vanke

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

2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书

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
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

副主承销商、财务顾问

CMS 招商证券

深圳市福田区福田街道福华一路111号

签署日期：2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等做出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第三节所述的各项风险因素。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“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[2020]323 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。本期债券为本次债券的第三期发行，发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

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。本次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、经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）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 2019 年 12 月 31 日的净资产为 2,705.79 亿元，归属于母公司所有者权益合计 1,880.58 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 84.36%，合并口径扣除预收账款后的资产负债率 50.96%，母公司资产负债率为 75.21%；发行人截至 2020 年 3 月 31 日的净资产为 2,741.11 亿元，归属于母公司所有者权益合计 1,886.64 亿元，合并报表口径资产负债率为 84.24%，合并口径扣除预收账款后的资产负债率为 50.01%，母公司资产负债率为 77.01%；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 335.66 亿元（2017 年-2019 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，公司将及时向深交所提出上市交易申请，并将申请在深交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交所同意，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交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交所上市流通。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交所上市，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交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。2017-2019年度，发行人合并口径营业收入分别为2,428.97亿元、2,976.79亿元、3,678.94亿元；营业利润分别为508.13 亿元、674.99亿元、766.13亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为25.98%、29.70%、27.30%。近年来，随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，房地产行业的利润率有所提高；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 823.23 亿元、336.18 亿元及456.87亿元。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但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等因素的影响，未来经营活动现金流波动存在不确定性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、2017-2019 年末，发行人的合并口径资产负债率分别为 83.98%、84.59%和 84.36%；发行人扣除预收账款及合同负债后的资产负债率分别为 49.00%、51.55%及 50.96%。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。2017-2019 年末，发行人的全部债务分别为 19,497,453.65 万元、26,349,027.74 万元及 25,879,350.47 万元，全部债务余额有所增加。2017-2019 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 9.34、7.05、8.16，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。近年来，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 2019 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额合计为 199.40 亿元，占发行人有息负债的 7.73%。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、2020 年 2 月，中诚信国际信用评级有限责任公司收到中国证券监督

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理委员会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可〔2020〕267 号），核准中诚信国际从事证券市场资信评级业务，中诚信国际全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务由中诚信国际承继。

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别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。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十三、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。2018 年 1 月 31 日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。2019 年 1 月 15 日，肖民先生因工作变动拟担任公职人员，根据有关规定申请辞去公司董事职务，肖民先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数。2019 年 5 月 7 日，经第十八届董事会第二十一次会议审议通过，董事会同意聘任王文金为公司财务负责人，王文金不再兼任公司首席风险官，孙嘉不再兼任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。2020 年 3 月 18 日，经第十八届董事会第二十七次会议审议通过，董事会同意聘任韩慧华担任公司执行副总裁、财务负责人，同时，王文金不再兼任公司执行副总裁、财务负责人，张旭不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。2020 年 4 月 8 日，经第十八届董事会第二十八次会议审议通过，董事会同意聘任王海武为公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

执行副总裁、首席运营官。发行人董事、监事、高级管理人员变更不影响公司既有决议的有效性，上述人事变动后，发行人公司治理结构符合法律、法规、规范性文件和公司章程的规定。

十四、2020 年 4 月 27 日，发行人于深圳证券交易所公布了《万科企业股份有限公司 2020 年第一季度报告》。截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径总资产 17,397.95 亿元，相比 2019 年末增长 0.57%，合并净资产 2,741.11 亿元，相比 2019 年末增长 1.31%。2020 年 1-3 月，发行人实现营业收入 477.7 亿元，同比下降 1.2%；实现归属于上市公司股东的净利润 12.5 亿元，同比增长 11.5%。2020 年 1-3 月，经营活动产生的现金流量净额为-29.54 亿元，较 2019 年同期回升 237.59 亿元，主要是对外支付款项减少所致。

十五、发行人是中国境内房地产行业的龙头企业，主体信用等级为 AAA，在深交所（000002.SZ）和香港联交所（2202.HK）同时上市，截至本募集说明书出具日正常上市流通。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

重大事项提示.....3

第一节 释义.....11

第二节 发行概况.....14

一、本期发行的基本情况.....14

二、本期债券发行的有关机构.....21

三、认购人承诺.....24

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....25

第三节 风险因素.....26

一、与本期债券相关的投资风险.....26

二、发行人的相关风险.....27

第四节 发行人及本期债券的资信状况.....42

一、本期债券的信用评级情况.....42

二、信用评级报告的主要事项.....42

三、发行人的资信情况.....44

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....49

一、增信机制.....49

二、偿债计划.....49

三、偿债资金来源.....49

四、偿债应急保障方案.....50

五、偿债保障措施.....51

六、发行人违约情形及违约责任.....54

第六节 发行人基本情况.....55

一、发行人概况.....55

二、发行人历史沿革.....56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况 62
四、发行人的股权结构及权益投资情况 63
五、发行人控股股东和实际控制人 68
六、发行人法人治理结构 71
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 76
八、发行人违法违规及受处罚情况 83
九、发行人主要业务情况 84
十、关联方及关联交易 128
十一、发行人内部管理制度 153
十二、信息披露事务与投资者关系管理 156
十三、发行人房地产业务核查的相关情况 157
第七节 财务会计信息 160
一、公司 2017-2019 年合并及母公司财务报表 160
二、合并报表范围的变化 167
三、会计政策调整对财务报表的影响 222
四、2017-2019 年主要财务指标 233
五、管理层讨论与分析 234
六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 262
七、重大或有事项或承诺事项 262
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排 264
九、资产负债表日后事项 265
第八节 募集资金运用 273
一、本期债券募集资金数额 273
二、募集资金运用计划 273
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 273
四、募集资金的现金管理 274
五、募集资金专项账户管理安排 274
六、前次公司债券募集资金使用情况 275
第九节 债券持有人会议 277

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、债券持有人行使权利的形式 277
二、《债券持有人会议规则》的主要内容 277
第十节 债券受托管理人 289
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况 289
二、债券受托管理协议主要内容 290
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明 304
第十二节 备查文件 328
一、备查文件内容 328
二、备查文件查阅地点 328
三、备查文件查阅时间 329

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、本集团、公司、发行人	指	万科企业股份有限公司
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人于2019年4月29日第十八届董事会第十九次会议和于2019年6月28日召开的2018年度股东大会审议通过，经中国证监会核准向合格投资者公开发行规模不超过90亿元的万科企业股份有限公司公司债券
本期债券	指	万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部（2018年4月已更名为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		中华人民共和国自然资源部）
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
钜盛华	指	深圳市钜盛华股份有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人为本次公司债券签署的受托管理协议及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
双边挂牌方式	指	集中竞价交易和协议交易方式
公司董事会	指	万科企业股份有限公司董事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
审计机构、毕马威会计师事务所	指	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部颁布的企业会计准则
最近三年及一期/报告期	指	2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-3月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 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：11,302,143,001 元[1]

设立日期：1984 年 5 月 30 日

注册地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

统一社会信用代码：91440300192181490G

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

2019 年 4 月 29 日，本公司第十八届董事会第十九次会议审议并通过了《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》。

2019 年 6 月 28 日，本公司 2018 年度股东大会审议并通过了《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》。

[1] 截至 2020 年 3 月末，发行人总股份数为 11,302,143,001 股，发行人工商登记注册资本仍为 10,995,210,218 元，截至募集说明书签署日尚未完成工商登记变更。下同。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 8 月 20 日，本公司第十八届董事会第二十二次会议审议并通过了《关于董事会转授权公司总裁全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案》。为提高债务融资工具发行效率，董事会同意在股东大会审议通过债务融资工具授权后，转授权公司总裁在股东大会通过之日起 24 个月内，根据公司需要和市场条件全权处理上述债务融资工具决策，包括中介机构选聘、申请、发行、上市等阶段相关事宜。如果总裁已于授权有效期内决定有关发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

2020 年 1 月 3 日，公司总裁做出《关于万科企业股份有限公司公开发行一般公司债券及住房租赁专项公司债券的决定》，决定面向合格投资者公开发行公司债券。本次计划发行总规模不超过人民币 90 亿元、期限不超过 10 年（含 10 年）的公司债券，采用分期发行方式。

经中国证监会于 2020 年 2 年 25 日印发的“证监许可[2020]323 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）。（品种一债券简称：20 万科 05，债券代码：149141；品种二债券简称：20 万科 06，债券代码：149142）

债券期限：本期债券主要分为两个品种，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

发行规模：本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行规模增加相应金额，品种间回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第3年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第4、5年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第5年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第6、7年存续。

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品种一存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

回权的公告，将同时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品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二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品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第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登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 5 个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和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，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。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在品种一存续期的前3年内固定不变，品种二存续期的前5年内固定不变。

品种一：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/减调整基点，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。

品种二：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5年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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证券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》规定且在证券登记机构开立合格 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 2020 年 6 月 18 日。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 19 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证券登记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：本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 19 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2023 年每年的 6 月 19 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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 19 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）。本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 6 月 19 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2025 年每年的 6 月 19 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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 19 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）。顺延期间付息款项不另计息。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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证券登记机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2025 年 6 月 19 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2023 年 6 月 19 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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 19 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）。本期债券品种二的兑付日为 2027 年 6 月 19 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 6 月 19 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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 19 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，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期债券的主承销商、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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。

拟上市交易场所：深交所。

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全部用于偿还即将到期或回售的公司债券。

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期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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开户银行：平安银行深圳分行营业部

银行账户：15666686868610

银行大额支付系统号：307584021015

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：2020年6月16日。

发行首日：2020年6月18日。

预计发行期限：2020年6月18日至2020年6月19日，共2个交易日。

网下发行期限：2020年6月18日至2020年6月19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：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

联系地址：广东省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：史晓云、毛敏、许国辉、许智涛、钟琦、陈犀通

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：杨芳、张天亮、陈小东、李龙飞、张新晋、王琰君

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）副主承销商、财务顾问：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号

地址：深圳市福田区福田街道福华一路111号

法定代表人：霍达

联系人：林煜佳、祝晶晶、梁鹏、陈芳华

联系电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

（四）分销商：

东海证券股份有限公司

地址：江苏省常州市延陵西路23号投资广场18层

法定代表人：钱俊文

联系人：张佳乐

联系电话：021-20333832

传真：021-50498839

申港证券股份有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

（五）发行人律师：广东信达律师事务所

住所：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

负责人：张炯

经办律师：麻云燕、王翠萍、王静

联系电话：0755-88265288

传真：0755-88265175

（六）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：北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

负责人：邹俊

联系人：邹俊、陈泳意、李默然

联系电话：020-38137631、0755-25473335

传真：0755-82668930

（七）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

负责人：闫衍

主要联系人：石炻

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（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：平安银行深圳分行营业部

银行账户：15666686868610

银行大额支付系统号：307584021015

（九）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：广东省深圳市福田区深南大道2012号

理事长：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：广东省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：周宁

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）接受本募集说明书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、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 3 月 31 日，中信证券股份有限公司自营业务股票账户、信用融券专户及资产管理业务股票账户持有本公司股票万科 A（000002.SZ）合计 20,039,899 股，占总股数比例为 0.18%。招商证券股份有限公司金融市场投资总部衍生投资部持有本公司股票万科 A（000002.SZ）共计 2,442,492 股，占总股数比例为 0.02%；招商证券股份有限公司金融市场投资总部股票投资部持有本公司股票万科 A（000002.SZ）共计 120,077 股，占总股数比例为 0.001%。除此以外，本公司与本次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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将及时向深交所提出上市交易申请，并将申请在深交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交所同意。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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所交易流通，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，公司亦无法保证本期债券在深交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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在报告期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、负债总额较大、资产负债率较高的风险

发行人作为全国房地产开发市场化运作的投资、建设和管理主体，其投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目存在项目密集性强、需要资金量大、投资回收周期较长的特点。

截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，公司的负债总额分别为9,786.73亿元、12,929.59亿元及14,593.50亿元，呈持续增长趋势；有息债务融资总额（包括短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券及其他流动负债中的短期融资券）分别为1,906.24亿元、2,612.08亿元及2,578.52亿元。有息负债水平较高引致财务费用增长，本息兑付增加公司刚性债务支出，可能使发行人面临一定的偿债压力。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司资产负债率分别为 83.98%、84.59%及 84.36%；扣除预收账款、合同负债后的资产负债率分别为 49.00%、51.55%及 50.96%。整体看，公司资产负债率水平较高，可能面临偿债压力从而使其业务经营活动受到不利影响。但公司剔除不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率保持在行业内较低的水平。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额将使发行人面临一定的资金压力。

2、短期偿债压力较大的风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，流动比率分别为 1.20、1.15 及 1.13，速动比率分别为 0.50、0.49 及 0.43；发行人短期借款（不含应付利息）、一年内到期的非流动负债（不含租赁负债及应付利息）及其他流动负债中的短期融资券合计分别为 622.73 亿元、931.83 亿元及 938.87 亿元。虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

3、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完成开发产品、在建开发产品、拟开发产品构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，发行人存货净额分别为 5,980.88 亿元、7,503.03 亿元及 8,970.19 亿元，占总资产比例分别为 51.32%、49.08%及 51.85%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2019 年末，公司存货跌价准备余额 29.90 亿元，占该年末存货净额的比例为 0.33%。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生影响。

4、期间费用增长风险

2017-2019 年，发行人期间费用总额分别为 172.03 亿元、251.54 亿元及 268.66 亿元。期间费用的增长是公司业务规模不断扩大的合理现象，但是如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。总体而言，发行人期间费用相比较销售收入，仍保持在较低的比例。2017-2019 年，发行人期间费用占营业收入的比重分别 7.08%、8.45%及 7.30%。

5、经营活动产生的现金流量波动的风险

2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流净额分别为 823.23 亿元、336.18 亿元及 456.87 亿元，持续为正，但起伏波动较大。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能面临经营活动现金流波动的风险。

6、未来资金支出压力较大及资金周转的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2019 年年末，公司全口径规划中项目建筑面积约 5,394.3 万平方米，按公司 2019 年主体建安成本 5192 元/平方米计算，预计需投资 2,800.72 亿元左右。作为公司存货的项目储备规模决定了公司持续发展的潜在能力，但也将给公司带来一定的资金支出压力和资金周转风险。

7、按揭贷款担保风险

发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截至2019年末，发行人承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币2,281.52亿元及人民币0亿元。在担保期间，若购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

8、受限资产较多的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2019年末，发行人存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为674,741.99万元，投资性房地产账面价值为921,593.66万元，上述受限的存货及投资性房地产账面价值占该期末公司净资产的比例为5.90%。发行人银行存款中含有受限使用资金645,594.43万元，其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币384,160.00万元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

9、关联方往来款项增加的风险

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司的其他应收款净额分别为16,324,976.59万元、24,432,414.29万元和23,546,500.73万元。其中，合作方经营往来款、应收联营/合营企业款账面余额合计分别为14,200,651.90万元、22,105,271.67万元和20,553,742.73万元， 2017年、2018年和 2019 年增幅分别为 66.10%、55.66%和-7.02%；公司其他应付款分别为18,288,680.29万元、22,743,121.53万元[2]和25,069,846.07万元。其中，应付合营/联营企业款、应付股权款与合作公司往来及其他合计分别为15,953,793.48万元、19,416,355.92万元和20,378,781.26万元，2017年、2018年和2019年增幅分别为 70.31%、21.70%和 4.96%。上述关联方往来款项整体呈增长趋势导致公司其他应收/应付款项亦整体呈增长趋势，主要归因于公司加大了与包括联合营公司在内的合作方共同开发房地产项目的力度所致。若公司对联合营公司的管理措施

[2] 2018年由于会计准则变化，其他应付款包含应付利息。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不当，或与联合营公司的关联方交易未能严格遵循公平、公正和公开的原则开展，则可能对发行人及本期债券的持有人产生不利影响。

10、关联方担保的风险

公司报告期内存在为关联方提供担保的情形。截至2019年末，发行人承担的关联方担保金额为240.17亿元，占同期总资产比例为1.39%，占同期净资产比例为8.88%。若未来市场环境变化导致关联方及相互间的交易发生变化，将对发行人的生产经营产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济形势变动、行业周期的风险

发行人所从事的房地产开发行业与国家宏观经济形势和国家房地产调控政策有着较强的相关性。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。

近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。2013年起，国内部分地方政府采取新政策进一步规管房地产行业，包括但不限于控制物业价格、限制非当地居民购买当地物业的资格、调高购买第二套住房的最低首付款比例以及增加住宅物业土地供应。

宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。同时，发行人主要产品为普通商品住宅，因此市场个人购买力将直接影响发行人的经营收入。如果宏观经济波动导致个人购买力下降，将对发行人主营业务收入产生影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产行业的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、市场竞争风险

过去十年，发行人始终保持着在中国房地产行业的龙头地位。但近年来，国内多家大型房企快速发展，房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。与此同时，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产企业之间的竞争将会更加激烈，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

4、项目开发风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资大。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

5、土地储备的相关风险

发行人为保证持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。根据国家对建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使发行人储备用地所处的环境发生不利变化，给

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人的经营带来风险。

6、跨区域经营的风险

作为领先的房地产开发商，公司在国内的北方、南方、上海、中西部四大区域近百个主要城市以及海外多个城市拥有房地产开发项目。房地产开发的地域性非常强，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。发行人在不同地区开发房地产项目，会面对独特的挑战。发行人在一座城市房地产开发所得经验未必适用于其他新区域。如果项目公司未能及时熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

7、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工和材料等诸多方面。尽管发行人拥有多年项目开发经验，已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，并取得了显著成果。公司未来将继续推动实测实量、交付评估、客户验房指引等措施的全面应用和改进，推进“千亿计划”（工程师境外研修计划）的实施，加强对引进的工程技术、管理体系的应用，完善对供应商的产品检测制度，确保在经营规模扩大的同时，万科的产品口碑持续提升。但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如公司具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对公司的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

房地产开发业务面临法定质量保证的索偿，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》（2020 年修订）以及 2001 年 6 月 1 日生效的《商品房销售管理办法》，国内的所有房地产开发商须提供所建设或出售房地产项目的若干质量保证。发行人须向客户提供该等保证。发行人一般自第三方承包商获得房地产项目的质量保证。如因发行人保证而面临多起索偿且无法及时或根本无法自第三方承包商就该等索偿获得补偿，或发行人保留的保证金不足以抵销质量保证的付款责任，发行人可能在解决该等索偿时产生开支或在补偿有关缺陷时出现延迟，从而对发行人的声誉、业务、财务状况及经营业绩有不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、合作开发经营的风险

过去十年，公司通过合作开发方式，为公司获取了更多更优质的项目资源，拓宽了融资渠道，合作开发成为继续行业龙头地位的重要保障。公司也积累了可能是行业内最为丰富的与境内外合作的经验。今年以来，随着公司“小股操盘”模式的推进，公司合作开发的模式将会进一步深入。发行人在合作开发经营中，尽管已经采取谨慎选择合作方、强调项目经营上的主导权以及建立有效的纠纷处理机制等措施应对合作所可能带来的风险，但如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，且无法得到正常解决时，则项目进度将可能会受到较大影响，进而对公司经营带来负面影响。

9、技术创新风险

公司在国内房地产业具有领先地位，长期重视学习、引进和研究开发新产品和新理念。近期，发行人充分运用互联网思维，开创了很多创新性的营销及经营管理模式，各种新技术也逐步应用于全国的项目开发。但新模式、新技术虽然在提高生产效率、降低生产成本、提升产品附加值、提升销售能力等等方面具有积极意义，但是也可能带来模式、技术应用和推广上的风险。

10、汇率风险及海外市场业务风险

尽管发行人在中国经营绝大部分业务，但目前已开始从事境外房地产开发业务，未来可能增加本外币汇兑业务。因此，汇率（特别是人民币、港元或美元之间）波动或会影响发行人的盈利能力，并可能导致发行人以外币计值的资产与负债出现外币汇兑亏损。

发行人承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除发行人设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、人民币或新加坡币计价结算外，发行人的其他主要业务以人民币计价结算。发行人海外附属公司针对外币借款签署了有效交叉货币调期（CCS）和利率掉期（IRS)，以对冲面临的未来汇率波动风险。

发行人从 2013 年开始，通过自行开发建设以及与当地知名开发商合作的方式，先后进入香港、美国、新加坡等海外市场开发物业项目。虽然目前发行人主

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要通过和当地知名开发商合作的方式开展海外业务，但由于海外市场的政策以及市场需求、地域特点等都不同于国内，发行人拓展海外市场业务存在一定风险。

（三）管理风险

1、合并范围变化频繁及管理跨度较大风险

2017-2019 年，发行人合并财务报表范围都发生了一定变化。截至 2017 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 2,443 家，合并范围较 2016 年相比，当年新增加合并单位 830 家，当年减少合并单位 50 家；截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 3,435 家，合并范围较 2017 年相比，当年新增加合并单位 1,058 家，当年减少合并单位 66 家；截至 2019 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 3,704 家，合并范围较 2018 年相比，当期新增加合并单位 388 家，当年减少合并单位 119 家。发行人合并报表增加子公司的主要原因是投资设立及收购的子公司，减少的子公司主要是注销及出售的子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。目前发行人已经针对子公司较多且存在变化的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行。但是鉴于下属子公司较多，公司在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。发行人目前已在原有集团总部、一线公司两级管理架构基础上增设了区域一级的管理机构，以应对此类风险。

2、人力资源管理风险

房地产投资开发属于资本密集型行业，公司要保持在行业中的龙头地位，尤其是迈向国际化，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着公司业务的迅猛发展，公司对更高层次人才的需求日益增大。此外，公司自身在同业市场地位也使公司内部人才成为同行业各房地产企业争夺的焦点。因此公司如果不能吸引和留住高素质的人才，将在一定程度上制约公司的未来发展，而如果公司内部激励机制和约束机制不健全，也将难以激发员工的积极性，这将会影响公司的长期发展。

3、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要求进一步强化安全生产的工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

4、关联交易及关联方占款的风险

发行人与其关联公司之间存在一些关联交易，其关联交易的类型主要体现为对合营和联营企业的投入。如果交易双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，发行人关联方占款较多则可能会存在利用关联交易影响发行人现金流状况及经营业绩的风险。发行人其他应收款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金，该等开发资金在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回，因此，发行人关联方应收款的回收受关联方经营情况影响，可能会存在影响发行人现金流状况，存在一定关联方占款的风险。

5、股权变动风险

2015 年以来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%，成为发行人的第一大股东。

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有限公司获得公司 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，地铁集团持股比例 29.38%。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）。本次股份转

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

让已于 2017 年 7 月 6 日完成过户登记手续，中国恒大集团下属企业不再持有发行人股份，地铁集团成为发行人第一大股东。

发行人于 2019 年 3 月 27 日配售 262,991,000 股 H 股，于 2019 年 4 月 4 日完成交割，总股本增加至 11,302,143,001 股（截至 2020 年 3 月 31 日），地铁集团持股比例受配售影响有所下降，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 28.69%，为发行人的第一大股东。

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。

6、突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。

2016 年 12 月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。此外，继政治局会议后，中央经济工作会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

继 2019 年 4 月政治局会议后，2019 年 7 月 30 日中央政治局会议再提房住不炒与长效管理机制，同时提出：不将房地产作为短期刺激经济的手段。此外，政治局会议首提城市群与老旧小区改造概念。

2019 年 1-11 月，全国房地产调控政策高达 554 次，相比 2018 年同期 425 次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上涨幅度高达 30%，累计次数刷新房地产调控纪录。进入下半年，全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。房贷利率进入反弹阶段，尽管一线城市表现相对平静，但二线城市的多个热门地区房贷利率却呈现上涨，有的地区首套房利率甚至上浮 25%。

2019 年 11 月 25 日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

2019 年 12 月 10 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2017 年 3 月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及 24 个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

2019 年 6 月 13 日，财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用个人所得税应税所得项目的公告》，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

根据 2019 年 8 月 25 日央行发布的《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源，也是房地产开发企业生存和发展的基础。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。如果未来国家的土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，导致公司不能及时获得项目开发所需的土地，将对包括发行人在内的所有房地产开发企业的生产经营和可持续稳定发展产生一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响；从供给层面看，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均等对房地产行业供给产生较大影响。2016 年 5 月，财务部、国家税务总局在全国范围内全面实行推开的营业税改增值税改革，系统性影响了房地产企业的税收负担与经营成本，并对房地产企业税务管理提出了更高要求。综上，如果国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。虽然公司对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能会延迟，进而对公司经营产生不利影响。

6、房屋拆迁政策变化的风险

伴随我国征地制度改革，各城市土地资源日趋紧张，旧城改造成为土地供应的重要形式。近年来，发行人以改善城市面貌、提升居住品质为己任，在全国积极参与了多个城市更新改造类项目，承担了部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作。由于相关房屋拆迁及回迁补偿方案需由发行人、地方政府及被拆迁方共同协商确定，且如果房屋拆迁及补偿政策发生变化，将可能出现项目拆迁成本上升、项目进度延缓等不利影响，进而影响房地产项目收益水平。综上，房屋拆迁政策对城市更新项目影响重大，发行人可能面临各地房屋拆迁政策的变化风险。

7、资金监管风险

发行人所在的房地产行业资金来源主要为销售回款（自有资金）和各类借款，各地对于房地产商品房预售资金均有相应的监管办法，以确保销售资金专款专用。而以项目销售收入为主要还款来源的各类借款，一般也实行房地产项目融资封闭管理，需要对项目销售回款进行监管，降低偿债资金挪用风险。因此，发行人可能面临各类资金监管带来的流动性降低风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 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

经中诚信国际2020年4月23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。中诚信国际出具了信用评级报告，该评级报告在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）予以公布。

发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具进行资信评级，中诚信国际、大公国际对发行人评定的主体评级结果均维持 AAA。[3]

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

中诚信国际评定发行主体万科企业股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。该级别反映了发行主体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。

（二）评级报告的内容摘要

1、正面

继续维持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 30 余年的住宅物业开发经验，2019 年公司在全国销售市场占有率约为 4%，且在全国 21 个城市的销售排名位列当地第一，继续保持了稳固的行业龙头地位。

稳步增长的销售业绩，丰富的待结算资源。2019 年公司销售金额为 6,308 亿元，较上年进一步增长；截至 2019 年末，公司已售未结转金额达 6,091 亿元，为其未来经营业绩提供了强有力的保障。

丰富且布局分散的土地储备。2019 年公司新增土地储备总建筑面积 3,717 万平方米，截至 2019 年末，公司在建及待建面积分别为 10,256 万平方米和 5,394

[3] 中诚信国际、大公国际分别指代：中诚信国际信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万平方米，项目均匀分布于国内主要经济圈的近百个城市，丰富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。

核心住宅业务与城市配套服务业务的协同效应。发行人在坚守住宅房地产开发业务基础上，明确了城乡建设与生活服务商的定位，业务领域不断创新，已进入物业服务、租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务等城市配套服务业务，逐步发挥较好的协同效应。

稳健的财务政策。2019 年公司继续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，财务杠杆比率稳定维持在较低水平。同时，公司营收规模及盈利水平保持较高水平，经营所得可对其债务偿还形成有力支撑。

2、关注

房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业竞争加剧，利润空间不断收窄，环境及政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别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，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

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。截至 2020 年 3 月末，公司获得主要合作银行授信总额约为 4,030.5 亿元，其中已使用授信额度约为 2,314.53 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。

截至 2020 年 3 月末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国银行股份有限公司	700.50	373.66	326.84
中国农业银行股份有限公司	490.00	319.48	170.52
中国工商银行股份有限公司	900.00	476.98	423.02
中国建设银行股份有限公司	840.00	533.95	306.05
招商银行股份有限公司	750.00	381.75	368.25
交通银行股份有限公司	350.00	228.71	121.29
合计	**4,030.50**	**2,314.53**	**1,715.97**

最近三年，公司不存在关注类等不良贷款情况。

（二）最近三年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，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）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本募集说明书签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科地产（香港）有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划（注）	美元	22,000.00	156,048.20	2016/10/14	2021/10/14	5 年	2.950%	尚未到期，按时付息
			100,000.00	709,310.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.975%	尚未到期，按时付息
			97,100.00	688,740.01	2018/4/18	2023/4/18	5 年	4.150%	尚未到期，按时付息
			65,000.00	461,051.50	2018/5/25	2023/5/25	5 年	3 个月 LIBOR +1.55%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	446,865.30	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.350%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	425,586.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.200%	尚未到期，按时付息
			42,300.00	300,038.13	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.150%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	212,793.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.50%	尚未到期，按时付息
	人民币债券	人民币	50,500.00	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3 年	3.850%	尚未到期，按时付息
万科企业股份有限公司	15 万科 01	人民币	500,000.00	500,000.00	2015/9/25	2020/9/25	5 年	3.500%	尚未到期，按时付息
	15 万科 MTN001		150,000.00	150,000.00	2015/11/6	2020/11/6	5 年	3.780%	尚未到期，按时付息
	15 万科 MTN002		150,000.00	150,000.00	2015/11/6	2020/11/6	5 年	3.780%	尚未到期，按时付息
	16 万科 MTN001		150,000.00	150,000.00	2016/3/11	2021/3/11	5 年	3.200%	尚未到期，按时

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
									付息
	16 万科 MTN002		150,000.00	150,000.00	2016/3/11	2021/3/11	5 年	3.200%	尚未到期，按时付息
	17 万科 01		300,000.00	300,000.00	2017/7/18	2022/7/18	5（3+2）年	4.500%	尚未到期，按时付息
	17 万科 02		100,000.00	100,000.00	2017/8/4	2022/8/4	5（3+2）年	4.540%	尚未到期，按时付息
	18 万科 MTN001		300,000.00	300,000.00	2018/7/12	2021/7/12	3 年	4.600%	尚未到期，按时付息
	18 万科 01		150,000.00	150,000.00	2018/8/9	2023/8/9	5（3+2）年	4.050%	尚未到期，按时付息
	18 万科 02		200,000.00	200,000.00	2018/10/29	2023/10/29	5（3+2）年	4.180%	尚未到期，按时付息
	18 万科 MTN002		200,000.00	200,000.00	2018/11/15	2021/11/15	3 年	4.030%	尚未到期，按时付息
	19 万科 01		200,000.00	200,000.00	2019/2/26	2024/2/26	5（3+2）年	3.650%	尚未到期，按时付息
	19 万科 02		250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5（3+2）年	3.550%	尚未到期，按时付息
	19 万科 SCP001		50,000.00	50,000.00	2019/10/18	2020/7/14	0.74 年	3.180%	尚未到期，按时付息
	20 万科 01		150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5（3+2）年	3.020%	尚未到期，按时付息
	20 万科 02		100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7（5+2）年	3.420%	尚未到期，按时付息
	20 万科 03		100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5（3+2）年	2.560%	尚未到期，按时付息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
	20 万科 04		150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7（5+2）年	3.450%	尚未到期，按时付息
合计				**6,800,932.14**					

注：1、发行人香港子公司 Bestgain Real Estate Lyra Limited (以下简称“Lyra”)之美元 20 亿元中期票据发行计划 (以下简称“中期票据计划”)已于 2013 年 7 月 16 日经香港联合交易所有限公司批准上市。发行人于 2016 年 9 月 7 日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为 32 亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，发行人、万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）以及票据受托人于 2016 年 12 月 30 日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代 Lyra 作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自 2016 年 12 月 30 日起，万科地产香港取代 Lyra 成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时 Lyra 作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017 年 5 月 11 日，在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 44 亿美元。2018 年 4 月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 70 亿美元；2019 年 6 月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 95 亿美元。2、以美元标价的债务融资工具人民币发行金额以 2020 年 3 月 31 日在岸人民币与该种货币即期汇率收盘价 7.0931:1 折算。

截至本募集说明书签署日，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

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余额为 680.09 亿元（包括中期票据、公司债等债务融资工具，外币发行的债务融资工具以 2020 年 3 月 31 日的汇率计算），如本公司本次申请的 90 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 720.09 亿元，占本公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司截至 2019 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 26.61%。

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券、企业债券累计余额为 220 亿元，如本公司本次申请的不超过 90 亿元公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公司债券、企业债券余额为 260 亿元，占本公司截至 2019 年 12 月 31 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 9.61%。

（五）发行人 2017-2019 年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	**2019 年 12 月 31 日**	**2018 年 12 月 31 日**	**2017 年 12 月 31 日**
流动比率	1.13	1.15	1.20
速动比率	0.43	0.49	0.50
资产负债率	84.36%	84.59%	83.98%
主要财务指标	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
EBITDA 利息保障倍数	8.16	7.05	9.34
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	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=EBITDA/（计入财务费用的利息支出(不含租赁负债的利息支出净额+其他)+资本化的利息支出），即不含租赁负债产生的利息；

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为2020年6月19日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券品种一的付息日为2021年至2025年每年的6月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2023年每年的6月19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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的6月19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）。本期债券品种二的付息日为2021年至2027年每年的6月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的6月19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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的6月19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）。顺延期间付息款项不另计息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2017-2019年度，公司的合并口径营业收入分别为2,428.97亿元、2,976.79亿元和3,678.94亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为280.52亿元、337.73亿元和388.72亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为823.23亿元、336.18亿元和456.87亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平将维持稳健并有望进

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

（一）较大规模的可变现资产

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 143,898,935.46 万元，公司货币资金为 16,619,459.57 万元[4]，公司流动资产明细构成如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比（%）
货币资金	16,619,459.57	11.55
交易性金融资产	1,173,526.54	0.82
衍生金融资产	33,225.75	0.02
应收票据	2,897.00	0
应收账款	198,807.57	0.14
预付款项	9,779,583.14	6.8
其他应收款	23,546,500.73	16.36
存货	89,701,903.56	62.34
合同资产	344,493.80	0.24
持有待售资产	425,275.49	0.3
其他流动资产	2,073,262.28	1.44
流动资产合计	**143,898,935.46**	**100.00**

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开

[4]截至 2019 年 12 月 31 日，除了银行存款中受限使用资金 645,594.43 万元，其他货币资金可随时用于支付。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

（二）充足的银行授信

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。截至 2020 年 3 月末，公司获得主要合作银行授信总额约为 4,030.5 亿元，其中已使用授信额度约为 2,314.53 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。

银行授信属于银行与发行人两个平等民事主体之间的约定，该约定在未经过相关程序之前不具备强制执行之效力；另外，银行授信额度的授予是依据发行人的财务及经营情况综合考虑而做出，若发行人财务经营状况急剧恶化，存在银行取消授信额度的风险。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》及《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人信用评级或本期债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

质押、出售、转让、报废等；发行人发生债务违约或者延迟支付本息的；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规和中国证监会、深交所认定的其他事项。

（六）专项偿债账户

本公司设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证当年度债券本息的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）其他偿债保证措施

《债券受托管理协议》约定，发行人预计不能偿还债务或担保资产发生重大不利变化（如有担保）时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

上述规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、发行人违约情形及违约责任

本期债券违约的情形包括：1、发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；2、发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继。

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果本公司发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协商不成，任何一方均有权向《债券受托管理协议》签订地有管辖权的人民法院提起诉讼，《债券受托管理协议》签订地为深圳市。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 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

设立日期：1984年5月30日

注册资本：11,302,143,001元[5]

住所：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

办公地址：广东省深圳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。

统一社会信用代码：91440300192181490G

网址：www.vanke.com

[5] 截至2020年3月末，发行人总股份数为11,302,143,001股，发行人工商登记注册资本仍为10,995,210,218元，截至募集说明书签署日尚未完成工商登记变更。下同。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 股股票在深交所挂牌交易，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 日在深交所上市，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、B 股转为 H 股

经中国证监会于 2014 年 3 月 3 日出具的《关于核准万科企业股份有限公司到香港交易所主板上市的批复》（证监许可〔2014〕239 号）及香港联交所于 2014 年 6 月 24 日的批准，公司 B 股于 2014 年 6 月 25 日转换为 H 股并在香港联交所上市交易，同时公司 B 股自深交所摘牌。

25、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。

26、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。

27、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。

28、期权行权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

29、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。

30、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。

31、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。

32、2019 年 H 股配售

发行人于 2019 年 3 月 27 日交易时间结束后与配售代理就配售 262,991,000 股新 H 股订立配售协议，配售价为每股 H 股 29.68 港元。2019 年 4 月 4 日，本次配售的 262,991,000 股新 H 股已于香港中央结算系统登记，发行人总股份数增至 11,302,143,001 股。

33、2020 年 H 股配售

发行人于 2020 年 6 月 4 日交易时间开始前与配售代理就配售 315,589,200 股新 H 股订立配售协议，配售价为每股 H 股 25.00 港元。2020 年 6 月 11 日，本次配售的 315,589,200 股新 H 股已于香港中央结算系统登记，发行人总股份数增至 11,617,732,201 股。

截至本募集说明书签署之日，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及其他重大资产重组情况。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司股本总额 11,302,143,001 股，公司前十名股东持股情况如下：

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	质押股数
深圳市地铁集团有限公司	境内国有法人	28.69%	3,242,810,791	0
HKSCC NOMINEES LIMITED 注 1	境外法人	13.96%	1,577,885,274	0
香港中央结算有限公司注 2	境外法人	4.32%	488,358,543	0
国信证券－工商银行－国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.04%	456,993,190	0
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	3.57%	403,328,062	403,327,966
安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合注 3	其他	3.04%	343,024,099	0
招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.91%	329,352,920	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.68%	189,566,000	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.17%	132,669,394	0
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	其他	0.86%	97,301,776	0
合计	**-**	**64.24%**	**7,261,290,049**	**403,327,966**

注 1：HKSCC NOMINEES LIMITED 为发行人 H 股非登记股东所持股份的名义持有人；

注 2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人。

注 3：2019 年 8 月，经中国银行保险监督管理委员会批复同意，安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

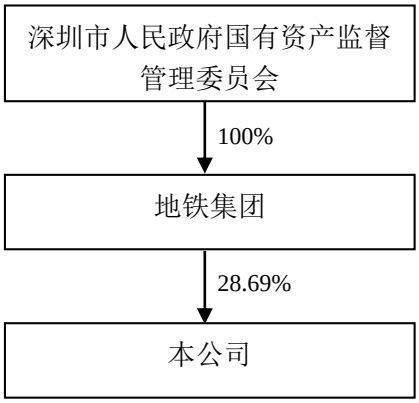
截至 2019 年 12 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算，公司第一大股东是地铁集团。

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 2020 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，公司第一大股东是地铁集团。

截至 2020 年 3 月 31 日，地铁集团与公司股权关系图如下：

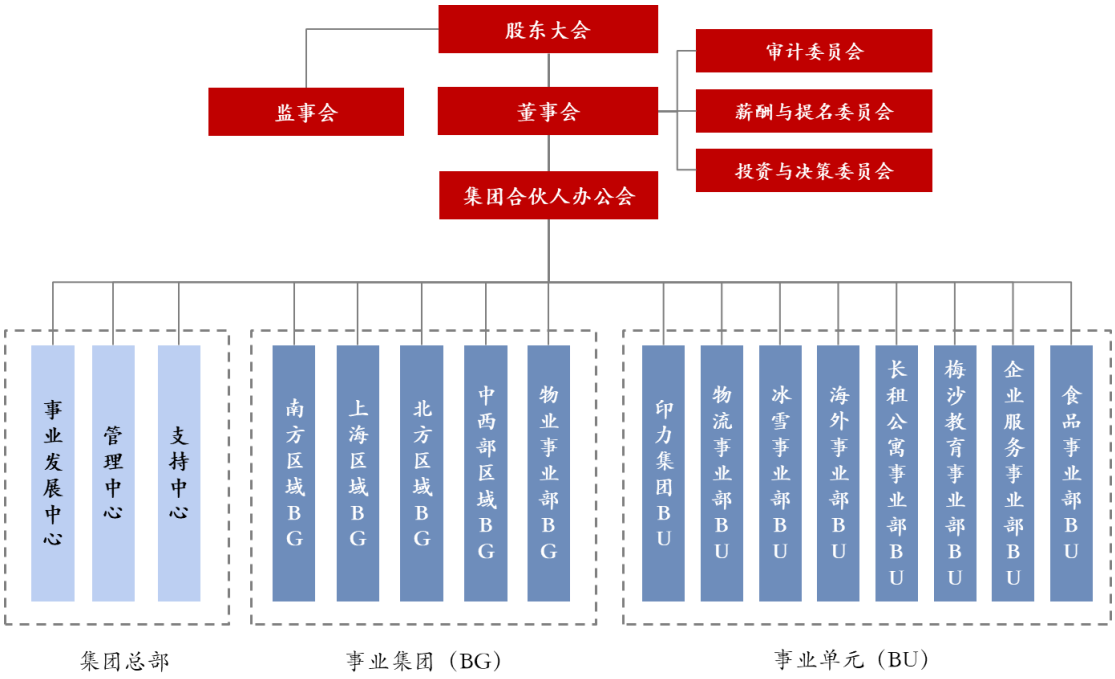


（二）发行人的组织结构

截至 2020 年 3 月 31 日，公司的组织结构图如下：

发行人组织结构图

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（三）发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的主要控股子公司的基本情况如下：

发行人主要房地产子公司基本情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有表决权（%）	主营业务
1	深圳市万科发展有限公司	60,000	100%	100%	房地产开发
2	广州万科企业有限公司	100,000	100%	100%	房地产开发
3	上海万科企业有限公司	1,000,000	100%	100%	房地产开发
4	北京万科企业有限公司	200,000	100%	100%	房地产开发
5	佛山市万科置业有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
6	东莞市万科房地产有限公司	30,000	100%	100%	房地产开发
7	珠海万科发展有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
8	厦门市万科企业有限公司	120,000	100%	100%	房地产开发
9	福州市万科发展有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
10	海南万科企业管理有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
11	南京万科企业有限公司	15,000	100%	100%	房地产开发
12	苏州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
13	宁波万科企业有限公司	15,000	100%	100%	房地产开发
14	合肥万科企业有限公司	20,000	100%	100%	房地产开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有表决权（%）	主营业务
15	唐山万科房地产开发有限公司	20,000	100%	100%	房地产开发
16	天津万科房地产有限公司	39,000	100%	100%	房地产开发
17	沈阳万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
18	大连万科置业有限公司	3,000	100%	100%	房地产开发
19	长春万科房地产开发有限公司	5,000	100%	100%	房地产开发
20	烟台万科企业有限公司	3,000	100%	100%	房地产开发
21	太原万科房地产有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
22	青岛万科房地产有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
23	万科（成都）企业有限公司	50,000	100%	100%	房地产开发
24	武汉市万科房地产有限公司	15,000	100%	100%	房地产开发
25	万科（重庆）企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
26	西安万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
27	贵阳万科房地产有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
28	云南万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
29	万科（新疆）企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
30	浙江浙南万科房地产有限公司	130,000	100%	100%	房地产开发
31	芜湖万科房地产有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
32	扬州万科房地产有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
33	郑州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
34	徐州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
35	济南万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
36	广西万科企业管理有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
37	常州万科房地产有限公司	50,000	100%	100%	房地产开发
38	兰州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
39	石家庄万科房地产开发有限公司	5,000	100%	100%	房地产开发
40	中山万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
41	长沙市万科企业有限公司	1,900	100%	100%	房地产开发
42	浙江万科南都房地产有限公司	365,000	100%	100%	房地产开发
43	无锡万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
44	南通万科房地产有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
45	江西万科益达置业投资有限公司	10,000	50%	50%	房地产开发
46	嘉兴万科房地产开发有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
47	盐城万科房地产开发有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
48	哈尔滨万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
49	包头万科房地产有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
50	惠州市万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有表决权（%）	主营业务
51	Vanke Property （Overseas） Limited	750	75%	75%	房地产开发

发行人主要物业管理子公司基本情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有表决权（%）	主营业务
1	万科物业发展股份有限公司	100,000	63%	71.43%	物业服务
2	深圳市万科物业服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务
3	广州市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
4	东莞市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
5	佛山市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
6	南京万科物业管理有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
7	上海万科物业服务有限公司	1,226	63%	71.43%	物业服务
8	北京万科物业服务有限公司	2,200	63%	71.43%	物业服务
9	天津万科物业服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
10	沈阳万科物业服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
11	成都万科物业服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务
12	武汉市万科物业服务有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
13	长春万科物业服务有限公司	2,000	63%	71.43%	物业服务
14	深圳市万睿智能科技有限公司	10,000	63%	71.43%	物业服务

2、控股子公司财务数据

发行人主要子公司的 2019 度主要财务数据如下：

发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

企业名称	2019 年末万科权益	2019 年度营业收入	2019 年度净利润	2019 年末总资产
深圳市万科发展有限公司	100.00%	34,886.57	84,651.20	3,704,530.26
广州万科企业有限公司	100.00%	3,310.68	18,187.06	870,758.30
上海万科企业有限公司	100.00%	2,657.46	14,290.01	1,631,626.57
北京万科企业有限公司	100.00%	11,596.94	5,560.15	4,455,615.45
佛山市万科置业有限公司	100.00%	22,509.69	38,218.78	531,655.02
东莞市万科房地产有限公司	100.00%	4,081.92	(20,884.14)	1,285,724.81
珠海万科发展有限公司	100.00%	474.89	6,967.00	262,651.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业名称	2019 年末 万科权益	2019 年度 营业收入	2019 年度 净利润	2019 年末 总资产
厦门市万科企业有限公司	100.00%	6,746.71	(25,514.57)	1,302,530.02
福州市万科发展有限公司	100.00%	12,311.66	(221.70)	16,019.90
海南万科企业管理有限公司	100.00%	-	5,893.75	84,939.66
南京万科企业有限公司	100.00%	5,675.55	(12,419.68)	352,610.47
苏州万科企业有限公司	100.00%	4,270.75	(14,249.53)	1,401,357.97
宁波万科企业有限公司	100.00%	6,636.03	29,440.62	681,694.95
合肥万科企业有限公司	100.00%	1,428.12	(5,739.47)	137,589.34
唐山万科房地产开发有限公司	100.00%	585.10	(3,323.19)	114,001.30
天津万科房地产有限公司	100.00%	168,996.84	38,603.98	1,448,665.50
沈阳万科企业有限公司	100.00%	2,088.68	(3,433.00)	836,258.39
大连万科置业有限公司	100.00%	4,529.58	16,629.17	74,257.11
长春万科房地产开发有限公司	100.00%	23.34	(2,820.68)	693,989.92
烟台万科企业有限公司	100.00%	28,121.34	2,751.15	431,799.67
太原万科房地产有限公司	100.00%	9,728.15	5,006.24	463,537.14
青岛万科房地产有限公司	100.00%	12,228.76	6,716.48	332,989.97
万科（成都）企业有限公司	100.00%	5,724.87	6,124.04	844,807.45
武汉市万科房地产有限公司	100.00%	-	29,943.68	447,986.02
万科（重庆）企业有限公司	100.00%	437.78	8,319.69	1,054,042.07
西安万科企业有限公司	100.00%	8,302.78	(848.52)	1,042,939.36
贵阳万科房地产有限公司	100.00%	8,169.91	(424.21)	585,450.59
云南万科企业有限公司	100.00%	1,917.62	(14,791.41)	192,169.93
万科（新疆）企业有限公司	100.00%	1,858.25	1,431.75	155,011.99
浙江浙南万科房地产有限公司	100.00%	2,916.96	1,453.12	246,333.90
芜湖万科房地产有限公司	100.00%	-	(0.14)	6,002.72
扬州万科房地产有限公司	100.00%	873.24	13,191.15	122,399.25
郑州万科企业有限公司	100.00%	30,624.31	10,402.03	137,801.60
徐州万科企业有限公司	100.00%	578.43	(2,634.77)	362,439.97
济南万科企业有限公司	100.00%	10,879.77	3,153.01	384,789.57
广西万科企业管理有限公司	100.00%	241.43	(795.13)	6,303.82
常州万科房地产有限公司	100.00%	46,427.84	11,642.58	152,776.13
兰州万科企业有限公司	100.00%	-	(1,578.06)	73,975.50
石家庄万科房地产开发有限公司	100.00%	-	(1,480.31)	86,788.84
中山万科企业有限公司	100.00%	1,567.99	(207.65)	208,515.81
长沙市万科企业有限公司	100.00%	8,030.46	(4,571.16)	557,841.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业名称	2019 年末 万科权益	2019 年度 营业收入	2019 年度 净利润	2019 年末 总资产
浙江万科南都房地产有限公司	100.00%	31,950.74	85,432.08	1,442,039.78
无锡万科企业有限公司	100.00%	106,034.10	26,293.68	172,396.18
南通万科房地产有限公司	100.00%	80.45	(411.07)	44,685.93
江西万科益达置业投资有限公司	50.00%	-	(7,392.74)	103,430.02
嘉兴万科房地产开发有限公司	100.00%	5,944.13	9,738.47	189,713.83
盐城万科房地产开发有限公司	100.00%	-	3,215.64	17,070.16
哈尔滨万科企业有限公司	100.00%	-	309.85	6,087.62
包头万科房地产有限公司	100.00%	-	(65.27)	5,884.85
惠州市万科企业有限公司	100.00%	-	(366.97)	95.66
Vanke Property（Overseas）Limited	75.00%	1,613.00	2,302.30	140,702.82
万科物业发展股份有限公司	63%	1,241,462.70	27,356.73	1,299,822.39
深圳市万科物业服务有限公司	63%	71,050.17	4,854.79	53,502.45
广州市万科物业服务有限公司	63%	43,326.45	735.40	26,741.70
东莞市万科物业服务有限公司	63%	42,714.68	2,592.15	25,986.70
佛山市万科物业服务有限公司	63%	29,251.03	4,641.93	29,353.46
南京万科物业管理有限公司	63%	58,523.44	501.84	53,636.96
上海万科物业服务有限公司	63%	41,835.28	(4,827.80)	7,784.73
北京万科物业服务有限公司	63%	87,290.74	5,608.80	67,556.27
天津万科物业服务有限公司	63%	25,317.98	563.02	35,429.78
沈阳万科物业服务有限公司	63%	50,378.03	497.94	56,546.08
成都万科物业服务有限公司	63%	33,468.03	2,799.58	25,004.58
武汉市万科物业服务有限公司	63%	67,430.93	7,082.25	63,445.12
长春万科物业服务有限公司	63%	29,381.43	2,114.47	26,449.54
深圳市万睿智能科技有限公司	63%	56,986.87	885.00	36,419.20

（四）发行人合营、联营公司情况

截至 2019 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，发行人不存在控股股东及实际控制人。

2015 年以来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，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有限公司获得公司 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。

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）。本次股份转让于 2017 年 7 月 6 日完成过户登记手续，中国恒大集团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%，成为发行人的第一大股东。

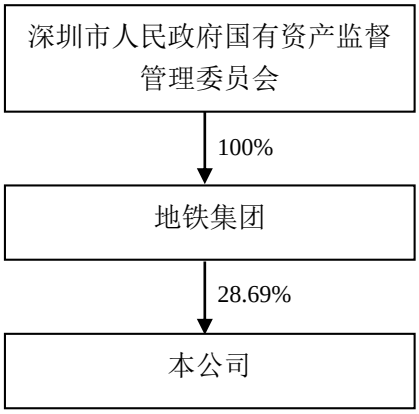
发行人于 2019 年 3 月 27 日配售 262,991,000 股 H 股，于 2019 年 4 月 4 日完成交割，总股本增加至 11,302,143,001 股。地铁集团持股比例受配售影响有所下降，目前地铁集团持有 3,242,810,791 股发行人 A 股股份，占发行人总股本的 28.69%，为发行人的第一大股东。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年末，地铁集团合并财务报表口径的总资产为 4,227.90 亿元，总负债为 1,489.42 亿元，归属于母公司的所有者权益为 2,722.02 亿元。2019 年度地铁集团实现营业收入 209.90 亿元，净利润 116.67 亿元。

截至 2020 年 3 月 31 日，地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书签署日，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 2019 年 12 月 31 日，地铁集团是公司的第一大股东，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。公司报告期内不存在资金受到大股东及其关联方违规占用的情况，公司与子公司、合营公司、联营公司存在因合作经营投入产生的经营性资金往来。

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，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和地铁集团完全分开，不存在合署办公等情形，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》《深圳证券交易所主板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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。目前董事会10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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》第一百五十一条的规定，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2018年1月31日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。

2019年1月15日，董事会收到公司董事肖民先生的辞职报告。肖民先生因工作变动拟担任公职人员，根据有关规定，申请辞去公司董事职务。肖民先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数。

2019年5月7日，经第十八届董事会第二十一次会议审议通过，董事会同意聘任王文金先生为公司财务负责人，任期自董事会审议通过之日起至第十八届董事会任期届满止。王文金先生不再兼任公司首席风险官。孙嘉先生不再兼任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。

2020年3月18日，经第十八届董事会第二十七次会议审议通过，董事会同意聘任韩慧华担任公司执行副总裁、财务负责人，同时，王文金不再兼任公司执行副总裁、财务负责人，张旭不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。

2020年4月8日，经第十八届董事会第二十八次会议审议通过，董事会同意聘任王海武为公司执行副总裁、首席运营官。

2020年5月15日，经第十八届董事会第三十次会议审议通过，提名胡国斌、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

李强强、唐绍杰、王海武、辛杰、郁亮、祝九胜为第十九届董事会的非独立董事候选人；提名傅成玉、康典、刘姝威、吴嘉宁为第十九届董事会的独立董事候选人。上述提名事项尚需提交 2019 年度股东大会审议。

2020 年 5 月 29 日公司公告，傅成玉先生近日提出因个人原因不再作为公司第十九届董事会的独立董事候选人，公司董事会尊重其个人意愿，决议撤销对其独立董事候选人的提名，并取消公司 2019 年度股东大会第十五项议案《关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案》的子议案《关于选举傅成玉为公司第十九届董事会独立董事的议案》。地铁集团提请 2019 年度股东大会采取累积投票制审议选举张懿宸为公司第十九届董事会独立董事。公司董事会同意将此议案提交 2019 年度股东大会，作为第十五项议案《关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案》的子议案以累积投票制方式进行投票表决。

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本信息及持有发行人股权及债券情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	持股数（股）	持有债券情况
郁亮	董事会主席	男	2017 年起	7,306,245	-
林茂德	董事会副主席	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	男	2017 年起	2,314,291	-
张旭	董事	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	-	-
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	-
祝九胜	总裁、首席执行官	男	2018 年起	-	-
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	2020 年起	-	-
王海武	执行副总裁、首席运营官	男	2020 年起	-	-
朱旭	董事会秘书	女	2017 年起	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事

郁亮先生，1965年出生，现任公司董事会主席。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-2018年1月任公司总裁、首席执行官，2017年7月任公司董事会主席。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。

林茂德先生，1956年出生，现任公司董事会副主席、董事会薪酬与提名委员会委员。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。林先生曾任地铁集团副总经理、董事总经理、党委副书记、董事长兼党委书记，深圳市振业（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理，以及四川财经学院金融系讲师。

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集团有限公司副总经理、董事、党委委员、党委副书记、总经理、董事长兼党委书记，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、总经理兼党委书记、董事长，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（联交所上市公司，股份代码：0751）独立董事，深圳华控赛格股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000068）副董事长，深圳市电子行业协会会长。孙先生目前兼任康佳集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000016）独立董事。

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；地铁集团董事、财务总监。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、正高级会计师。加入地铁集团之前，陈先生历任杭州江南电子

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（深交所上市公司，股份代码：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。

王文金先生，1966 年出生，现任公司董事。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。王先生于 1993 年加入万科，历任财务管理部总经理、财务总监、首席风险官、执行副总裁、财务负责人。在加入万科之前，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。王先生目前兼任万科投资的徽商银行股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：3698）非执行董事。

张旭先生，1963 年出生，现任公司董事。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 年加入万科，历任武汉市万科房地产有限公司总经理、副总裁、执行副总裁、首席运营官。在加入万科之前，张先生曾供职于中国海外集团。张先生目前兼任万科控股的万科海外投资控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1036）董事会主席以及万科投资的悦榕集团（Banyan Tree Holdings Limited，新加坡交易所上市公司，股份代码：B58.SG）非执行非独立董事、GLP Holdings Limited 董事。

2、独立董事

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，股份代码：601336；联交所上市公司，股份代码：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

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，中央财经大学中国企业研究中心研究员。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”。刘女士目前兼任珠海格力电器股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000651）独立董事、中光学集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002189）独立董事。

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、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资深会员（FCA）。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。吴先生目前兼任中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；香港联合交易所上市公司，股份代码：00386；纽约股票交易所上市公司，股份代码：SNP；伦敦股票交易所上市公司，股份代码：SNP）独立董事、房多多网络集团有限公司（纳斯达克证券交易所上市公司，股份代码：DUO.O）独立董事、中国冶金科工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601618；香港联合交易所上市公司，股份代码：1618）独立董事、中国上市公司协会第二届独立董事专业委员会副主任委员。

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，世纪证券有限责任公司董事长。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。李先生于 2014 年至 2015 年任前海金融控股有限公司总经理，2013 至 2014 年在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市前海管理局挂职担任副局长，1998 年至 2013 年历任证监会深圳监管局副主任科员、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。

3、监事

解冻先生，1965 年出生，现任公司监事会主席、工会主席，兼任中国上市公司协会监事会专业委员会委员。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。1992 年加入万科，历任公司人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、公司副总经理、公司执行副总裁；2014 年起任公司监事、监事会主席。加入万科之前，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。

郑英女士，1970 年出生，现任公司监事。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。郑女士历任深圳市建设投资控股有限公司经理助理，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理，地铁集团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、党委书记。

周清平先生，1969 年出生，现任公司职工代表监事。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，2011 年毕业于香港科技大学工商管理专业（EMBA），研究生学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任深圳市万科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 年起任公司监事、监察审计部总经理。

4、高级管理人员

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司总裁、首席执行官。1993 年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939；联交所上市公司，股份代码：0939)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至 2020 年 3 月担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月 31 日起任公司总裁、首席执行官。祝先生目前兼任易居（中国）企业控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：2048）非执行董事。

王海武先生，1978 年出生，现任公司执行副总裁、首席运营官。其于 2007 年毕业于吉林大学企业管理专业，获管理学硕士学位，2000 年毕业于中南财经政法大学会计学专业，获管理学学士学位。其于 2003 年加入万科，初始就职于深圳市万科房地产有限公司，之后先后担任东莞市万科房地产有限公司财务管理部经理、副总经理、总经理，公司高级副总裁，中西部区域事业集团(BG)首席合伙人、首席执行官（CEO）、兼万科(成都)企业有限公司总经理。在加入万科之前，其曾任职于深圳同人会计师事务所有限公司。其被深圳市评为“深圳市高层次专业人才”，被四川省委省政府评为“四川省优秀民营企业家”。

韩慧华女士，1982 出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于 2008 年毕业于江西财经大学会计学专业，获管理学硕士学位，于 2003 年获中国科技大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于 2008 年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。在加入万科之前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

朱旭女士，1975 年出生，现任公司董事会秘书，兼任深交所第十届上市委员会委员，中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员，中国税务学会理事。朱旭女士为英国志奋领（CHEVENING）学者，注册税务师。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；朱女士于 2016 年加入万科，加入万科之前，曾任职于深圳市国家税务局，国民技术股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：300077），深圳广田装饰集团股份有限公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司（深交所上市公司，股份代码：002482）。多次荣获新财富金牌董秘，百佳董秘称号。朱女士目前兼任万科投资的 GLP Holdings Limited 董事。

（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
陈贤军	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监

2、在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
孙盛典	康佳集团股份有限公司	独立董事
王文金	徽商银行股份有限公司	非执行董事
张旭	GLP Holdings Limited	董事
	悦榕集团（BanyanTree HoldingsLimited）	非执行非独立董事
刘姝威	中央财经大学	中国企业研究中心研究员
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事
	中光学集团股份有限公司	独立董事
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事
	房多多网络集团有限公司	独立董事
	中国冶金科工股份有限公司	独立董事
李强	世纪证券有限责任公司	董事长
祝九胜	易居（中国）企业控股有限公司	非执行董事
朱旭	GLP Holdings Limited	董事

截至本募集说明书签署日，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。

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在影响本期发行的重大违法违规的情况。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）房地产行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2018年，全国房地产开发投资完成额为12.0万亿元，同比增长9.5%，增速较2017年提高2.5个百分点；房屋新开工面积20.9亿平方米，同比增长17.2%，增速较2017年提高10.2个百分点。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
3	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
4	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
5	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
6	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
7	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	时间	主要政策	核心内容
8	2017 年 8 月	国土资源部 3 住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
9	2018 年 5 月	住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知	坚持调控目标不动摇、力度不放松，加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，切实加强资金管控，大力整顿规范房地产市场秩序，加强舆论引导和预期管理，进一步落实地方调控主体责任。
10	2019 年 5 月	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》	要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。

3、行业运行情况[6]

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年，商品房销售面积 16.94 亿平方米，比上年增长 7.7%，其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。

[6]本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年全国商品房销售面积为 17.17 亿平米，同比增长 1.3%，增速比 2017 年低 6.4 个百分点；销售金额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%，增速比 2017 年低 1.5 个百分点。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

4、行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到2010年租赁比例仅21%，住房自有率常年维持在70%以上，远高于西方发达国家水平。

2019 年 5 月，住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》，要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。

2019 年 11 月 25 日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

2019 年 12 月 10 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

（二）公司在行业中的竞争状况

发行人有 30 余年的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业。截至 2019 年底，公司进入中国大陆近百个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北方区域，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 2019 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，对公司的愿景、价值观和管理策略有深远影响。

（三）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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，发行人将以城乡建设与生活服务商为定位，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（四）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2017-2019 年主营业务收入构成

（1）营业收入分析

发行人 2017-2019 年营业总收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	**36,535,371.68**	**99.31**	**29,441,677.38**	**98.90**	**24,013,964.88**	**98.86**
其中：房地产	35,265,353.16	95.86	28,462,112.54	95.61	23,301,306.18	95.93
物业服务	1,270,018.52	3.45	979,564.84	3.29	712,658.70	2.93
其他业务收入	254,016.07	0.69	**326,255.73**	**1.10**	**275,746.14**	**1.14**
营业总收入	**36,789,387.75**	**100.00**	**29,767,933.11**	**100.00**	**24,289,711.03**	**100.00**

2017-2019 年度，公司实现营业收入分别为 24,289,711.03 万元、29,767,933.11 万元、36,789,387.75 万元，同比分别增长 1.01%、22.55%、23.59%。

公司主营业务突出，2017-2019 年度，主营业务收入占总营业收入比例分别为 98.86%、98.90%及 99.31%，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。2017-2019 年度，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 95.93%、95.61%及 95.86%。

2017-2019 年度，公司合同销售面积分别为 3,595.2 万平方米、4,037.7 万平方米及 4,112.2 万平方米，合同销售额分别为人民币 5,298.8 亿元、6,069.5 亿元及 6,308.4 亿元。按 2019 年全国商品房销售金额 15.97 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 3.95%（2018 年：4.05%）。

2017-2019 年，发行人区域房地产业务收入情况如下：

单位：亿元、%

地区	2019 年		2018 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
南方区域	1,163.03	32.98	766.77	26.94	711.22	30.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	2019 年		2018 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
上海区域	960.25	27.23	834.72	29.33	666.97	28.62
北方区域	723.90	20.53	688.22	24.18	553.76	23.77
中西部区域	679.36	19.26	556.50	19.55	398.17	17.09
合计	**3,526.54**	**100.00**	**2,846.21**	**100.00**	**2,330.13**	**100.00**

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2019 年底，公司进入中国大陆近百个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北方区域，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 2019 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。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。

（2）营业成本分析

发行人 2017-2019 年营业成本的构成情况

单位：万元

科目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	**23,419,853.18**	**99.85**	**18,505,585.95**	**99.44**	**15,917,782.49**	**99.44**
其中：房地产	22,385,715.71	95.44	17,708,590.84	95.15	15,338,519.17	95.82
物业服务	1,034,137.48	4.41	796,995.11	4.28	579,263.32	3.62
其他业务成本	**35,180.10**	**0.15**	**104,836.47**	**0.56**	**90,209.10**	**0.56**
营业成本合计	**23,455,033.28**	**100.00**	**18,610,422.42**	**100.00**	**16,007,991.59**	**100.00**

2017-2019 年，公司营业成本分别为 16,007,991.59 万元、18,610,422.42 万元、23,455,033.28 万元，2017-2019 年均复合增长率为 21.05%，其中房地产业务成本分别为 15,338,519.17 万元、17,708,590.84 万元、22,385,715.71 万元。

（3）利润情况分析

发行人 2017-2019 年营业毛利润[7]的构成情况

单位：万元、%

[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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

科目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务	9,827,313.41	97.84	8,622,390.13	97.54	6,130,953.55	97.17
其中：房地产	9,599,182.36	95.57	8,451,544.72	95.61	6,015,634.59	95.34
其中：物业服务	228,131.05	2.27	170,845.40	1.93	115,318.96	1.83
其他业务	216,518.67	2.16	217,514.33	2.46	178,542.81	2.83
合计	**10,043,832.08**	**100.00**	**8,839,904.46**	**100.00**	**6,309,496.37**	**100.00**

2017-2019 年度，公司营业毛利润分别为 6,309,496.37 万元、8,839,904.46 万元及 10,043,832.08 万元，整体营业毛利率分别为 25.98%、29.70%及 27.30%，其中房地产业务的营业毛利率分别为 25.82%、29.69%及 27.22%。2017-2018 年以来，随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，公司房地产销售业务毛利率明显上升。2019 年，受行业调控影响，全国商品房销售面积同比微降，公司房地产业务受宏观环境影响毛利率有所下降。

（五）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

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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
占地面积（万平方米）	12,592.17	11,466.40	9,746.15
其中：南方区域	2,150.12	2,212.28	2,208.71
上海区域	3,337.46	3,284.66	2,737.91
北方区域	3,724.54	3,374.50	2,818.13
中西部区域	3,380.05	2,594.96	1,981.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目/区域	2019 年度	2018 年度	2017 年度
规划建筑面积（万平方米）	26,755.89	24,852.14	21,163.79
其中：南方区域	5,413.81	5,587.95	5,456.74
上海区域	6,221.36	6,132.07	5,017.45
北方区域	7,328.37	6,582.46	5,516.92
中西部区域	7,792.36	6,549.66	5,172.69
年度开工面积（万平方米）	4,241.06	4,992.82	3,651.56
其中：南方区域	627.55	870.12	851.84
上海区域	832.93	1,529.44	872.20
北方区域	1,253.73	1,262.40	891.93
中西部区域	1,526.84	1,330.86	1,035.60
年度竣工面积（万平方米）	3,007.88	2,756.35	2,301.45
其中：南方区域	754.52	606.82	570.69
上海区域	808.59	702.11	566.31
北方区域	699.04	797.24	648.17
中西部区域	745.73	650.18	516.27
销售面积（万平方米）	4,112.24	4,037.66	3,595.15
其中：南方区域	658.18	732.32	714.80
上海区域	1,166.37	1,087.08	900.10
北方区域	1,045.85	1,132.98	991.90
中西部区域	1,236.41	1,079.64	986.49
销售金额（亿元）	6,308.40	6,069.54	5,298.82
其中：南方区域	1,274.23	1,434.68	1,515.15
上海区域	2,045.11	1,811.10	1,501.27
北方区域	1,422.13	1,456.83	1,265.57
中西部区域	1,506.58	1,304.57	996.76

报告期内，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。

2017 年-2019 年度，公司开工面积分别为 3,651.56 万平方米、4,992.82 万平方米和 4,241.06 万平方米，公司竣工面积分别为 2,301.45 万平方米、2,756.35 万平方米和 3,007.88 万平方米，竣工面积持续增加。

2017 年-2019 年度，公司房地产签约销售面积分别为 3,595.15 万平方米、4,037.66 万平方米和 4,112.24 万平方米，签约销售金额分别为 5,298.82 亿元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6,069.54 亿元和 6,308.4 亿元，签约销售面积及签约销售金额均持续稳定增长。

（六）发行人房地产开发项目情况

1、公司境内主要竣工项目

截至 2019 年 12 月末，公司合并报表范围内主要房地产开发竣工项目（存货科目已完工开发产品）如下：

单位：万元

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
1	鞍山惠斯勒小镇	2019 年 10 月	8,578.71	-
2	北京埃弗顿项目	2018 年 5 月	233,525.74	-
3	北京翡翠四季二期	2019 年 5 月	20,211.16	-
4	北京金域华府	2018 年 6 月	10,437.05	-
5	北京金域缇香	2015 年 12 月	7,990.33	-
6	北京首开万科中心	2019 年 8 月	202,920.22	-
7	北京万科橙	2016 年 2 月	13,423.15	-
8	北京长阳半岛	2018 年 4 月	12,227.15	-
9	北京长阳天地	2018 年 9 月	38,195.08	-
10	长春柏翠园	2019 年 10 月	32,914.12	-
11	长春城市之光	2019 年 10 月	19,877.89	-
12	长春繁荣里	2019 年 6 月	10,658.71	-
13	长春翡翠滨江	2017 年 12 月	31,486.52	-
14	长春翡翠学院	2019 年 12 月	24,389.32	-
15	长春万科城	2019 年 12 月	25,216.14	-
16	长春新都会	2019 年 12 月	7,147.14	-
17	长沙白鹭郡	2016 年 11 月	7,705.18	-
18	长沙金域国际	2019 年 1 月	21,826.68	-
19	长沙金域蓝湾	2019 年 9 月	8,187.05	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
20	长沙金域缇香	2018 年 6 月	8,725.75	-
21	长沙梅溪郡	2018 年 2 月	9,360.04	-
22	长沙魅力之城	2019 年 12 月	14,823.09	-
23	成都第五城	2019 年 11 月	34,934.91	-
24	成都翡翠公园	2019 年 12 月	111,206.94	-
25	成都金色乐府音乐广场	2019 年 12 月	144,851.61	-
26	成都金域缇香	2017 年 10 月	22,731.79	-
27	成都玖西堂	2019 年 6 月	5,047.07	-
28	成都理想城	2019 年 4 月	26,851.54	-
29	成都万科华茂广场	2016 年 4 月	31,191.40	-
30	重庆鹅岭峰	2018 年 12 月	5,553.59	-
31	重庆金色悦城	2019 年 11 月	37,234.96	-
32	重庆万科城	2019 年 12 月	9,259.72	-
33	重庆御澜道	2019 年 10 月	29,940.93	-
34	大连八栋墅	2019 年 11 月	11,468.42	-
35	大连城市之光	2019 年 12 月	19,547.29	-
36	大连翡翠四季	2019 年 12 月	8,647.71	-
37	大连翡翠之光	2019 年 11 月	5,701.53	-
38	大连海港城	2019 年 12 月	43,168.31	706.26
39	大连金域华府	2018 年 12 月	13,419.28	-
40	大连蓝山	2016 年 11 月	12,660.23	-
41	大连万科城	2019 年 6 月	18,005.70	-
42	大连新都会	2019 年 12 月	11,673.25	-
43	大连中南府	2018 年 12 月	5,555.17	-
44	东莞东江之星	2019 年 12 月	54,566.53	-
45	东莞翡翠松湖	2019 年 11 月	36,425.73	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
46	东莞翡丽山	2019 年 1 月	6,459.18	-
47	东莞江南院子	2019 年 12 月	9,803.37	-
48	东莞松朗花园	2019 年 11 月	24,394.97	-
49	东莞万科云城	2019 年 4 月	5,345.17	-
50	佛山城市之光	2019 年 11 月	18,355.32	-
51	佛山翡翠江望	2019 年 10 月	47,891.13	-
52	佛山金色城市	2019 年 8 月	14,831.30	-
53	佛山金色里程	2019 年 12 月	8,714.78	-
54	佛山金色领域	2019 年 9 月	11,869.67	-
55	佛山金域滨江	2019 年 11 月	14,295.71	-
56	佛山金域滨江三期	2019 年 11 月	9,797.21	-
57	佛山魅力之城	2019 年 12 月	18,653.45	-
58	佛山南海万科广场	2017 年 12 月	33,769.13	-
59	佛山尚都荟	2019 年 12 月	40,557.21	-
60	佛山水晶城	2017 年 12 月	16,771.52	-
61	佛山万科城	2018 年 11 月	9,285.46	-
62	佛山万科广场	2017 年 12 月	71,753.23	-
63	佛山西江悦	2019 年 12 月	20,535.94	-
64	佛山壹都荟	2019 年 12 月	24,282.35	-
65	福州金域中央	2015 年 12 月	36,761.92	-
66	福州九如府	2019 年 11 月	82,095.11	-
67	福州万科大樟溪岸	2019 年 12 月	9,414.05	-
68	福州又一城	2019 年 11 月	8,328.05	-
69	广州里享花园	2019 年 12 月	20,307.36	-
70	广州山景园	2019 年 8 月	15,172.60	-
71	广州尚城御府	2019 年 9 月	18,976.14	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
72	广州世博汇	2019 年 9 月	90,602.80	-
73	广州桃源里	2019 年 9 月	17,614.33	-
74	广州桃源里二期	2019 年 9 月	5,416.29	-
75	广州未来之丘	2019 年 10 月	35,072.53	-
76	广州云城米酷	2018 年 12 月	21,558.74	-
77	贵阳公园 5 号	2018 年 12 月	8,759.03	-
78	贵阳万科城	2019 年 12 月	33,399.96	-
79	贵阳万科大都会花样	2019 年 12 月	83,739.06	-
80	贵阳新都荟	2019 年 9 月	26,336.56	-
81	贵阳悦城	2019 年 11 月	63,236.29	-
82	哈尔滨城市之光	2019 年 12 月	16,754.45	-
83	海宁城市之光	2019 年 12 月	38,997.78	-
84	杭州城市之光	2019 年 1 月	169,472.74	-
85	杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	49,459.49	-
86	杭州公望	2019 年 12 月	5,611.60	-
87	杭州良渚文化村	2019 年 4 月	23,891.28	-
88	杭州名城博园	2019 年 5 月	6,775.24	-
89	杭州劝学里	2019 年 9 月	17,962.24	-
90	杭州未来城	2019 年 12 月	52,796.07	-
91	合肥城市公馆	2019 年 9 月	21,625.98	-
92	合肥森林城	2019 年 12 月	26,606.16	-
93	合肥时代观邸	2019 年 12 月	16,701.75	-
94	合肥万科红郡	2019 年 12 月	63,681.12	-
95	合肥未来之光	2019 年 12 月	9,912.74	-
96	惠州双月湾	2019 年 12 月	10,452.61	-
97	吉林滨江九里	2019 年 12 月	8,548.60	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
98	吉林松花湖项目	2019 年 9 月	62,979.82	-
99	吉林万科城	2019 年 12 月	23,360.40	-
100	济南产业城镇项目	2019 年 12 月	27,014.85	-
101	济南海右府	2019 年 11 月	7,557.44	-
102	嘉兴香樟国际	2019 年 9 月	35,603.52	-
103	昆明翡翠滨江	2019 年 11 月	13,195.58	-
104	昆明魅力之城	2019 年 12 月	13,613.33	-
105	昆明银海泊岸	2019 年 12 月	46,529.45	-
106	昆山公园大道	2019 年 4 月	5,395.62	-
107	昆山海上传奇	2019 年 8 月	33,550.91	-
108	昆山魅力花园	2019 年 9 月	29,462.67	-
109	昆山未来之城	2019 年 6 月	5,327.51	-
110	南昌城市花园	2019 年 9 月	6,836.74	-
111	南昌红郡	2019 年 12 月	11,398.26	-
112	南昌金域传奇	2019 年 12 月	6,203.39	-
113	南昌玖里	2019 年 12 月	43,306.97	-
114	南昌璞悦里	2019 年 12 月	18,047.28	-
115	南昌时代广场	2019 年 8 月	5,029.29	-
116	南昌天空之城	2019 年 12 月	30,310.07	-
117	南昌万科城	2016 年 9 月	6,345.57	-
118	南充金润华府	2019 年 9 月	16,214.59	8,496.61
119	南京安品街	2019 年 4 月	22,693.72	-
120	南京大都会	2019 年 12 月	18,081.49	-
121	南京翡翠公园	2019 年 6 月	6,889.81	-
122	南京金域东方	2019 年 8 月	10,372.31	-
123	南京金域蓝湾	2016 年 6 月	21,952.39	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
124	南京金域国际	2019 年 6 月	19,763.10	-
125	南京九都荟	2019 年 6 月	29,783.49	-
126	南京九都荟南	2019 年 12 月	26,174.38	-
127	南京万科城	2019 年 11 月	38,046.79	-
128	南宁金域蓝湾	2019 年 12 月	8,874.22	-
129	南宁万科城	2019 年 12 月	31,983.47	-
130	南宁万科大厦	2019 年 12 月	45,273.54	-
131	南宁悦湾	2019 年 12 月	18,959.25	-
132	宁波万科城	2017 年 12 月	3,089.91	1,239.58
133	青岛福州路万科中心	2016 年 1 月	11,697.82	-
134	青岛金域华府二期	2019 年 12 月	29,830.37	-
135	青岛金域华府一期	2018 年 9 月	6,278.05	-
136	青岛玫瑰里	2019 年 6 月	33,328.45	-
137	青岛生态新城	2018 年 12 月	6,338.34	-
138	青岛桃花源二期	2018 年 12 月	7,159.66	-
139	青岛桃花源一期	2018 年 12 月	5,739.06	-
140	青岛未来城	2018 年 12 月	20,156.29	-
141	青岛新都会	2019 年 10 月	14,643.68	-
142	清远万科城	2019 年 11 月	8,793.48	-
143	泉州城市之光	2019 年 11 月	49,948.31	-
144	泉州万科城	2019 年 3 月	24,959.57	-
145	三亚湖畔度假公园	2019 年 12 月	9,724.57	-
146	三亚森林度假公园	2018 年 12 月	17,565.88	-
147	厦门国投商务中心	2019 年 9 月	45,128.21	-
148	厦门海西金融广场二期	2018 年 4 月	11,108.83	-
149	厦门万科云城	2018 年 12 月	44,322.87	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
150	厦门万科云玺	2016 年 12 月	20,277.45	-
151	上海安亭新镇项目	2019 年 12 月	14,323.32	-
152	上海翡翠滨江	2019 年 4 月	67,645.27	-
153	上海翡翠公园	2018 年 11 月	50,729.60	-
154	上海翡翠雅宾利	2016 年 8 月	37,766.88	-
155	上海虹桥云	2018 年 6 月	8,403.38	-
156	上海金色城市	2019 年 7 月	77,523.83	-
157	上海金域华府	2019 年 12 月	33,255.01	-
158	上海万科启宸	2019 年 11 月	8,920.96	-
159	上海徐汇万科中心	2017 年 10 月	31,162.23	-
160	深圳金域领峰花园	2019 年 12 月	23,695.88	-
161	深圳蛇口公馆	2019 年 12 月	8,600.56	-
162	深圳深南道 68 号	2019 年 12 月	105,201.37	-
163	深圳天誉花园	2019 年 1 月	35,037.92	-
164	深圳臻山府	2019 年 12 月	24,138.65	-
165	沈阳春河里	2019 年 6 月	6,702.37	-
166	沈阳翡翠四季	2019 年 12 月	9,964.09	-
167	沈阳明日之光	2019 年 12 月	24,313.24	-
168	沈阳万科城	2019 年 10 月	13,335.09	-
169	沈阳西华府	2019 年 12 月	7,063.97	-
170	沈阳中旅万科城	2018 年 6 月	9,338.57	-
171	太原公园里	2019 年 12 月	6,415.52	-
172	太原金域蓝湾	2019 年 12 月	8,009.75	-
173	太原蓝山	2019 年 6 月	22,711.37	-
174	太原万科城	2019 年 12 月	29,454.27	-
175	太原小镇	2019 年 5 月	12,262.06	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
176	太原紫院	2019 年 10 月	15,308.70	-
177	唐山金域缇香	2019 年 5 月	10,880.59	-
178	天津东丽湖	2019 年 9 月	25,944.03	-
179	天津海天燕居	2019 年 9 月	7,086.63	-
180	天津金域华府	2019 年 8 月	6,446.73	-
181	天津万科天地	2019 年 10 月	6,484.55	-
182	天津紫台	2019 年 6 月	5,432.19	-
183	温州万科时代中心	2019 年 12 月	17,208.99	-
184	乌鲁木齐兰乔圣菲	2019 年 10 月	11,179.26	-
185	乌鲁木齐中央公园	2019 年 6 月	12,040.23	-
186	无锡金域缇香	2019 年 9 月	9,205.21	-
187	无锡魅力之城	2019 年 12 月	29,556.36	-
188	无锡信成道	2019 年 1 月	7,801.64	-
189	武汉汉口传奇	2019 年 12 月	27,464.81	-
190	武汉金域湖庭	2019 年 12 月	18,837.85	-
191	武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	19,165.16	-
192	武汉万科主场	2019 年 6 月	9,528.22	-
193	西安城市之光	2018 年 5 月	16,712.43	-
194	西安翡翠天誉	2019 年 12 月	5,317.41	-
195	西安高新华府	2018 年 12 月	8,428.02	-
196	西安高新华府二期	2019 年 12 月	14,258.44	-
197	西安公园华府	2019 年 12 月	46,726.21	-
198	西安金域东郡	2019 年 8 月	5,696.26	-
199	西安金域国际	2018 年 12 月	41,771.33	-
200	西安金域华府	2018 年 12 月	7,627.16	-
201	西安万科城二期	2017 年 10 月	10,384.68	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
202	西安万科城润园	2019 年 12 月	21,458.90	-
203	徐州翡翠天御	2019 年 12 月	8,268.99	-
204	徐州淮海天地	2019 年 4 月	47,550.97	-
205	徐州尚都会	2019 年 11 月	8,511.42	-
206	徐州万科城	2019 年 9 月	14,626.46	-
207	徐州新都会	2019 年 12 月	38,805.99	-
208	烟台翡翠公园	2019 年 9 月	17,409.68	-
209	烟台海云台	2019 年 6 月	7,348.89	2,878.39
210	烟台万科城	2019 年 12 月	14,003.68	-
211	烟台御龙山	2019 年 12 月	10,167.52	-
212	扬州教投资产包	2019 年 3 月	10,279.16	-
213	扬州万科城	2017 年 9 月	11,392.81	-
214	镇江蓝山花园	2019 年 12 月	21,317.07	839.79
215	镇江魅力之城	2013 年 12 月	12,370.95	-
216	郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	44,456.46	-
217	郑州万科大都会	2019 年 4 月	25,047.09	-
218	郑州万科美景龙门龙堂	2019 年 9 月	18,188.64	-
219	郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	117,641.02	-
220	郑州万科民安星辰	2019 年 12 月	13,953.03	-
221	郑州万科天伦紫台	2019 年 1 月	14,497.85	-
222	郑州长基云庐	2019 年 12 月	15,138.68	-
223	中山柏悦湾	2019 年 12 月	18,502.76	-
224	中山金色家园	2019 年 12 月	11,283.66	-
225	中山金域蓝湾	2019 年 8 月	13,786.53	-
226	中山万科城	2019 年 11 月	15,855.74	-
227	其他		884,176.07	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2019 年末余额	跌价准备
228	**合计**		**6,617,606.90**	**14,160.63**

2、公司主要在建项目

截至 2019 年 12 月末，本公司合并报表范围内主要在建项目（存货科目在建开发产品）如下：

单位：万元

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	年末数	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2019 年 7 月	2021 年 9 月	92,822.80	50,241.86	-
2	鞍山金域国际	2019 年 2 月	2020 年 12 月	59,722.16	37,595.35	-
3	包头中央公园	2019 年 7 月	2021 年 12 月	370,188.95	123,280.58	-
4	北京城市之光东望	2019 年 12 月	2021 年 6 月	1,150,000.00	752,919.42	-
5	北京翠湖国际南区	2018 年 10 月	2021 年 2 月	139,969.68	116,625.03	-
6	北京大都会 79 号	2017 年 5 月	2020 年 6 月	326,113.53	265,727.45	-
7	北京大都会滨江	2017 年 8 月	2020 年 12 月	254,674.30	218,916.53	-
8	北京翡翠四季二期	2017 年 2 月	2020 年 4 月	74,878.73	73,993.64	-
9	北京翡翠西湖雲庐	2019 年 9 月	2021 年 12 月	321,933.57	176,079.28	-
10	北京翡翠云图	2018 年 12 月	2021 年 3 月	357,302.96	274,488.06	-
11	北京七橡墅	2018 年 5 月	2021 年 10 月	349,549.12	266,299.58	-
12	长春柏翠阅湖	2019 年 8 月	2021 年 3 月	44,292.00	23,479.90	-
13	长春翡翠滨江	2018 年 7 月	2020 年 8 月	180,000.00	148,823.41	-
14	长春翡翠学院	2018 年 9 月	2020 年 6 月	108,547.28	48,197.17	-
15	长春惠斯勒班芙花园	2019 年 3 月	2020 年 8 月	80,588.11	50,739.78	-
16	长春万科城	2019 年 6 月	2020 年 12 月	175,274.96	94,419.99	-
17	长春西宸之光	2019 年 1 月	2021 年 3 月	215,516.86	100,159.81	-
18	长春溪望	2019 年 10 月	2021 年 12 月	287,726.79	142,206.28	-
19	长春新都会	2019 年 5 月	2020 年 6 月	75,814.75	51,983.25	-
20	长春月潭湾	2018 年 12 月	2020 年 6 月	115,690.55	80,329.19	-
21	长沙金色麦田	2019 年 2 月	2020 年 8 月	35,000.00	26,603.64	-
22	长沙金色梦想	2019 年 5 月	2021 年 6 月	478,588.93	265,566.36	-
23	长沙金域滨江	2019 年 7 月	2020 年 11 月	140,271.33	46,234.55	-
24	长沙金域国际	2019 年 1 月	2020 年 6 月	229,172.18	100,388.40	-
25	长沙魅力之城	2019 年 6 月	2020 年 6 月	560,380.76	249,323.53	-
26	长沙紫台	2018 年 10 月	2020 年 6 月	79,487.42	66,376.20	-
27	常熟璞悦雅筑	2018 年 6 月	2020 年 6 月	155,276.56	125,813.83	-
28	常州公园大道	2018 年 10 月	2020 年 12 月	122,176.83	93,506.63	-
29	常州公园大道二期	2019 年 6 月	2021 年 6 月	116,419.37	70,191.45	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

30	常州皇粮浜地块	2019 年 12 月	2021 年 12 月	121,595.20	81,054.08	-
31	常州君望甲第	2018 年 7 月	2020 年 5 月	155,207.99	128,810.79	-
32	成都川商项目	2019 年 8 月	2021 年 12 月	188,373.18	73,450.18	-
33	成都公园传奇	2019 年 12 月	2021 年 6 月	473,796.44	331,361.44	-
34	成都公园都会	2019 年 4 月	2021 年 2 月	170,733.23	129,690.37	-
35	成都金色乐府音乐广场	2019 年 11 月	2020 年 8 月	610,554.78	262,474.93	-
36	成都金域缇香	2019 年 5 月	2020 年 8 月	114,835.51	73,504.53	-
37	成都锦绣	2019 年 3 月	2021 年 7 月	506,959.94	339,321.34	-
38	成都璟南堂	2018 年 9 月	2020 年 7 月	327,759.76	263,145.49	-
39	成都君逸	2018 年 6 月	2020 年 5 月	120,620.97	103,368.45	28,978.56
40	成都理想城	2018 年 8 月	2020 年 6 月	87,680.02	73,406.12	-
41	成都梦想之光	2018 年 7 月	2020 年 5 月	89,393.47	76,600.76	-
42	成都时光润园	2018 年 5 月	2020 年 5 月	112,361.53	106,927.29	-
43	成都天府万科城 1 期	2019 年 12 月	2021 年 11 月	301,492.00	146,248.47	-
44	成都万科云城二期	2019 年 5 月	2020 年 5 月	254,253.77	105,269.36	-
45	成都万科云城一期	2019 年 10 月	2020 年 9 月	57,270.88	28,935.46	-
46	成都新川荟	2019 年 9 月	2021 年 9 月	168,000.00	74,640.05	-
47	重庆鹅岭峰	2019 年 11 月	2020 年 12 月	45,760.66	22,732.50	-
48	重庆翡翠都会	2019 年 3 月	2020 年 12 月	209,616.02	142,461.32	-
49	重庆翡翠公园	2019 年 9 月	2020 年 6 月	169,569.64	109,181.31	-
50	重庆凤凰湖 424 亩项目	2019 年 9 月	2021 年 9 月	186,137.23	67,888.25	-
51	重庆金开悦府	2019 年 10 月	2020 年 8 月	336,547.63	285,550.59	-
52	重庆金域华府	2018 年 3 月	2020 年 5 月	214,153.88	207,261.44	-
53	重庆金域蓝湾	2018 年 11 月	2021 年 5 月	113,505.09	79,047.83	-
54	重庆理想城二期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	149,979.21	84,498.52	-
55	重庆理想城一期	2019 年 9 月	2022 年 3 月	206,443.16	103,458.97	-
56	重庆森林公园	2019 年 9 月	2020 年 6 月	349,827.22	261,287.60	-
57	重庆十七英里	2018 年 4 月	2020 年 5 月	237,669.65	195,637.23	-
58	重庆四季花城	2019 年 9 月	2021 年 5 月	183,965.89	112,224.18	-
59	重庆御澜道	2018 年 4 月	2020 年 9 月	270,505.61	188,920.43	-
60	重庆照母山项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	137,533.98	90,366.01	-
61	大连滨海大都会	2018 年 8 月	2020 年 12 月	45,718.61	36,120.72	-
62	大连大都会星海	2018 年 1 月	2021 年 10 月	80,000.00	39,870.87	-
63	大连大家	2018 年 9 月	2020 年 6 月	88,096.93	73,705.43	-
64	大连翡翠春晓	2018 年 12 月	2020 年 10 月	63,093.84	57,532.84	-
65	大连翡翠都会	2019 年 9 月	2021 年 7 月	463,537.46	321,862.58	-
66	大连翡翠之光	2019 年 2 月	2020 年 9 月	181,724.98	80,412.83	-
67	大连海港城	2019 年 6 月	2020 年 12 月	86,909.91	66,511.60	15,741.41
68	大连樱花园	2018 年 8 月	2020 年 12 月	87,515.00	66,721.51	-
69	大连誉澜道	2019 年 10 月	2020 年 12 月	220,716.84	160,937.27	-
70	大连中山中	2019 年 4 月	2021 年 12 月	49,964.37	27,856.82	-
71	东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2020 年 7 月	138,176.17	113,547.01	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

72	东莞城市花园 II	2018 年 8 月	2020 年 10 月	111,750.27	87,555.81	-
73	东莞第五城	2018 年 4 月	2020 年 7 月	207,384.44	165,624.06	-
74	东莞东江之星	2017 年 12 月	2020 年 3 月	402,046.75	156,513.21	-
75	东莞翡翠东望	2018 年 12 月	2020 年 12 月	411,883.84	322,221.91	-
76	东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2020 年 3 月	208,507.51	166,807.13	-
77	东莞江南院子	2018 年 9 月	2020 年 4 月	215,123.49	176,938.26	-
78	东莞金色城品	2018 年 9 月	2020 年 12 月	87,461.94	55,654.64	-
79	东莞金域广场	2017 年 9 月	2020 年 6 月	65,427.24	59,734.81	-
80	东莞松山湖金融谷项目	2018 年 3 月	2021 年 1 月	103,809.84	88,232.08	-
81	东莞天空之城	2019 年 3 月	2020 年 7 月	320,518.74	265,952.90	-
82	东莞万科城市之光	2017 年 7 月	2020 年 6 月	146,847.89	130,689.79	-
83	东莞万科云城	2017 年 9 月	2020 年 3 月	24,824.80	24,654.91	-
84	佛山 A32	2018 年 5 月	2020 年 12 月	164,769.43	122,538.10	-
85	佛山城市花园	2018 年 11 月	2020 年 3 月	65,364.83	50,956.21	-
86	佛山翡翠江望	2018 年 9 月	2020 年 4 月	153,627.78	127,896.29	-
87	佛山金色里程	2018 年 6 月	2020 年 3 月	34,064.50	27,822.93	-
88	佛山金域滨江	2018 年 7 月	2020 年 3 月	228,400.83	113,289.02	-
89	佛山金域滨江三期	2018 年 5 月	2020 年 3 月	148,510.90	141,109.72	-
90	佛山金域蓝湾西区	2019 年 2 月	2021 年 8 月	454,361.86	398,194.79	-
91	佛山金域时光	2019 年 8 月	2021 年 1 月	165,988.43	106,877.90	-
92	佛山金域世家	2019 年 9 月	2021 年 4 月	370,484.80	283,599.53	-
93	佛山金域西江府	2019 年 8 月	2021 年 10 月	153,326.14	103,252.35	-
94	佛山金域学府	2018 年 9 月	2020 年 4 月	143,328.71	126,184.41	-
95	佛山京都荟	2018 年 11 月	2020 年 12 月	62,194.33	48,607.49	-
96	佛山魅力之城	2018 年 3 月	2020 年 3 月	171,363.87	132,238.63	-
97	佛山天空之城	2019 年 1 月	2021 年 4 月	161,405.99	68,574.73	-
98	佛山万科广场	2017 年 11 月	2021 年 1 月	225,376.40	154,085.13	-
99	佛山万科中心	2019 年 6 月	2022 年 4 月	119,858.51	58,595.27	-
100	佛山星都荟	2018 年 9 月	2020 年 12 月	109,013.44	75,492.44	-
101	佛山壹都荟	2017 年 9 月	2020 年 1 月	50,200.93	20,394.21	-
102	佛山悦都荟	2018 年 11 月	2022 年 3 月	88,369.03	63,947.64	-
103	福州仓前九里	2018 年 8 月	2021 年 5 月	252,947.90	192,032.31	-
104	福州翡翠里凤栖	2018 年 3 月	2020 年 5 月	93,094.30	75,026.26	-
105	福州金域滨江花园	2019 年 4 月	2021 年 6 月	312,045.74	148,589.97	-
106	福州台江排尾项目	2019 年 11 月	2021 年 12 月	1,132,000.78	836,593.96	-
107	福州又一城	2016 年 4 月	2021 年 12 月	87,694.34	29,729.52	-
108	广州白鹭郡	2018 年 12 月	2020 年 5 月	180,310.57	146,632.04	-
109	广州春风十里	2018 年 9 月	2020 年 10 月	289,986.48	209,354.45	-
110	广州海上明月项目	2018 年 9 月	2020 年 9 月	468,832.78	301,616.24	-
111	广州金色里程	2019 年 9 月	2020 年 12 月	180,485.03	126,064.99	-
112	广州里享花园	2018 年 9 月	2020 年 10 月	101,921.69	59,273.70	-
113	广州尚城御府	2019 年 9 月	2020 年 10 月	255,507.79	163,169.19	-
114	广州世博汇	2019 年 6 月	2020 年 9 月	222,804.42	134,487.29	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

115	广州桃源里二期	2018 年 12 月	2020 年 10 月	108,313.80	51,349.48	-
116	广州未来森林项目	2018 年 9 月	2020 年 10 月	394,678.45	294,720.49	-
117	广州元培里项目	2018 年 9 月	2020 年 5 月	195,506.25	156,656.76	-
118	广州樾山项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	190,067.81	130,643.14	-
119	贵阳翡翠滨江	2018 年 12 月	2020 年 6 月	152,190.40	100,109.87	-
120	贵阳翡翠公园项目	2018 年 10 月	2020 年 12 月	146,055.19	110,797.57	-
121	贵阳花溪大都会	2018 年 8 月	2020 年 3 月	182,903.64	88,902.66	-
122	贵阳万科城	2018 年 6 月	2021 年 1 月	60,000.00	35,172.99	-
123	贵阳万科大都会花样	2019 年 10 月	2020 年 12 月	103,923.94	78,595.04	-
124	贵阳万科贵阳传奇	2019 年 2 月	2021 年 6 月	86,000.00	62,677.73	-
125	贵阳万科理想城	2018 年 11 月	2020 年 3 月	422,846.86	271,946.89	-
126	贵阳新都荟	2019 年 6 月	2020 年 12 月	214,193.64	85,771.81	-
127	哈尔滨滨江大都会	2019 年 7 月	2021 年 6 月	100,000.00	54,491.84	-
128	哈尔滨城市之光	2018 年 12 月	2020 年 6 月	90,000.00	35,503.53	-
129	哈尔滨公园大道	2019 年 3 月	2021 年 6 月	115,000.00	63,097.92	-
130	海宁潮起东方	2018 年 3 月	2020 年 11 月	175,744.33	160,224.98	-
131	海宁桂语东方二期	2018 年 6 月	2021 年 6 月	197,001.00	154,802.78	-
132	海宁桂语东方一期	2018 年 7 月	2021 年 6 月	126,830.16	98,864.76	-
133	杭州奥体万科中心	2018 年 6 月	2020 年 12 月	94,419.47	65,135.11	-
134	杭州杭行路天马	2017 年 7 月	2020 年 6 月	116,347.00	84,209.16	-
135	杭州金茂万科新都会	2019 年 3 月	2022 年 3 月	320,424.00	241,440.48	-
136	杭州良渚文化村	2019 年 8 月	2021 年 6 月	465,081.59	253,104.82	-
137	杭州临安西望	2018 年 10 月	2021 年 3 月	105,151.00	81,105.58	-
138	杭州未来之光	2018 年 11 月	2020 年 9 月	291,063.00	167,857.81	-
139	杭州智谷	2017 年 8 月	2020 年 4 月	69,132.00	61,880.30	-
140	杭州中城汇二期	2018 年 6 月	2021 年 3 月	202,850.00	179,803.44	-
141	合肥公园大道	2019 年 7 月	2020 年 5 月	325,305.01	274,862.63	-
142	合肥红郡二期	2018 年 1 月	2020 年 6 月	36,337.64	35,979.10	-
143	合肥森林城	2019 年 9 月	2020 年 1 月	220,095.43	187,051.43	-
144	合肥时代观邸	2017 年 8 月	2020 年 4 月	32,400.83	22,753.45	-
145	合肥未来之光	2018 年 12 月	2020 年 6 月	259,715.53	224,780.53	45,046.80
146	惠州双月湾	2018 年 7 月	2021 年 4 月	196,405.74	43,331.58	-
147	吉林松花湖项目	2017 年 9 月	2021 年 6 月	27,752.00	22,596.52	-
148	吉林万科城	2019 年 1 月	2020 年 12 月	131,197.23	114,881.03	-
149	济南百脉悦府	2018 年 11 月	2021 年 3 月	211,365.15	143,095.72	-
150	济南翡翠公园	2018 年 8 月	2020 年 5 月	393,567.20	390,634.04	-
151	济南翡翠山语	2019 年 9 月	2021 年 3 月	427,943.30	365,664.61	-
152	济南劝学里	2019 年 1 月	2021 年 6 月	371,213.00	287,859.26	-
153	济南万科海晏门	2018 年 3 月	2020 年 6 月	48,869.91	36,270.14	-
154	济南万科山望	2019 年 5 月	2020 年 5 月	872,268.02	455,408.24	-
155	济南悦峯	2018 年 4 月	2020 年 10 月	37,135.64	33,523.02	-
156	济阳时代之光	2019 年 8 月	2021 年 11 月	148,383.86	35,624.06	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

157	嘉兴城市之光	2018 年 12 月	2021 年 6 月	243,378.00	163,030.01	-
158	嘉兴翡翠四季	2018 年 10 月	2020 年 7 月	157,952.67	125,070.82	-
159	嘉兴翡翠天御府	2018 年 9 月	2020 年 9 月	154,498.93	126,929.84	-
160	嘉兴盛唐景苑	2018 年 6 月	2020 年 6 月	163,126.00	115,731.86	-
161	嘉兴中环西地块项目	2019 年 12 月	2021 年 11 月	137,489.00	81,269.18	-
162	金华八达路项目	2019 年 8 月	2022 年 3 月	55,095.62	38,584.66	-
163	晋江金域滨江二期	2017 年 6 月	2020 年 5 月	126,809.55	103,402.74	-
164	晋江金域滨江三期	2018 年 11 月	2021 年 11 月	129,207.42	81,980.52	-
165	晋江金域滨江一期	2017 年 12 月	2021 年 5 月	67,336.63	45,116.69	-
166	晋中紫郡	2019 年 3 月	2021 年 9 月	182,374.90	111,380.55	-
167	晋中紫院	2018 年 12 月	2021 年 9 月	53,204.33	34,224.72	-
168	靖江晨阳甲第	2019 年 11 月	2020 年 6 月	285,469.64	255,141.25	-
169	昆明白沙润园	2018 年 6 月	2020 年 3 月	38,859.13	34,580.05	-
170	昆明翡翠滨江	2019 年 4 月	2020 年 4 月	239,675.53	181,333.27	-
171	昆明公园里	2019 年 6 月	2021 年 9 月	120,075.45	24,649.55	-
172	昆明金域水岸	2018 年 10 月	2020 年 3 月	358,146.86	307,259.30	-
173	昆明魅力之城	2019 年 1 月	2020 年 6 月	498,845.00	311,774.04	-
174	昆明星河嘉园	2019 年 9 月	2020 年 9 月	242,525.20	99,757.44	-
175	昆明银海泊岸	2019 年 2 月	2020 年 3 月	174,375.94	139,901.13	-
176	昆明中天北宸	2018 年 10 月	2020 年 6 月	190,290.00	153,741.36	-
177	昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2021 年 11 月	122,934.21	47,695.05	-
178	昆山公园大道	2018 年 8 月	2020 年 12 月	288,436.20	204,367.49	-
179	昆山海上传奇	2019 年 8 月	2020 年 9 月	191,344.32	87,840.35	-
180	昆山开发区项目	2019 年 10 月	2021 年 6 月	199,309.26	132,681.34	-
181	昆山魅力花园	2018 年 5 月	2020 年 1 月	79,378.23	33,700.54	-
182	昆山未来之城	2019 年 2 月	2020 年 6 月	204,489.83	174,398.30	-
183	昆山夏驾河项目	2019 年 12 月	2021 年 8 月	142,086.51	100,003.33	-
184	兰州璞悦澜岸	2019 年 10 月	2021 年 12 月	247,820.11	123,551.57	-
185	兰州时代之光	2019 年 5 月	2021 年 9 月	234,304.69	72,399.77	-
186	兰州万科城	2019 年 8 月	2020 年 6 月	588,401.40	218,138.13	-
187	廊坊启航之光一期	2018 年 7 月	2022 年 7 月	58,236.00	33,132.65	-
188	临沂新都会项目	2019 年 10 月	2022 年 3 月	126,850.50	82,533.65	-
189	柳州白露项目	2019 年 12 月	2022 年 1 月	66,500.00	45,291.57	-
190	眉山眉州文化村	2019 年 7 月	2021 年 3 月	279,342.25	158,994.56	-
191	眉山仁峰	2018 年 12 月	2021 年 10 月	103,606.29	69,658.32	-
192	南昌红郡	2018 年 12 月	2020 年 5 月	90,355.98	76,270.97	-
193	南昌玖里	2018 年 10 月	2020 年 5 月	77,148.62	64,319.75	-
194	南昌时代广场	2019 年 5 月	2021 年 7 月	81,599.39	66,637.30	-
195	南昌天空之城	2019 年 7 月	2020 年 6 月	410,842.84	224,648.85	-
196	南昌万科城	2019 年 1 月	2020 年 6 月	29,786.00	20,429.69	-
197	南京安品街	2016 年 3 月	2020 年 12 月	59,150.24	52,446.67	-
198	南京大都会	2017 年 4 月	2020 年 1 月	58,441.13	39,144.67	-
199	南京金域国际	2018 年 5 月	2021 年 4 月	117,103.92	90,563.46	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

200	南京九都荟	2018 年 9 月	2020 年 12 月	49,504.69	35,314.84	-
201	南京溧水 G09 地块	2019 年 10 月	2022 年 6 月	117,198.29	97,043.80	-
202	南京万科城	2019 年 1 月	2020 年 6 月	38,835.52	27,422.77	-
203	南宁公园里	2018 年 8 月	2020 年 6 月	142,058.34	78,507.99	-
204	南宁金域蓝湾	2017 年 6 月	2020 年 5 月	26,766.88	24,224.77	-
205	南宁金域缇香	2018 年 10 月	2020 年 5 月	121,947.66	79,086.58	-
206	南宁金域中央	2019 年 4 月	2020 年 5 月	543,239.56	391,192.97	-
207	南宁万科城	2019 年 1 月	2020 年 8 月	688,462.74	330,520.88	-
208	南宁星都荟	2019 年 6 月	2021 年 7 月	265,093.57	159,090.06	-
209	南宁兴宁东项目	2019 年 12 月	2021 年 12 月	145,531.49	80,829.09	-
210	南宁悦府	2017 年 9 月	2020 年 5 月	41,153.81	29,693.82	-
211	南宁悦江南项目	2018 年 9 月	2020 年 8 月	193,096.50	137,739.29	-
212	南宁璟山悦	2018 年 5 月	2020 年 9 月	52,617.12	46,224.24	-
213	南通白鹭湾	2018 年 10 月	2020 年 4 月	93,829.09	69,600.40	-
214	南通崇州府	2018 年 3 月	2020 年 4 月	117,093.19	102,471.84	-
215	南通翡翠东第	2018 年 9 月	2020 年 5 月	263,982.81	221,215.32	-
216	南通翡翠公园	2018 年 10 月	2020 年 5 月	284,738.04	235,764.51	-
217	南通翡翠心湖	2018 年 8 月	2020 年 1 月	248,800.13	171,838.36	-
218	南通胜利路西地块	2019 年 12 月	2021 年 12 月	159,213.51	130,559.61	-
219	宁波白石湖东	2018 年 11 月	2020 年 10 月	217,275.06	200,670.90	-
220	宁波格拉美西	2018 年 8 月	2020 年 6 月	159,052.85	156,141.85	-
221	宁波海曙段塘项目	2019 年 12 月	2021 年 11 月	385,626.60	267,449.99	-
222	宁波翰林甲第南苑	2017 年 9 月	2020 年 6 月	65,000.00	57,963.01	-
223	宁波槐树路项目	2019 年 7 月	2022 年 6 月	257,837.87	196,116.67	-
224	宁波万科印	2018 年 6 月	2020 年 12 月	157,523.47	144,800.23	-
225	宁波未来里	2018 年 8 月	2021 年 3 月	211,011.28	170,808.35	-
226	宁波未来之光	2018 年 1 月	2020 年 12 月	259,285.47	231,600.68	-
227	宁波蔚蓝城市	2018 年 12 月	2021 年 7 月	218,361.57	181,128.41	-
228	宁波云谷中心	2019 年 1 月	2021 年 6 月	231,842.89	170,076.39	-
229	宁波云著花苑	2018 年 9 月	2021 年 3 月	156,758.54	97,456.80	-
230	宁波镇海骆驼项目	2019 年 12 月	2022 年 4 月	600,000.00	309,995.60	-
231	盘锦兴隆台项目	2019 年 12 月	2021 年 6 月	181,639.59	39,770.98	-
232	秦皇岛假日风景	2018 年 4 月	2020 年 4 月	70,000.00	53,173.30	-
233	秦皇岛米哈斯小镇	2018 年 9 月	2020 年 7 月	74,000.00	34,400.14	-
234	秦皇岛未来城二期	2019 年 4 月	2021 年 8 月	98,220.19	32,678.01	-
235	青岛北宸之光	2019 年 5 月	2021 年 7 月	112,902.87	54,664.92	-
236	青岛城市之光	2019 年 3 月	2020 年 10 月	212,957.88	143,302.88	-
237	青岛翡翠长江	2019 年 12 月	2021 年 10 月	217,266.23	193,883.93	-
238	青岛金域华府三期	2019 年 8 月	2021 年 12 月	61,984.13	50,802.45	-
239	青岛未来城	2018 年 1 月	2020 年 6 月	110,572.12	98,584.72	-
240	青岛新都会	2019 年 12 月	2021 年 12 月	272,492.33	179,211.22	-
241	青岛新都会 1907	2018 年 5 月	2020 年 11 月	70,642.44	50,264.85	-
242	清远万科城	2019 年 9 月	2020 年 10 月	264,125.14	178,235.60	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

243	泉州城市之光	2018 年 6 月	2020 年 10 月	694,199.59	303,263.16	-
244	泉州麓城	2018 年 12 月	2020 年 12 月	93,568.13	72,354.77	-
245	三亚湖畔度假公园	2018 年 10 月	2020 年 6 月	158,470.12	105,067.19	-
246	三亚森林度假公园	2018 年 3 月	2020 年 1 月	60,139.80	53,405.89	-
247	厦门白鹭郡	2017 年 6 月	2020 年 12 月	337,159.60	301,366.08	28,429.57
248	厦门金域缇香	2018 年 5 月	2020 年 9 月	137,757.00	126,782.04	-
249	厦门万科广场	2018 年 11 月	2020 年 7 月	315,494.93	176,178.61	-
250	厦门万科云城	2018 年 4 月	2021 年 3 月	80,000.00	61,997.89	-
251	上海安亭新镇项目	2018 年 10 月	2020 年 6 月	111,806.17	89,789.97	-
252	太仓翡翠铂樾	2018 年 4 月	2020 年 6 月	144,200.00	123,081.52	-
253	上海金域澜湾鹭语墅	2017 年 7 月	2020 年 9 月	152,158.41	130,868.80	24,927.95
254	上海青藤公园	2019 年 5 月	2021 年 1 月	420,000.00	317,996.00	-
255	上海天空之城星之屿	2019 年 2 月	2020 年 12 月	387,845.93	348,176.71	-
256	上海万科启宸	2018 年 8 月	2020 年 7 月	378,056.57	311,989.60	-
257	上海天际	2019 年 5 月	2021 年 1 月	727,949.24	583,762.11	40,681.16
258	上海徐汇万科中心	2018 年 8 月	2021 年 8 月	915,833.77	485,547.95	-
259	绍兴大都会	2018 年 4 月	2021 年 9 月	255,330.37	200,617.70	-
260	深圳天誉花园	2019 年 1 月	2021 年 12 月	820,245.86	425,250.44	-
261	深圳万科星城	2018 年 6 月	2020 年 8 月	1,625,105.78	1,333,432.79	-
262	深圳云城	2019 年 4 月	2020 年 1 月	323,655.49	70,040.51	-
263	深圳璞山府	2017 年 9 月	2021 年 6 月	390,601.01	196,806.86	-
264	深圳璞湾汇	2018 年 1 月	2020 年 12 月	1,193,300.00	533,224.76	-
265	抚顺金域蓝湾	2019 年 3 月	2020 年 12 月	68,509.00	37,263.21	5,104.63
266	沈阳宝马项目	2019 年 12 月	2021 年 6 月	244,576.72	76,167.44	-
267	沈阳城市阳光	2018 年 8 月	2020 年 6 月	36,669.53	35,171.93	-
268	沈阳春河里	2017 年 6 月	2020 年 10 月	130,453.04	89,295.70	-
269	沈阳翡翠滨江	2019 年 7 月	2020 年 9 月	286,251.00	218,948.02	-
270	沈阳翡翠四季	2018 年 5 月	2020 年 12 月	48,224.24	33,247.50	-
271	沈阳翡翠新都会	2018 年 4 月	2020 年 6 月	158,081.11	114,967.30	-
272	沈阳翡翠臻园	2019 年 3 月	2021 年 12 月	187,438.92	116,897.84	-
273	沈阳金域华府	2018 年 4 月	2020 年 6 月	26,684.25	25,594.82	-
274	沈阳明日之光	2019 年 10 月	2021 年 12 月	117,016.50	72,501.95	-
275	沈阳千山府	2018 年 3 月	2020 年 9 月	71,425.92	59,266.83	-
276	沈阳首府云城	2019 年 4 月	2021 年 5 月	304,060.50	217,899.53	-
277	沈阳万科城	2019 年 4 月	2020 年 7 月	170,832.98	95,627.56	-
278	沈阳西华府	2018 年 3 月	2020 年 5 月	148,921.94	120,089.63	-
279	沈阳中旅万科城	2019 年 8 月	2020 年 9 月	123,409.01	62,120.33	-
280	石家庄翡翠公园	2019 年 7 月	2022 年 5 月	204,300.00	103,199.73	-
281	石家庄翡翠公园一期	2017 年 9 月	2020 年 6 月	213,439.59	169,347.74	-
282	石家庄翡翠书院	2019 年 9 月	2021 年 12 月	332,706.88	181,745.85	-
283	石家庄公园都会	2019 年 8 月	2021 年 12 月	152,981.00	81,828.31	-
284	石家庄新都会	2018 年 12 月	2021 年 11 月	198,794.49	104,090.32	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

285	石家庄正定文化村项目	2019 年 11 月	2021 年 11 月	157,900.00	84,070.12	-
286	苏州安元路项目	2019 年 7 月	2022 年 1 月	275,336.17	220,757.42	-
287	苏州向阳路项目	2019 年 5 月	2021 年 11 月	601,871.69	433,693.99	-
288	台州山海十里	2018 年 12 月	2021 年 11 月	219,089.28	176,772.00	-
289	台州万科城	2019 年 1 月	2021 年 12 月	516,568.97	331,334.41	-
290	太原城市之光	2019 年 9 月	2020 年 12 月	248,149.83	175,899.98	-
291	太原春和景明	2019 年 8 月	2021 年 12 月	344,317.75	145,584.59	-
292	太原翡翠晋阳湖	2019 年 11 月	2021 年 12 月	187,089.42	132,166.50	-
293	太原公园大道	2019 年 5 月	2021 年 12 月	125,299.11	50,113.82	-
294	太原蓝湾传奇	2019 年 9 月	2022 年 10 月	228,608.54	92,368.62	-
295	太原万科城	2017 年 8 月	2020 年 6 月	31,231.45	21,439.68	-
296	太原小镇	2018 年 7 月	2020 年 6 月	210,378.91	130,482.19	-
297	太原新都心	2017 年 4 月	2020 年 5 月	60,124.30	37,510.05	-
298	太原长风公馆	2018 年 8 月	2021 年 5 月	71,057.30	46,887.54	-
299	太原中央公园	2018 年 9 月	2021 年 6 月	162,518.00	63,826.82	-
300	太原紫院	2018 年 1 月	2020 年 6 月	26,607.93	20,289.72	-
301	唐山翡翠观唐	2019 年 4 月	2020 年 11 月	267,001.21	160,615.38	-
302	唐山翡翠蓝山	2019 年 4 月	2021 年 10 月	199,295.21	98,016.29	-
303	唐山丰润金域华府	2018 年 8 月	2020 年 11 月	87,780.51	49,063.15	-
304	唐山未来城	2019 年 7 月	2021 年 7 月	138,944.71	85,320.95	-
305	天津宝坻 024 地块项目	2019 年 12 月	2021 年 12 月	167,616.12	72,802.83	-
306	天津叠彩道	2018 年 4 月	2022 年 8 月	145,000.00	119,325.68	-
307	天津东郡	2018 年 11 月	2021 年 5 月	144,128.84	112,336.54	-
308	天津东丽湖	2018 年 11 月	2020 年 7 月	161,797.44	157,007.47	-
309	天津翡翠紫台	2019 年 6 月	2021 年 12 月	215,878.04	164,267.49	-
310	天津海天燕居	2018 年 3 月	2020 年 4 月	38,373.67	31,483.98	-
311	天津金域国际	2018 年 12 月	2021 年 12 月	44,000.00	24,368.20	-
312	天津民和巷	2018 年 10 月	2020 年 11 月	90,946.60	83,283.53	-
313	天津麒麟湿地万科小镇	2019 年 3 月	2021 年 3 月	124,375.85	109,865.84	-
314	天津万科天地	2019 年 4 月	2021 年 12 月	112,317.30	53,394.64	-
315	天津西华府	2019 年 12 月	2021 年 1 月	574,830.07	457,183.19	-
316	天津西庐北	2019 年 1 月	2021 年 12 月	152,790.59	132,131.79	-
317	天津西庐南	2018 年 11 月	2021 年 5 月	140,433.05	118,668.97	-
318	天津新都会	2017 年 3 月	2021 年 6 月	41,361.76	31,079.77	-
319	天津紫台	2017 年 6 月	2020 年 4 月	69,682.68	69,582.68	-
320	威海翡翠公园	2019 年 11 月	2020 年 12 月	333,790.60	235,999.57	-
321	温州翡翠天地I期	2018 年 7 月	2021 年 9 月	627,136.02	458,998.73	-
322	温州翡翠心湖	2019 年 7 月	2022 年 1 月	85,681.86	61,266.51	-
323	温州瑞安西岙村地块	2019 年 8 月	2022 年 9 月	376,245.21	246,272.12	-
324	温州三溪区 B-07 地块	2019 年 10 月	2022 年 12 月	312,586.08	166,281.47	-
325	温州中心区 D-28-1 地块	2019 年 12 月	2022 年 8 月	161,908.17	112,528.64	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

326	温州中央绿轴 D19/24/34/29/31 地块	2019 年 4 月	2021 年 6 月	120,886.00	71,568.23	-
327	乌鲁木齐大都会	2018 年 4 月	2020 年 6 月	128,396.09	103,368.20	-
328	乌鲁木齐都会传奇	2018 年 4 月	2020 年 6 月	116,560.98	82,392.80	-
329	乌鲁木齐都会传奇二期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	101,183.15	71,956.16	-
330	乌鲁木齐翡翠天骄	2019 年 3 月	2020 年 6 月	253,809.34	211,740.43	-
331	乌鲁木齐公园大道	2019 年 3 月	2020 年 9 月	202,056.25	102,636.41	-
332	乌鲁木齐公园里	2018 年 11 月	2020 年 10 月	190,007.71	150,447.68	-
333	乌鲁木齐华府里	2019 年 9 月	2022 年 3 月	135,923.79	69,543.48	-
334	乌鲁木齐天山府	2019 年 3 月	2020 年 9 月	181,978.52	132,303.53	-
335	乌鲁木齐南山郡	2013 年 8 月	2021 年 6 月	23,466.40	21,175.20	20,837.79
336	乌鲁木齐中央公园三期	2018 年 6 月	2020 年 6 月	41,779.59	37,383.89	-
337	无锡翡翠东方	2018 年 10 月	2020 年 12 月	334,405.70	237,018.33	-
338	无锡翡翠之光	2019 年 9 月	2021 年 11 月	345,032.58	251,837.08	-
339	无锡金域蓝湾	2018 年 3 月	2020 年 12 月	34,956.12	28,159.86	-
340	无锡金域缇香	2018 年 1 月	2020 年 12 月	60,572.12	34,816.28	-
341	无锡魅力之城	2018 年 6 月	2020 年 2 月	33,217.42	21,672.61	-
342	无锡南门 44-1 地块项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	228,737.82	150,823.00	-
343	无锡运河传奇	2019 年 12 月	2020 年 7 月	269,857.57	220,499.87	-
344	芜湖江东府	2019 年 9 月	2020 年 10 月	101,371.33	73,797.30	-
345	武汉翡翠滨江	2019 年 11 月	2020 年 5 月	178,114.34	154,332.07	-
346	武汉汉口传奇	2019 年 1 月	2020 年 6 月	456,282.40	292,691.14	-
347	武汉金域湖庭	2018 年 9 月	2020 年 6 月	295,591.90	135,979.98	-
348	武汉万科橙	2019 年 1 月	2020 年 12 月	64,871.00	29,250.10	-
349	武汉万科金域国际	2019 年 2 月	2021 年 6 月	556,921.68	385,756.85	-
350	武汉万科理想城	2019 年 10 月	2020 年 7 月	245,390.85	162,504.71	-
351	武汉万科理想城悦府	2018 年 10 月	2021 年 1 月	48,494.61	37,140.59	-
352	武汉万科五彩城	2018 年 12 月	2020 年 1 月	143,386.36	73,387.91	-
353	武汉万科新都会	2019 年 7 月	2022 年 4 月	595,103.23	523,984.65	-
354	武汉万科云城	2018 年 12 月	2021 年 1 月	431,381.96	362,568.19	-
355	武汉万科主场	2017 年 12 月	2020 年 7 月	251,037.39	210,207.77	-
356	西安城市之光	2019 年 1 月	2021 年 6 月	48,124.45	27,562.41	-
357	西安城市之光二期	2019 年 1 月	2020 年 6 月	121,181.18	81,916.43	-
358	西安大都会云境	2019 年 10 月	2021 年 3 月	304,428.27	113,788.85	-
359	西安大明宫	2017 年 11 月	2020 年 12 月	84,873.92	52,323.33	-
360	西安翡翠国宾	2019 年 1 月	2021 年 9 月	757,243.00	385,604.24	-
361	西安翡翠国际	2019 年 7 月	2020 年 1 月	583,803.18	183,531.12	-
362	西安翡翠天誉	2017 年 8 月	2020 年 9 月	145,841.61	67,630.35	-
363	西安高新华府	2018 年 3 月	2020 年 1 月	94,870.29	69,815.87	-
364	西安高新华府二期	2018 年 3 月	2020 年 1 月	84,762.62	57,996.71	-
365	西安公园大道	2019 年 1 月	2021 年 12 月	106,882.51	67,914.58	-
366	西安公园华府	2018 年 12 月	2020 年 1 月	214,776.61	104,440.80	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

367	西安金色悦城四期	2018 年 5 月	2020 年 6 月	66,680.13	55,885.24	-
368	西安金域东郡	2016 年 6 月	2020 年 4 月	64,897.96	20,994.48	-
369	西安金域蓝湾	2017 年 9 月	2020 年 5 月	31,695.48	23,811.09	-
370	西安金域未央	2017 年 9 月	2020 年 6 月	147,636.50	89,497.85	-
371	西安澜岸	2019 年 6 月	2021 年 12 月	250,991.83	209,974.76	-
372	西安理想城	2019 年 4 月	2020 年 6 月	218,914.19	146,614.93	-
373	西安万科城如园	2019 年 8 月	2020 年 12 月	209,217.00	134,744.71	-
374	西安万科城润园	2018 年 6 月	2020 年 6 月	159,338.00	113,199.19	-
375	西安万科大都会二期	2019 年 9 月	2021 年 8 月	202,912.37	109,573.77	-
376	西安万科大都会一期	2018 年 11 月	2021 年 6 月	219,395.24	139,592.86	-
377	西安万科璞悦	2019 年 12 月	2022 年 6 月	40,760.62	27,611.40	-
378	西安幸福臻园	2018 年 5 月	2020 年 9 月	111,559.78	76,523.17	-
379	西安悦湾	2019 年 7 月	2021 年 10 月	202,951.05	94,222.13	-
380	西安云谷	2018 年 7 月	2021 年 1 月	72,367.98	58,488.92	-
381	西昌万科 17 度	2019 年 4 月	2021 年 6 月	233,628.98	182,603.42	-
382	咸阳金域华府	2019 年 10 月	2021 年 2 月	198,500.00	54,843.83	-
383	宿迁未来之光	2018 年 5 月	2020 年 6 月	123,545.96	90,126.69	-
384	徐州翡翠天御	2017 年 9 月	2020 年 6 月	155,448.00	114,132.67	-
385	徐州翡翠之光	2018 年 9 月	2020 年 5 月	291,706.00	138,986.64	-
386	徐州淮海天地	2018 年 1 月	2020 年 12 月	214,583.20	67,655.26	-
387	徐州璟悦	2018 年 7 月	2020 年 12 月	51,221.99	28,737.51	-
388	徐州时代之光	2019 年 1 月	2021 年 12 月	115,770.41	53,329.94	-
389	徐州万科城	2017 年 9 月	2020 年 6 月	67,046.14	21,214.25	-
390	徐州新都会	2018 年 12 月	2020 年 5 月	143,455.26	52,970.04	-
391	烟台城市之光II	2019 年 11 月	2021 年 3 月	77,593.13	42,306.70	-
392	烟台城市之光III	2018 年 10 月	2020 年 12 月	54,500.32	21,857.68	-
393	烟台翠湖山晓	2019 年 12 月	2021 年 10 月	39,906.40	22,427.40	-
394	烟台翡翠大道	2019 年 7 月	2021 年 12 月	239,986.35	136,787.94	-
395	烟台翡翠长安	2019 年 8 月	2021 年 12 月	155,411.73	76,995.31	-
396	烟台西雅图	2018 年 8 月	2020 年 4 月	72,238.09	57,052.85	-
397	烟台御龙山	2018 年 11 月	2020 年 6 月	112,299.42	88,568.42	-
398	盐城翡翠国际	2018 年 8 月	2020 年 3 月	90,599.10	74,565.80	-
399	盐城翡翠书院	2019 年 3 月	2020 年 12 月	57,644.58	48,955.42	-
400	盐城翡翠云台	2019 年 6 月	2020 年 12 月	317,036.05	265,003.92	-
401	扬州城市之光	2018 年 7 月	2020 年 5 月	63,998.80	55,264.20	-
402	扬州教投资产包	2019 年 1 月	2020 年 5 月	278,414.98	185,302.69	-
403	扬州朗润园	2018 年 10 月	2020 年 11 月	40,182.88	37,457.11	-
404	扬州运河之光	2018 年 7 月	2020 年 3 月	106,090.00	86,332.39	-
405	阳曲金域蓝湾	2018 年 9 月	2021 年 9 月	116,325.71	57,322.25	-
406	营口海港城	2019 年 3 月	2020 年 5 月	105,584.04	79,490.69	6,772.04
407	漳州龙海金域滨江花园	2019 年 12 月	2021 年 9 月	114,672.65	84,535.25	-
408	镇江翡翠公园	2019 年 12 月	2020 年 12 月	126,645.12	93,560.94	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

409	镇江翡翠江湾	2018 年 10 月	2020 年 9 月	64,349.00	42,003.39	-
410	镇江金域江湾	2018 年 7 月	2020 年 5 月	49,993.38	31,200.14	-
411	镇江金域蓝湾	2018 年 8 月	2020 年 6 月	107,161.89	56,778.65	-
412	镇江蓝山花园	2018 年 3 月	2020 年 6 月	115,168.68	85,429.41	11,175.12
413	郑州百荣 E5 项目	2019 年 8 月	2021 年 10 月	210,952.68	67,406.56	-
414	郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	2021 年 1 月	126,593.24	74,888.83	-
415	郑州万科大都会	2019 年 3 月	2020 年 7 月	353,046.50	220,128.90	-
416	郑州万科美景金兰苑	2018 年 11 月	2020 年 6 月	397,469.23	322,118.65	-
417	郑州万科美景魅力之城	2019 年 7 月	2020 年 6 月	211,254.31	124,609.72	-
418	郑州万科美景世玠	2017 年 8 月	2020 年 12 月	365,066.93	340,176.61	-
419	郑州万科民安江山府	2019 年 5 月	2021 年 10 月	332,259.68	172,665.51	-
420	郑州万科民安三度湖山	2019 年 4 月	2021 年 4 月	88,958.00	24,389.00	-
421	郑州万科民安星辰	2017 年 10 月	2020 年 9 月	48,664.63	20,240.40	-
422	郑州万科民安云城	2018 年 5 月	2020 年 6 月	177,264.46	144,005.70	-
423	郑州万科盛德世曦	2019 年 9 月	2022 年 6 月	249,451.99	195,094.60	-
424	郑州万科天伦紫台	2019 年 1 月	2020 年 9 月	209,168.93	156,356.06	-
425	郑州万科溪望	2018 年 1 月	2020 年 4 月	193,709.80	176,756.68	-
426	郑州长基云庐	2018 年 12 月	2020 年 10 月	79,505.53	55,268.24	-
427	中山柏悦湾	2018 年 3 月	2020 年 3 月	27,850.71	24,428.41	-
428	中山金色家园	2017 年 11 月	2020 年 3 月	22,731.00	20,201.20	-
429	中山金域蓝湾	2018 年 10 月	2020 年 3 月	77,972.00	60,646.20	-
430	中山金域中央	2019 年 3 月	2020 年 9 月	264,878.00	208,417.68	-
431	中山万科城	2018 年 4 月	2020 年 1 月	167,021.45	125,721.67	-
432	中山西湾汇	2019 年 3 月	2021 年 1 月	256,828.00	193,405.74	-
433	周口万科溥天龙堂	2019 年 3 月	2021 年 6 月	133,859.11	69,207.88	-
434	珠海翡翠中央	2018 年 6 月	2020 年 9 月	210,619.39	175,718.24	-
435	珠海桃源里居	2019 年 10 月	2021 年 7 月	105,428.74	78,724.25	-
436	涿州城际之光	2019 年 11 月	2021 年 4 月	224,997.70	46,871.25	-
437	涿州码头镇项目	2019 年 7 月	2021 年 8 月	190,774.15	114,841.59	-
438	淄博临淄项目	2019 年 8 月	2022 年 3 月	64,085.75	45,646.25	-
439	淄博万科翡翠书院	2018 年 11 月	2020 年 10 月	250,209.77	146,282.28	-
440	淄博万科新都会	2019 年 4 月	2021 年 5 月	74,622.00	43,250.69	-
441	其他			0.00	3,353,919.70	-
442	**合计**			**89,190,128.10**	**62,449,540.02**	**227,695.02**

3、公司拟建项目

截至 2019 年 12 月末，公司主要拟建项目（存货科目拟开发产品）如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	预计开工时间	2019 年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2020 年 9 月	39,379.93	-
2	霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2020 年 5 月	32,553.17	-
3	北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	292,380.46	-
4	北京哈洛小镇	2020 年 4 月	164,967.25	-
5	长春翡翠滨江	2020 年 8 月	122,109.00	-
6	长春公主岭项目	2020 年 4 月	72,658.05	-
7	长春硅谷大街项目	2020 年 4 月	30,593.85	-
8	长春西宸 A 地块	2020 年 6 月	58,079.61	-
9	长春北湖溪望东地块	2020 年 3 月	107,694.05	-
10	长沙金色梦想	2020 年 3 月	24,340.33	-
11	长沙四季花城	2020 年 6 月	32,860.22	-
12	常州教育小镇项目	2020 年 1 月	251,971.71	-
13	常州公园大道	2020 年 7 月	91,935.80	-
14	常州公园大道二期	2020 年 6 月	96,689.29	-
15	常州皇粮浜地块	2020 年 5 月	58,842.28	-
16	重庆翡翠公园商业项目	2020 年 4 月	39,431.42	-
17	重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 12 月	59,319.00	-
18	重庆金开悦府	2020 年 6 月	66,609.83	-
19	重庆森林公园	2020 年 4 月	178,623.51	-
20	重庆水土 103 亩项目	2020 年 12 月	65,596.27	-
21	重庆水土 111 亩项目	2020 年 4 月	84,375.72	-
22	重庆水土 99 亩项目	2020 年 4 月	56,945.99	-
23	重庆御澜道	2020 年 6 月	76,986.13	-
24	重庆悦来 117 亩项目	2020 年 6 月	122,659.10	-
25	重庆悦来 493 亩项目	2020 年 4 月	389,979.70	-
26	成都大丰 118 亩项目	2020 年 3 月	146,638.07	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

27	成都锦绣	2021 年 6 月	129,429.75	-
28	成都龙潭 82 亩项目	2020 年 3 月	103,379.23	-
29	成都天府万科城 1 期	2020 年 4 月	155,839.08	-
30	成都天府万科城 2 期	2020 年 7 月	29,347.28	-
31	成都香山 279 亩项目	2020 年 4 月	450,713.41	-
32	大厂 231、232 地块	2020 年 8 月	81,879.76	-
33	大厂 233、234 地块	2020 年 4 月	54,150.20	-
34	大连翡翠春晓	2020 年 4 月	38,185.48	-
35	大连海港城	2020 年 4 月	66,763.26	16,962.60
36	大连誉澜道	2020 年 4 月	68,616.12	-
37	大连钻石湾	2020 年 4 月	114,436.49	-
38	东莞麻涌大盛 031 地块	2020 年 3 月	83,586.61	-
39	东莞双城水岸	2020 年 3 月	119,220.50	-
40	东莞万科江湾花园	2020 年 1 月	73,713.42	-
41	东莞长安莲湖路项目	2020 年 2 月	136,072.12	-
42	佛山天空之城	2020 年 9 月	117,422.57	-
43	广州城市之光	2020 年 6 月	1,220,150.19	-
44	广州金色里程	2020 年 3 月	20,505.95	-
45	广州世博汇	2020 年 4 月	237,119.40	-
46	广州增城万科城	2020 年 3 月	422,424.06	-
47	贵阳翡翠滨江	2020 年 7 月	24,718.42	-
48	贵阳翡翠公园项目	2020 年 4 月	287,613.36	-
49	贵阳观湖	2020 年 6 月	64,087.40	-
50	贵阳万科理想城	2020 年 6 月	28,316.29	-
51	贵阳溪望	2020 年 6 月	162,195.69	-
52	贵阳新都荟	2020 年 6 月	73,800.78	-
53	哈尔滨金域悦府	2020 年 4 月	137,883.94	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

54	杭州公望	2021 年 4 月	48,387.61	-
55	杭州姑娘桥地块	2020 年 4 月	331,246.23	-
56	杭州良渚文化村	2021 年 12 月	53,961.37	-
57	杭州瓶窑项目	2020 年 3 月	165,570.57	-
58	合肥未来之光	2020 年 12 月	282,421.50	40,190.97
59	惠州双月湾	2020 年 4 月	21,668.41	-
60	惠州小金口公开地项目	2020 年 3 月	66,594.81	-
61	吉林万科城	2020 年 7 月	47,815.24	-
62	济南百脉悦府	2020 年 12 月	108,847.42	-
63	嘉兴潮起东方二期	2020 年 3 月	115,078.48	-
64	嘉兴东山北地块	2020 年 1 月	103,071.36	-
65	嘉兴都会东方	2020 年 1 月	101,246.54	-
66	嘉兴香樟东地块项目	2020 年 1 月	155,607.84	-
67	昆明昌宏西路项目	2020 年 6 月	261,036.48	-
68	昆明翡翠滨江	2020 年 2 月	61,572.37	-
69	昆山高尔夫项目	2021 年 3 月	35,022.22	-
70	昆山未来之城	2020 年 6 月	36,314.97	-
71	昆山夏驾河项目	2020 年 3 月	126,371.71	-
72	廊坊安次龙河项目	2020 年 4 月	144,691.39	-
73	廊坊启航之光二期	2020 年 6 月	47,140.30	-
74	临沂新都会项目	2020 年 6 月	34,664.88	-
75	眉山眉州文化村	2020 年 4 月	85,203.46	-
76	眉州崇礼新城二期	2020 年 7 月	172,763.79	-
77	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2020 年 10 月	102,070.70	-
78	南京溧水 G09 地块	2020 年 10 月	152,739.46	-
79	南京南站项目	2020 年 6 月	253,000.00	-
80	南宁星都荟	2020 年 6 月	43,643.33	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

81	南通胜利路西地块	2020 年 4 月	202,155.27	-
82	宁波东钱湖莫古路项目	2020 年 4 月	103,981.44	-
83	盘锦兴隆台项目	2020 年 6 月	35,315.12	-
84	青岛胶州植物园项目	2020 年 2 月	69,053.37	-
85	三亚森林度假公园	2020 年 9 月	33,139.90	-
86	上海安亭新镇项目	2020 年 1 月	76,621.28	-
87	上海七宝 19-04 地块	2020 年 9 月	130,955.27	-
88	深圳中电宝安项目	2020 年 8 月	172,329.84	-
89	深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	247,767.13	-
90	深圳自行车厂项目	2020 年 5 月	401,873.13	-
91	深圳三星项目	2020 年 12 月	1,082,017.78	-
92	沈阳北宸之光	2020 年 3 月	100,597.93	-
93	沈阳富丽华项目	2020 年 4 月	27,251.10	-
94	沈阳吉宝项目	2020 年 6 月	53,958.47	-
95	沈阳首府云城	2020 年 4 月	113,934.40	-
96	沈阳中旅万科城	2020 年 3 月	98,009.46	-
97	石家庄翡翠书院	2020 年 8 月	131,132.38	-
98	石家庄未来城	2020 年 3 月	47,467.17	-
99	苏州安元路项目	2020 年 4 月	95,063.94	-
100	苏州吴中党校项目	2020 年 7 月	60,670.95	-
101	台州董家洋东项目	2020 年 4 月	188,837.62	-
102	台州董家洋西项目	2020 年 4 月	208,513.45	-
103	太原北营后期	2020 年 6 月	200,639.07	-
104	太原春和景明	2020 年 5 月	20,971.21	-
105	太原翡翠晋阳湖	2021 年 4 月	42,172.00	-
106	太原控制中心项目	2020 年 5 月	23,656.37	-
107	太原清徐项目	2020 年 2 月	27,702.37	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

108	唐山港岛中心	2020 年 3 月	48,627.63	-
109	唐山新华道项目	2020 年 4 月	31,730.13	-
110	天津宝坻 024 地块项目	2020 年 4 月	64,961.15	-
111	天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 4 月	22,873.11	-
112	天津四季滨江	2020 年 6 月	217,100.71	-
113	渭南万科城	2020 年 4 月	160,356.92	-
114	乌鲁木齐锦荟里	2020 年 4 月	112,304.21	-
115	乌鲁木齐天山府	2020 年 4 月	47,893.26	-
116	无锡翡翠东方	2020 年 2 月	241,084.59	-
117	武汉翡翠滨江	2020 年 6 月	189,456.01	-
118	武汉万科云城	2020 年 9 月	142,245.17	-
119	西安翡翠国宾	2020 年 4 月	106,223.64	-
120	西安金域东郡	2020 年 6 月	39,779.02	-
121	西安理想城	2020 年 9 月	113,312.07	-
122	西安万科大都会二期	2020 年 4 月	35,763.61	-
123	西安万科大都会一期	2020 年 4 月	38,052.58	-
124	西安万科金域缇香	2020 年 6 月	80,983.25	-
125	西安万科璞悦	2020 年 5 月	103,332.27	-
126	西安万科雁鸣湖	2020 年 1 月	191,089.50	-
127	西昌万科 17 度	2021 年 3 月	76,076.08	-
128	宿迁十里春风东侧地块	2020 年 4 月	34,107.18	-
129	徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	80,853.94	-
130	徐州茅村项目 5 号地项目	2020 年 1 月	31,884.10	-
131	烟台翠湖山晓	2020 年 5 月	50,658.85	-
132	烟台天越湾	2020 年 12 月	186,259.92	-
133	扬州 885 项目	2020 年 11 月	60,865.53	-
134	张家口京城上方	2020 年 5 月	37,960.93	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

135	漳州龙海金域滨江花园	2020 年 3 月	121,751.59	-
136	镇江翡翠公园	2020 年 7 月	91,471.11	-
137	郑州万科洛达庙项目	2020 年 4 月	78,765.85	-
138	郑州万科民安三度湖山	2020 年 4 月	27,669.84	-
139	郑州万科民安星辰	2020 年 4 月	203,423.32	-
140	郑州万科民安云城	2020 年 8 月	136,587.52	-
141	郑州新田项目	2020 年 5 月	20,438.69	-
142	郑州云图	2020 年 3 月	88,412.76	-
143	周口万科溥天龙堂	2020 年 2 月	20,431.70	-
144	珠海滨海大都会花园	2020 年 3 月	249,194.97	-
145	淄博临淄项目	2020 年 11 月	47,387.46	-
146	其他		2,767,376.82	-
147	合计		20,818,077.37	57,153.57

4、公司规划中项目土地储备情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司规划中项目的建筑面积为 26,744.89 万平方米，其中南方区域、上海区域、北方区域、中西部区域占比分别为 20.23%、23.25%、27.39%和 29.12%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司境内规划中项目的基本情况如下：

区域	项目数量	占地面积（万平方米）	占比	规划建筑面积（万平方米）	占比
南方区域	183	2,150.12	17.08%	5,413.81	20.23%
上海区域	275	3,337.46	26.50%	6,221.36	23.25%
北方区域	285	3,724.54	29.58%	7,328.37	27.39%
中西部区域	217	3,380.05	26.84%	7,792.36	29.12%
合计	**960**	**12,592.17**	**100.00%**	**26,755.89**	**100.00%**

（七）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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（八）发行人收入确认原则

1、2017年收入确认原则

（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方；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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2、2018-2019 年收入确认原则

（1）基本原则

确认满足下列条件之一时，发行人属于在某一段时间内履行履约义务，否则，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

属于在某一时点履行履约义务：

1）客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；

2）客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；

3）发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，发行人在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，发行人已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，发行人在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

（2）房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，发行人在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（3）物业服务合同

发行人在提供物业服务过程中确认收入。

（4）物业出租合同

发行人在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（5）建造合同

发行人在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，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履约进度。

（九）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（十）发行人销售模式

发行人通过招标程序聘请销售代理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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（十一）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。2017 年前 5 名客户的营业额约为人民币 5.17 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.21%；其中公司最大客户的营业额约为 1.41 亿元，占公司全年营业收入的比例 0.06%。2018 年前 5 名客户的营业额约为 20.7 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.7%；其中公司最大客户的营业额约为 7.0 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.2%。2019 年前 5 名客户的营业额约为 20.2 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.6%；其中公司最大客户的营业额约为 8.9 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.2%。

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。2017 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 40.87 亿元，占全年采购总额的 2.55%，占采购总额的比例少于 30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

币 9.19 亿元，占全年采购总额的 0.57%。2018 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 46.7 亿元，占全年采购总额的 2.0%，占采购总额的比例少于 30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币 15.1 亿元，占全年采购总额的 0.6%。2019 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 66.9 亿元，占全年采购总额的 3.0%，占采购总额的比例少于 30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币 16.6 亿元，占全年采购总额的 0.8%。

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 2019 年末，发行人纳入合并范围子公司共计 3,624 家。发行人主要子公司的具体情况参见本募集说明书“第六节发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”相关内容。

（四）发行人的合营和联营企业

截至 2019 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“第六节发行人基本情况”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 2019 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方名称	与本公司关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
南通尚东商务信息咨询有限公司	本集团合营企业之子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co.,Ltd.	本集团联营企业
深圳市众金汇资产管理有限公司	本集团联营企业之子公司

（六）关联交易情况

1、关联方担保情况

截至 2019 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 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	446,300	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	56,393	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	118,891	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680	2018/3/28	预计 2020/12/31	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320	2018/3/29	预计 2020/12/31	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Malola Garden City Sdn Bhd	全资子公司	61,276	2019/3/26	2020/3/26	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	34,563	2019/11/14	2023/3/31	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	114,800	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	2,480	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	9,066	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	55,900	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燚企业管理有限公司	全资子公司	323,400	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科物业发展股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	全资子公司	1,060	2018/5/24	2021/5/24	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500	2019/12/5	2026/12/5	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	2017/5/9	2020/5/8	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	80,000	2017/8/4	2020/8/3	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业咨询管理有限公司	合营公司	60,000	2019/11/22	2024/12/6	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,435	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	451	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	697	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	16,371	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	44,750	2017/2/22	2020/2/20	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	40,511	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	26,975	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

2、关联方应收应付款项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	335,992.43	491,873.48
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	324,494.94	300,791.65
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	227,710.26	-
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	215,503.94	200,800.73
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	196,464.94	187,324.89
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	196,246.64	3,162.76
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	195,685.18	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	182,837.18	107,732.77
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	149,303.19	15,306.81
通用地产有限公司	联营企业	143,519.09	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	121,452.32	-
南京荟宏置业有限公司	联营企业	120,629.79	74,675.14
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	117,990.16	110,222.98
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	111,811.06	115,921.74
盛达置地投资有限公司	联营企业	110,491.08	104,055.94
上海重万置业有限公司	联营企业	94,290.03	-
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	73,963.61	-
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	66,695.36	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	66,506.24	59,823.16
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	64,122.02	55,341.15
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	56,908.20	67,107.60
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	50,406.17	98,397.50
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	48,069.37	80,702.55
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	46,026.03	53,350.29
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	40,493.25	35,524.29
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	40,458.64	68,564.52
重庆招科置业有限公司	联营企业	38,986.04	-
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	38,967.18	66,053.17
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	38,037.29	111,285.48
VANLINKCOMPANYLIMITED	联营企业	35,344.48	35,344.36
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	30,000.00	-
BaylineGlobalLimited	联营企业	26,527.14	26,527.14
印力商用置业有限公司	联营企业	26,188.35	-
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	23,046.95	36,753.48
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	22,411.99	10,577.32
济南弘碧置业有限公司	联营企业	22,006.40	29,628.55
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	21,101.53	21,438.96

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	17,346.76	68,810.75
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	16,099.99	16,156.39
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	15,288.34	14,879.23
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	15,237.98	-
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	13,797.05	13,800.00
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	12,000.00	84,650.00
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	11,641.69	-
RichfordTradingLimited	联营企业	10,727.95	9,360.28
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	联营企业	10,120.05	9,813.65
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	9,609.08	-
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	8,959.80	7,871.39
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	8,021.61	8,018.82
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	7,950.21	12,997.40
成都锦成行物流有限公司	联营企业	6,946.28	6,825.68
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	6,660.48	5,725.70
RadiantCrystalLimited	联营企业	6,628.79	6,622.88
北京首万物业服务有限公司	联营企业	6,524.98	2,915.60
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	5,897.00	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	5,207.68	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	4,207.10	5,322.69
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	4,098.98	3,421.65
南昌洪科置业有限公司	联营企业	3,842.88	3,820.29
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	3,839.41	-
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	3,761.89	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	3,734.58	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	3,466.68	3,808.45
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	3,352.57	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	3,106.65	3,106.20
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	2,805.00	2,808.90
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	2,609.85	1,504.65
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	2,497.70	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	2,269.92	2,132.70
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	2,129.34	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	2,117.89	-
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	2,074.81	1,994.86
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	1,859.80	474.35
北京光熙康复医院有限公司	联营企业	1,823.62	466.70
广州万墩仓储有限公司	联营企业	1,501.67	1,563.12
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	1,084.37	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,029.39	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	1,000.24	198,677.76
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	906.50	906.50
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	642.69	267.65
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	607.79	244.88
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	508.47	-
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	502.47	10,340.84
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	475.08	342.17
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	395.66	37.26
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	348.15	160.65
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	341.57	13,706.57
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	308.00	308.00
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	302.46	272.28
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	301.29	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	297.39	283.27
上海上房现代物流有限公司	联营企业	274.53	273.74
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	260.74	230.88
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	253.42	225.26
福州安景房地产有限公司	联营企业	226.35	-
海宁万普仓储有限公司	联营企业	193.56	171.33
昆明万昆物流有限公司	联营企业	154.50	152.34
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	152.35	152.35
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	119.03	-
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	104.63	-
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	104.01	200.00
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	101.85	90.53
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	89.33	87.68
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	67.52	8.80
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	65.17	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	60.00	283.98
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	56.42	-
浙江三和电梯有限公司	联营企业	42.82	-
北京万链建筑科技有限公司	联营企业子公司	38.22	36.21
南昌联万置业有限公司	联营企业	34.69	-
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	21.88	21.88
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	16.77	173.72
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	14.95	131,051.66
VankeRainbowPartnershipGPLimited	联营企业	14.40	11.65
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	13.10	16.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	11.23	10.03
WanKangIndustrialInvestmentDevelopmentCo.,Limited	联营企业	8.33	4.74
珠海市横琴岛实业发展有限公司	联营企业	6.57	-
ApartmentPropertyHoldingLimited	联营企业	5.30	4.05
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	4.00	-
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	3.68	3.70
深圳市信城盈合房地产有限公司	联营企业	3.57	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	2.43	2.43
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	1.41	1.41
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	1.17	-
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	0.94	-
广州市万侨房地产有限公司	联营企业	0.85	0.50
RegalPortTradingLimited	联营企业	0.49	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	0.29	1.00
南昌万御安防科技有限公司	联营企业	0.05	-
珠海市万马奔腾投资发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	0.03	599.94
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	90,393.26
中房万科实业有限公司	联营企业	-	36,985.67
南京华侨城置地有限公司	联营企业	-	29,827.02
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	-	28,709.18
常熟市和瑞房地产开发有限公司	子公司*1	-	24,847.26
厦门宝呈众华置业有限公司	子公司*1	-	20,194.82
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	-	15,221.16
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	-	14,576.16
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	13,690.77
苏州恒万置地有限公司	联营企业	-	8,336.53
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	-	6,179.26
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	-	5,957.92
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	-	5,903.63
温州万茂置业有限公司	联营企业	-	4,814.77
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	-	3,418.32
中长胜基金管理有限公司	联营企业	-	3,049.20
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	1,503.20
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	-	1,286.60
东莞市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	1,053.73
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	-	939.52
广州市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	499.51
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	-	455.75
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	-	350.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	-	149.10
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	-	100.67
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	62.30
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	-	20.23
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	16.66
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	5.90
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	-	0.19
杭州锦时置业有限公司	联营企业	-	0.10
小计：		3,983,286.23	3,546,322.70
杭州西曙置业有限公司	合营企业	722,992.23	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	444,478.68	607,761.88
成都万科南城置业有限公司	合营企业	427,513.75	415,665.18
天津万安建创置业有限公司	合营企业	282,901.67	267,755.45
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	284,514.00	-
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	256,810.28	228,067.37
天津万安才智置业有限公司	合营企业	250,774.05	420,769.92
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	242,901.00	242,451.00
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	212,304.52	119,932.59
中航万科有限公司	合营企业	201,686.80	196,892.25
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	194,378.65	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	181,930.90	175,191.96
昆明万澜房地产开发有限公司	合营企业	163,913.36	130,002.04
江西万航益富置业有限公司	合营企业	152,803.45	424,397.72
济南碧岑置业有限公司	合营企业	146,853.42	163,501.80
北京万越辉置业有限公司	合营企业	130,542.36	101,168.32
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	128,827.07	124,677.64
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	118,236.67	114,320.00
杭州融恒置业有限公司	合营企业	112,979.83	197,744.77
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	108,557.60	466,043.30
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	91,675.15	85,132.09
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	88,428.01	101,548.85
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	82,427.71	43,927.71
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	81,512.41	197,170.09
上海万睿房地产有限公司	合营企业	78,295.32	-
大连万腾置业有限公司	合营企业	75,029.07	75,057.95
北京万科东方置业有限公司	合营企业	72,274.34	-
北京万毓商业发展有限公司	合营企业	64,393.81	48,314.54
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	63,028.39	432,508.23
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	57,908.14	32,066.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	57,093.36	-
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	56,038.80	87,346.60
WklandInvestmentIILimited	合营企业	55,086.31	55,168.73
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	54,059.93	26,476.21
V-NestaFundIII,LP	合营企业	53,977.91	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	53,926.61	19,442.69
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	53,801.97	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	52,047.65	52,701.68
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	50,237.59	39,563.85
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	47,724.41	33,908.04
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	45,843.53	-
上海万筠房地产有限公司	合营企业	44,257.38	87,335.28
北京万启亨企业管理咨询有限公司	合营企业	43,850.00	-
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	43,350.49	-
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	38,277.46	35,849.41
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	38,012.48	37,130.40
610LexingtonVentureLP	合营企业	36,534.88	13,424.85
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	36,471.50	36,686.29
VXCoreIIHoldingLtd	合营企业	36,434.32	37,657.91
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	36,365.05	-
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	35,803.75	47,946.66
MBERPII(Luxembourg)27Sarl	合营企业	33,011.37	72,089.36
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	32,176.47	29,352.62
宁波天隆置业有限公司	合营企业	30,462.14	27,128.03
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	30,449.05	1,787.58
北京五和万科置业有限公司	合营企业	30,384.11	2,022.85
青岛昌明置业有限公司	合营企业	28,986.65	28,594.61
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	28,489.50	34,054.39
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	27,855.60	27,704.16
温州万誉置业有限公司	合营企业	27,777.30	5,169.77
ChinaLogisticsPlatformILimited	合营企业	27,459.02	21,601.27
杭州富耀置业有限公司	合营企业	26,740.11	-
青岛万投置业有限公司	合营企业	26,722.20	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	26,037.08	223,003.56
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	25,645.81	61,933.81
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	24,284.81	30,880.40
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	23,709.19	23,709.19
AscentWinLimited	合营企业	22,491.92	22,487.89
天津万疆置业有限公司	合营企业	22,179.42	22,179.42
广州市万景房地产有限公司	合营企业	21,309.11	8,681.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	21,012.00	21,012.00
QuasiRichLimited	合营企业	20,227.52	19,878.54
上海万库投资管理有限公司	合营企业	19,214.33	44.54
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	18,817.86	12,084.22
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	18,749.07	18,449.07
WoolwichJVSarl	合营企业	17,973.15	17,123.16
上海万碧房地产有限公司	合营企业	17,893.80	20,570.02
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	17,189.09	15,375.43
扬州万美置业有限公司	合营企业	15,501.00	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	14,390.36	26,666.73
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	13,257.95	2,111.07
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	13,119.98	50,465.46
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	12,901.32	53,083.50
杭州万广置业有限公司	合营企业	12,848.42	-
北京国万置业有限公司	合营企业	12,615.72	10,272.85
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	12,250.83	24,476.20
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	12,192.35	21,671.77
HonwillLimited	合营企业	12,067.50	12,067.50
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	11,866.79	20,694.37
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	11,553.55	14,017.18
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	11,409.27	16,108.98
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	10,370.18	8,674.37
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	10,102.16	13,341.81
V-CloudApartmentIHoldingLimited	合营企业	10,036.19	10,013.87
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	9,682.14	-
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	9,246.56	3,680.01
南京荟合置业有限公司	合营企业	9,240.89	64,411.69
中投发展有限责任公司	合营企业	8,241.74	-
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	7,257.61	6,715.73
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	7,074.68	42,765.52
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	6,922.09	25,789.20
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	6,425.31	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	6,027.00	6,197.36
华侨城(南昌)实业发展有限公司	合营企业	5,842.32	-
武汉金万置业有限公司	合营企业	5,011.01	18,433.39
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	4,999.98	4,999.06
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	4,795.39	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	2,868.00	31,355.28
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	2,472.08	184.53
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	1,905.53	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	1,721.16	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	1,669.40	715.03
重庆荣港物流有限公司	合营企业	1,368.45	7,299.67
天津市创双置业有限公司	合营企业	1,275.00	1,275.00
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	1,249.80	14,490.20
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	1,222.56	927.60
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	1,215.90	490.46
温州万祯置业有限公司	合营企业	836.07	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	670.66	629.81
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	623.95	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	572.71	-
MarriottHoldingsLimited	合营企业	561.23	21.61
杭州邻嘉健康医疗管理有限公司	合营企业	550.86	0.58
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	495.05	150.19
杭州富临投资有限公司	合营企业	493.27	947.59
云南浙联地产有限公司	合营企业	358.43	600.23
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	341.36	341.36
长春智慧星教育发展有限公司	合营企业	331.07	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	281.59	8,662.61
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	272.85	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	461.81	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	238.11	1,293.87
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	208.94	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	208.55	204.14
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	203.41	992.82
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	192.18	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	188.45	1,138.69
福建中联物业服务有限公司	合营企业	181.30	143.01
绍兴甄悦房地产开发有限公司	合营企业	165.00	9.22
北京紫光万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业	161.36	-
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	126.14	57.03
天津市迪万投资有限公司	合营企业	117.76	109.17
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	91.23	-
杭州万东仓储有限公司	合营企业	81.16	1,892.46
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	66.42	66.42
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	50.32	112.51
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	49.54	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	46.78	98.10
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	44.80	882.06
V-Cloud(HK)Limited	合营企业	40.46	32.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	33.67	30.75
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	32.38	32.38
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	32.00	12.00
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	25.27	-
天津华康物流有限公司	合营企业	22.80	259.84
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	20.00	20.00
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	18.54	18.19
杭州万物坤和物业服务有限公司	合营企业	17.23	7.78
VXJinanHKHoldingLimited	合营企业	14.76	27.74
Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte.Ltd	合营企业	12.68	10.24
中万投资(天津)有限公司	合营企业	11.46	10.80
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	10.32	-
V-CloudManagementInvestmentsLimited	合营企业	7.70	6.45
V-NestaFundIIGPLimited	合营企业	5.48	5.40
V-NestaFundIIIGPLimited	合营企业	5.37	5.30
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	4.30	4.30
610LexingtonVentureGPLLC	合营企业	3.12	2.84
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	2.96	-
BountifulTimeLimited	合营企业	2.21	1.63
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	2.00	-
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	1.87	10.31
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	1.52	-
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	1.50	1.50
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	1.00	-
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	1.00	1.00
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	0.90	0.00
大连万城万家置业有限公司	合营企业	0.76	414.02
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	0.11	13,382.33
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	0.11	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	0.10	0.10
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	0.03	25.54
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.00	-
上海万锴房地产有限公司	子公司*1	-	518,750.35
昆山聚卓企业管理有限公司	子公司*1	-	368,998.92
万厚(珠海)资本投资管理有限公司	合营企业	-	311,700.00
杭州万爵置业有限公司	合营企业	-	228,002.32
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	-	159,353.95
杭州锦康置业有限公司	合营企业	-	142,558.42
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	138,347.50
武汉硅创置业有限公司	合营企业	-	117,760.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	-	87,994.05
杭州万璟置业有限公司	合营企业	-	81,946.51
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	80,806.89
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	-	67,163.50
济南中昇投资有限公司	合营企业	-	66,350.00
大连万君置业有限公司	子公司*1	-	48,199.96
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	-	45,355.90
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	-	32,235.10
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	-	26,620.00
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	-	22,977.16
御河硅谷(上海)置业有限公司	合营企业	-	22,526.15
温州万贤置业有限公司	合营企业	-	21,535.49
海门申万置业有限公司	合营企业	-	20,783.70
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	-	18,812.53
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	-	16,592.36
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	16,217.50
大连万兴置业有限公司	合营企业	-	14,391.01
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	-	12,201.20
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	-	10,529.72
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	-	10,124.75
深圳森懋置地有限公司	子公司*1	-	9,815.28
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	-	9,426.98
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	-	9,075.15
厦门市安象投资有限公司	子公司*1	-	9,051.32
济南万中置业有限公司	子公司*1	-	9,002.41
济南万科众享置业有限公司	合营企业	-	8,883.71
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	-	7,880.18
温州万毅房地产有限公司	合营企业	-	4,849.62
无锡国信置业有限公司	合营企业	-	4,536.74
海门坤万置业有限公司	合营企业	-	4,416.50
海门万和置业有限公司	合营企业	-	4,396.23
南京裕宁置业有限公司	子公司*1	-	4,315.92
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	3,670.65
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	3,635.87
太仓鹏驰房地产开发有限公司	其他*2	-	1,860.32
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	-	996.87
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	750.00
成都万新置业有限公司	合营企业	-	459.10
宁波天筑置业有限公司	合营企业	-	383.30
温州万享置业有限公司	合营企业	-	270.27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
万创置业(上海)有限公司	合营企业	-	222.15
VXLogisticsIII(HK)HoldingLimited	合营企业	-	157.57
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	-	144.31
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	-	117.79
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	60.41
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	-	44.55
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	-	36.48
SevenTreasuresRetailPte.Ltd	合营企业	-	29.56
OceanRainbowLimited	合营企业	-	18.46
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	-	17.96
V-InLogisticPropertyHKIHoldingLimited	合营企业	-	17.15
VankeVelocityPropertyIInvestmentCompanyLimited	合营企业	-	16.36
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	8.73
VXChangshaHKHoldingLimited	其他*2	-	3.53
VXChengduHKHoldingLimited	合营企业	-	3.53
VXDongguanHKHoldingLimited	其他*2	-	3.53
VXLogisticsI(HK)HoldingLimited	合营企业	-	3.53
VXLogisticsV(HK)HoldingLimited	合营企业	-	3.53
VXLogisticsVI(HK)HoldingLimited	合营企业	-	3.53
VXLogisticsI(Shanghai)HKHoldingLimited	其他*2	-	3.53
VXLogisticsIX(HK)HoldingLimited	合营企业	-	3.51
VXLogisticsVII(HK)HoldingLimited	合营企业	-	3.51
VXLogisticsX(HK)HoldingLimited	合营企业	-	3.51
VXLogisticsXI(HK)HoldingLimited	其他*2	-	3.51
VXLogisticsXII(HK)HoldingLimited	其他*2	-	3.51
V-InLogisticPropertyIHoldingLimited	合营企业	-	3.06
杭州名城博园置业有限公司	子公司*1	-	2.64
VankeVelocityPropertyIHoldingCompanyLimited	合营企业	-	2.49
MainlandcnSIXCompanyLimited	合营企业	-	2.31
BuffaloLogistic(2)Limited	合营企业	-	1.95
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	-	-
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	-	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	-
		-	-
小计：		7,471,139.84	10,143,155.35
合计：		11,454,426.07	13,689,478.05

注：*1 该公司 2019 年末已变更为子公司；*2 发行人 2019 年度处置持有的该公司股权，该公司于 2019 年末已非发行人的关联企业。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	216,518.97	258,379.58
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	214,353.59	227,886.57
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	180,473.51	-
深圳市国际联合置地有限公司	联营企业	165,900.00	-
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	127,287.14	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	125,239.57	163,684.20
济南盛唐置业有限公司	联营企业	114,010.14	128,237.27
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	100,238.94	150,433.91
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	91,597.71	78,268.78
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	86,645.43	83,713.68
VankeRainbowPartnership,LP	联营企业	84,647.77	84,650.58
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	64,487.13	73,369.56
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	61,736.66	51,166.73
杭州锦和置业有限公司	联营企业	53,681.64	54,026.10
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	46,804.80	31,000.00
上海港万房地产有限公司	联营企业	45,940.48	44,615.02
南京华侨城置地有限公司	联营企业	42,451.05	-
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	40,952.22	64,129.50
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	31,513.31	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	30,935.32	31,178.07
南通锦恒置业有限公司	联营企业	30,198.61	31,474.44
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	20,617.86	28,701.32
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	20,033.55	21,110.19
昆山源翔置业有限公司	联营企业	20,001.34	20,001.34
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	19,936.04	20,661.96
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	17,903.50	167.82
重庆云畔置业有限公司	联营企业	17,892.03	21,134.06
珠海财富贸易有限公司	联营企业	17,172.11	2,650.88
徐州苏科置业有限公司	联营企业	17,098.32	39,588.61
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	16,224.85	21,850.35
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	14,776.87	14,308.22
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	14,446.69	-
中房万科实业有限公司	联营企业	14,326.65	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	13,798.43	24,031.89
UltimateVantageLimited	联营企业	13,260.81	33.83
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	12,662.61	5,628.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	10,978.65	-
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	10,511.63	12,023.45
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	9,094.45	23,998.56
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	9,066.74	-
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	8,305.63	8,200.00
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	8,209.62	-
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	8,114.76	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,386.46	7,751.63
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	7,370.74	-
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	7,332.75	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	6,293.34	6,902.24
云南万塍隆房地产开发有限公司	联营企业	6,186.00	6,186.00
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	5,250.00	5,250.00
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	5,011.08	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	4,985.60	5,034.37
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	4,856.78	-
温州新都置业有限公司	联营企业	4,703.13	9,840.84
苏州恒万置地有限公司	联营企业	4,674.70	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	4,662.03	16,082.10
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	4,518.95	-
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	4,100.00	2,800.00
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	3,960.70	2,997.70
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	3,810.43	9,800.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	3,686.36	2,519.11
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	3,605.41	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	3,274.26	11,072.16
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	3,120.20	16,751.30
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	3,064.58	-
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	3,000.00	5,000.00
温州万茂置业有限公司	联营企业	2,541.53	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	2,500.00	2,500.00
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	2,176.82	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	2,114.70	3,523.93
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	1,537.03	-
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	1,160.00	-
ValllianceCapitalL.P.	联营企业	1,072.38	712.98
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	778.84	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	763.82	-
VankeRainbowPurchaserLimited	联营企业	653.79	662.98
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	643.57	47.56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	609.56	860.59
广西琮岳房地产有限公司	联营企业	580.00	580.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	547.67	22.18
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	500.00	500.00
昆明云广投资有限公司	联营企业	490.00	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	464.03	1,417.93
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	455.87	278.39
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	437.50	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	365.11	117.47
广州科讯实业有限公司	联营企业	360.00	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	294.62	1,626.87
深圳市联堡实业发展有限公司	联营企业	290.00	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	274.29	300.00
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	248.72	-
上海万狮置业有限公司	联营企业	242.04	4,428.40
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	210.82	264.61
云南澄江蓝岸酒店管理有限公司	联营企业	197.88	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	122.13	3,155.89
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	54.28	159.25
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	52.48	-
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	49.94	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	46.80	77.36
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	27.78	32.17
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	27.65	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	27.02	70.39
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	22.44	175.49
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	19.80	19.90
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	12.18	-
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	10.09	-
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	3.71	-
杭州锦时置业有限公司	联营企业	0.90	-
深圳市宝枡投资有限公司	联营企业	0.71	-
深圳市华樘投资有限公司	联营企业	0.55	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	0.14	-
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	0.04	0.00
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	0.03	-
VankicInvestment(CaymanIslands)Ltd.	联营企业	0.03	0.03
上海万颛企业管理有限公司	联营企业	0.01	-
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	0.01	-
GoldValueLimited	联营企业	0.00	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	0.00	0.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	58,160.97
中投基业(天津)投资有限公司	联营企业	-	38,424.31
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	-	22,232.56
上海重万置业有限公司	联营企业	-	21,303.06
淮安万纬智能仓储设施管理有限公司	子公司*1	-	12,367.08
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	-	6,511.40
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	-	5,000.00
佛山市万科商用物业管理有限公司	子公司*1	-	4,103.13
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	3,808.06
上海静园房地产开发有限公司	其他*2	-	3,121.92
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	-	1,783.10
福州市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	1,433.76
深圳市臻万实业有限公司	子公司*1	-	1,000.00
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	-	990.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	-	798.00
广州永万预制构件有限公司	联营企业	-	339.88
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	215.42
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	-	144.62
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	142.94
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	-	56.66
厦门市万科商业物业管理有限公司	子公司*1	-	33.47
厦门市万象更鲜日用百货有限公司	子公司*1	-	27.16
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	17.23
长沙市万科商业管理有限公司	子公司*1	-	14.54
厦门市大食汇餐饮管理有限公司	子公司*1	-	8.87
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	-	7.28
中山市科腾商用物业管理有限公司	子公司*1	-	0.86
小计：		2,397,889.98	2,131,872.85
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	909,746.32	1,239,674.19
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	409,375.71	134,126.20
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	267,448.60	59,864.87
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	162,054.55	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	149,704.00	267,405.75
天津信科置业有限公司	合营企业	132,392.02	128,399.27
杭州万晨置业有限公司	合营企业	123,333.43	157,421.12
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	109,451.77	126,656.41
重庆星畔置业有限公司	合营企业	107,720.14	92,366.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
苏州迅和置业有限公司	合营企业	99,950.27	117,265.00
成都润万置业有限公司	合营企业	95,695.93	-
合肥一航投资有限公司	合营企业	95,144.96	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	93,873.37	99,040.27
无锡国信置业有限公司	合营企业	90,365.96	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	90,151.15	261,192.14
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	87,651.86	81,996.04
杭州锦业置业有限公司	合营企业	86,504.78	49,170.92
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	86,396.57	-
西安雁顺置业有限公司	合营企业	81,953.36	88,893.55
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	75,247.36	7,729.53
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	72,062.83	83,985.14
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	71,642.11	63,881.75
宁波万应置业有限公司	合营企业	66,374.71	132,195.81
温州万楷置业有限公司	合营企业	65,661.56	64,737.56
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	65,570.60	90,222.03
杭州京科置业有限公司	合营企业	64,634.43	81,731.39
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	64,181.61	64,282.64
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	63,181.39	68,664.96
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	61,582.24	33,535.72
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	60,940.56	60,926.57
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	60,820.67	96,989.12
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	56,190.36	45,000.00
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	54,548.79	56,471.47
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	54,500.24	92,072.05
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	54,202.81	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	48,101.92	94,546.01
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	44,987.05	40,616.03
扬州万胜置业有限公司	合营企业	43,496.78	30,645.05
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	40,000.00	40,000.00
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	38,471.65	104,379.60
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	37,533.25	-
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	37,269.51	53,129.29
长沙市领域投资有限公司	合营企业	36,814.78	36,592.86
上海北万置业有限公司	合营企业	34,159.99	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	33,753.48	25,105.09
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	33,416.33	31,330.85
温州万瑞置业有限公司	合营企业	32,984.54	59,726.92
杭州万臻置业有限公司	合营企业	32,562.69	28,046.60
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	32,419.88	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	30,179.82	92,879.01
青岛万湖置业有限公司	合营企业	30,016.88	28,141.88
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	29,378.68	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	29,273.86	-
海门申万置业有限公司	合营企业	27,586.91	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	27,474.10	31,396.49
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	27,456.44	90,946.54
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	24,123.57	-
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	23,745.35	53,146.17
杭州万照置业有限公司	合营企业	23,158.84	22,475.87
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	22,550.90	21,335.28
扬州万景置业有限公司	合营企业	22,290.46	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	20,683.62	18,895.68
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	20,483.74	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	20,385.23	18,705.03
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	20,313.45	39,423.60
上海乐都置业有限公司	合营企业	19,841.81	23,837.47
武汉硅创置业有限公司	合营企业	19,820.12	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	19,383.33	-
大连万兴置业有限公司	合营企业	19,073.02	-
杭州万璟置业有限公司	合营企业	19,037.76	-
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	合营企业	18,832.76	18,833.41
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	18,464.20	15,758.81
杭州万爵置业有限公司	合营企业	18,040.91	-
大连万城之光置业有限公司	合营企业	18,027.75	95,246.94
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	17,113.69	-
杭州万业置业有限公司	合营企业	15,613.41	18,200.26
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000.00	-
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	14,689.31	8,117.08
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	14,454.54	35,086.71
天万投资控股有限公司	合营企业	14,028.53	12,590.27
杭州锦康置业有限公司	合营企业	13,950.92	-
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	13,633.06	15,321.50
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	13,596.96	33,487.15
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	12,538.25	14,752.05
扬州万铭置业有限公司	合营企业	12,488.92	11.46
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	12,455.33	-
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	12,444.85	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	12,435.35	141,497.54
扬州启辉置业有限公司	合营企业	12,283.80	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	11,103.47	11,803.05
成都万新置业有限公司	合营企业	10,079.82	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	10,019.81	35.71
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	9,284.88	9,284.87
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	9,094.27	9,576.60
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	8,390.81	-
北京万金房地产开发有限公司	合营企业	8,099.49	-
V-NestaFundII,LP	合营企业	7,575.19	7,475.52
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	7,412.38	-
济南万科众享置业有限公司	合营企业	7,151.87	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	6,467.37	6,458.11
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	6,115.75	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	5,773.06	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	5,345.10	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	5,202.37	20,039.33
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	5,015.09	37,886.01
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	5,000.00	5,000.00
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	4,722.53	-
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	4,620.02	-
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	4,510.61	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	4,090.95	13,799.16
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	3,972.60	-
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	3,936.26	-
万创置业(上海)有限公司	合营企业	3,793.14	-
济南中昇投资有限公司	合营企业	3,750.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	3,703.18	7,411.33
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	3,662.24	582.47
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	3,565.24	-
青岛万珠置业有限公司	合营企业	3,494.66	-
南京龙西置业有限公司	合营企业	3,487.84	5,160.89
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	3,335.17	11,086.45
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	3,147.90	-
温州万享置业有限公司	合营企业	2,994.48	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	2,988.34	2,938.44
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	2,965.57	2,965.57
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	2,947.09	2,947.07
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	2,844.79	5,011.38
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	2,707.73	-
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	2,500.00	5,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	2,500.00	2,500.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	2,498.90	2,498.90
温州万毅房地产有限公司	合营企业	2,363.01	-
EagleOneGlobalLimited(BVI)	合营企业	2,357.28	-
V-NestaInvestmentPartnerIILimited	合营企业	1,925.67	985.35
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,600.00	1,600.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	1,435.05	1,350.27
上海顺畅置业有限公司	合营企业	1,301.33	601.33
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	1,200.00	1,200.00
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	1,001.37	1,002.02
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	1,000.00	-
海门万和置业有限公司	合营企业	958.11	-
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	920.85	-
宁波天筑置业有限公司	合营企业	694.84	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	600.00	600.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	576.26	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	571.17	-
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	488.49	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	460.16	509.90
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	408.00	408.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	333.01	334.03
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	310.12	359.96
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	199.90	-
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	70.84	-
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	65.95	237.22
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	35.17	37.98
VXLogisticsIII(HK)HoldingLimited	合营企业	11.72	-
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	9.18	9.84
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	7.90	-
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	5.17	-
SevenTreasuresRetailPte.Ltd	合营企业	3.55	-
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	2.53	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	1.24	-
VXLogisticsIX(HK)HoldingLimited	合营企业	1.22	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	1.15	5.69
绍兴坂湖房地产开发有限公司	合营企业的子公司	1.05	-
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	0.77	-
大连索尔置业有限公司	合营企业	0.50	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	与本公司关系	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
ChinaLogisticsPlatformIILimited	合营企业	0.00	0.00
SunshineBusinessLimited	合营企业	0.00	-
宁波前程供应链有限公司	合营企业	0.00	-
北京汇瀛万恒房地产开发有限公司	子公司*1	-	153,591.11
大连万嘉之光置业有限公司	子公司*1	-	116,706.94
华侨城(南昌)实业发展有限公司	合营企业	-	99,230.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	-	70,900.36
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	-	51,997.50
温州万福置业有限公司	子公司*1	-	46,285.16
大连奥泰置业有限公司	子公司*1	-	43,321.56
北京中粮万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	38,465.92
河南福晟置业有限公司	其他*2	-	29,963.47
中投发展有限责任公司	合营企业	-	14,900.00
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	-	8,608.71
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	合营企业	-	5,295.14
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	合营企业	-	5,000.00
V-NestaFundIII,LP	合营企业	-	4,981.21
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	3,000.00
武汉万科天地房地产开发有限公司	其他*2	-	2,550.00
宁波芯科产城发展有限公司	其他*2	-	2,500.00
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	2,244.85
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	1,953.22
南宁市南万商业管理有限公司	子公司*1	-	1,290.75
福州市泊云投资有限公司	其他*2	-	948.04
上海万睿房地产有限公司	合营企业	-	832.08
深圳市万合创业投资企业(有限合伙)	合营企业	-	428.00
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	-	427.85
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	-	249.84
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	37.76
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	7.77
小计：		5,823,371.88	6,224,521.83
合计：		8,221,261.85	8,356,394.68

注：*1 该公司 2019 年末已变更为子公司；*2 发行人 2019 年度处置持有的该公司股权，该公司于 2019 年末已非发行人的关联企业。

3、关联方资产转让

报告期内无。

4、与其他关联方之间的交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司于 2017 年 6 月 20 日向联营公司徽商银行股份有限公司购买银行理财产品人民币 5.00 亿元，该理财产品已于 2017 年 10 月 20 日到期并收回，取得投资收益人民币 7,436,986.30 元。

公司于 2017 年将 9 家商业管理公司出售给联营公司之子公司深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司，处置对价人民币 7,150.00 万元，公司清单如下：

长沙市万科商业管理有限公司	东莞市万科商业管理有限公司
福州市万科商业管理有限公司	佛山市万科商业物业管理有限公司
广州市万科商业管理有限公司	厦门市万科商业物业管理有限公司
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	苏州万科商业管理有限公司
上海筑浦投资管理有限公司	

公司于 2017 年度向联营公司之子公司上海筑浦投资管理有限公司，合肥印力聚合商业管理有限公司，深圳印力商业管理有限公司及万科商业资产运营发展（北京）有限公司支付商场管理费总额人民币 3,781.9 万元（2016：无）。

公司于 2017 年将 7 家公司的资产或股权出售给合营公司珠海市懋德诚投商业发展有限公司和珠海市璞誉诚投商业发展有限公司，处置对价为人民币 41.31 亿元，涉及公司清单如下：

深圳市万科九州房地产开发有限公司	上海新宝置业有限公司
贵阳万科大都会商业置业有限公司	上海国际汽车城置业有限公司
昆明万宝房地产开发有限公司	武汉万悦城房地产开发有限公司
武汉万科新里程房地产有限公司	-

公司于 2018 年将 13 家物流公司出售给联营公司珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)，处置对价人民币 143,003.66 万元，公司清单如下：

佛山万源仓储服务有限公司	成都锦成行物流有限公司
武汉商汇物流管理有限公司	云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司
武汉万物仓储管理有限公司	广州万墩仓储有限公司
昆明万昆物流有限公司	海宁万普仓储有限公司
宁波万晨仓储有限公司	京亚(南京)供应链管理有限公司
佛山市高明纬贵仓储有限公司	佛山乐维仓储有限公司
上海上房现代物流有限公司	-

公司于 2018 年将资产贵阳万科城生活广场出售给合营公司之子公司珠海市贵万生活商业发展有限公司，处置对价人民币 1.39 亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司于 2018 年向联营公司 SCPG.Holding Co., Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 9,895.32 万元（2017 年：3,781.9 万元）。

公司于 2019 年以对价人民币 8,300 万元出售一项商业项目(即南通城市之光)予公司合营公司南通尚东商务信息咨询有限公司，并出售一项商业项目之 50%(即新唐万科广场)予公司合营公司珠海市懋德诚投商业发展有限公司，处置对价为人民币 2.53 亿元。

公司于 2019 年向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 5,995.20 万元。

2015 年，公司与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目。截至 2017 年 12 月 31 日，公司对项目投入分别为人民币 49.18 亿元和人民币 10.75 亿元，对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 61.58 亿。该合作开发项目尚处于在建开发阶段，2017 年度未开始结转收入和成本。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司对项目合计投入人民币 59.93 亿元，对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 80.88 亿元。该合作开发项目于 2018 年度的结转收入和成本影响金额分别为人民币 10.13 亿元和人民币 5.21 亿元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对项目合计投入人民币 59.93 亿元，对深圳市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 100.97 亿元。

5、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况

公司报告期内不存在资金受到大股东非经营性占用的情况；公司与子公司、合营公司、联营公司存在因合作经营投入产生的经营性资金往来。

报告期内，发行人不存在大股东及其关联方违规占用资金情形。

6、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（受赠现金资产、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（受赠现金资产、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（受赠现金资产、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，可以在政府指导价的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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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职能及各一线公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。

（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

公司事业发展中心投资管理职能负责管控投资业务，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职能联合评审后，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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、一线公司的多层级架构体系。在多层级架构体系下，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；总部各专业职能统一制定相关制度，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事业发展中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》《万科集团资金业务操作指引》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总部事业发展中心资金管理职能审批确认；付款方面，公司主要经营付款由总部事业发展中心资金管理职能统一结算。同时，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的流动性管理，并对资金收、付进行动态跟踪，及时调整投融资决策及资金安排。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

总部事业发展中心制定了包括《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；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，上市以来，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，曾先后多次荣获深交所信息披露考核的“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》《深圳证券交易所股票上市规则》《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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）、深圳证券交易所《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）以及《债券业务办理指南第 1 号——公开发行公司债券上市预审核业务办理》（深证上〔2019〕733 号）的相关规定，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（包括拟建、在建及在报告期内完工的项目）在报告期内（2017 年 1 月 1 日至 2020 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、合并报表范围内的子公司在报告期内招挂拍取得商品房用地时是否存在竞拍“地王”或哄抬地价行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚等行为出具了自查报告。

（一）关于是否存在闲置土地问题的核查

除自查报告之“二、关于公司是否存在扰乱房地产业秩序等其他违法违规行为的核查”之“（三）关于是否存在闲置土地问题的核查”披露的 14 个项目项下地块外，核查范围内的其他商品房开发项目在报告期内不存在收到国土资源管理部门出具的《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定通知书》《征收闲置费通知书》《无偿收回国有建设用地使用权决定书》或《行政处罚决定书》的情形。上述 14 个项目项下地块具体自查意见如下：

（1） 昆明魅力之城 CR53 昆明市 2013027 号、CR53 昆明市 2013028 号出让合同项下地块因未按照约定的动工时间动工开发，被官渡区人民政府公示为闲置土地，并被征缴土地出让价款 20%的土地闲置费。上述地块未能按照补充协议约定的开工日期动工，系项目处于地铁线路影响范围内项目规划需配合轨道交通建设方案，项目规划调整方案报批实际持续时间较长以及地上构建物拆除等因素影响。云南浙万公司一直积极与政府部门沟通，持续推动规划报批程序及地上构筑物的拆除。鉴于云南浙万公司规划调整已取得相关政府部门批准，并已办理建设工程规划许可证，取得建筑工程施工许可证动工建设，项目用地已消除闲置状

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

态，上述情况对本次债券发行不构成实质障碍。

（2） 西安万科理想城项目被征缴闲置费的 5 项土地出让合同项下土地使用权，原由万通拥有和开发，在公司收购前即处于迟延动工超过 2 年的状态。公司收购后，为尽快推进项目进展，实现土地资源开发，协调各方并与政府沟通新的开发计划。截至本募集说明书出具日，从项目 37 宗地整体开工进展看， 15 宗地已开工，其他处于开工准备阶段中，项目开发已取得实质进展。另外，该项目因原整体规划与实际情况不符影响开发，政府已根据实际情况进行规划调整，其中 17 宗地涉及土地用途、期限变更并重新约定开工竣工期限，其余地块虽未变更土地用途，不涉及出让合同条款重新约定，因控制性详规调整亦有少量规划调整。虽然 5 个地块被征缴闲置费，但系在股权转让方管理之下未能按期开发导致，公司积极推动该等项目后续开发建设，并无“闲置”该地块的意图和事实，只是基于股权转让被动承担原股权转让方管理项目公司之后果，且根据股权转让协议约定该责任由股权出让方承担。陕西省西咸新区秦汉新城国土资源与房屋管理局于 2018 年 11 月 29 日出具《说明》，征缴土地闲置费是其依据《闲置土地处置办法》作出的行政征收行为，项目公司积极配合，5 宗地被征缴闲置费不构成重大违法违规行为。基于上述，公司认为，上述 5 个地块被征收闲置费不构成公司的重大违法违规行为。最后，上述 5 个项目项下的土地使用权面积占公司截至 2020 年 3 月 31 日合并报表范围内房地产开发项目土地使用权总面积的比例为 0.072%，占比很小，对本次债券发行不构成实质障碍。

（3） 三亚森林度假公园《海南省三亚市土地房屋权证》（三土房[2009]字第 03137 号）项下地块收到三亚市人民政府出具的无偿收回土地使用权决定，落笔洞实业提起行政复议表明该地块系由于政府、政府部门原因造成延迟动工，海南省政府作出《行政复议决定书》（琼府复决（2018）47 号），维持三亚市人民政府作出的无偿收回土地使用权决定。就前述无偿收回土地使用权决定及行政复议决定，落笔洞实业向法院提起行政诉讼。2019 年 7 月 8 日，海南省三亚市中级人民法院作出《行政判决书》（（2019）琼 02 行初 30 号），判决撤销三亚市人民政府所作出的无偿收回国有建设用地使用权决定；撤销海南省人民政府所作出的行政复议决定。根据《行政判决书》，海南省三亚市中级人民法院认为，造成本项目地块闲置的原因系政府原因而非落笔洞实业自身原因所致，应通过协商选择

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

处置方式。本项目地块系因政府原因造成动工迟延，并非单纯由项目公司导致。三亚市中级人民法院已撤销三亚市人民政府作出的无偿收回土地决定及海南省人民政府作出的行政复议决定。

（4）其他地块不存在因土地闲置问题被收取闲置费或被无偿收回建设用地使用权的情形。

（二）关于是否存在炒地行为、捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

公司及其合并报表范围内的子公司，在报告期内不存在转让商品房开发项目的土地使用权的行为。综上，公司报告期内不存在炒地的违法违规行为。

报告期内，公司核查范围内的商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

（三）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在16 个重点调控的热点城市中不存在哄抬地价、以异常高价购买土地等扰乱房地产市场秩序的行为。

综上，发行人符合国务院《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）、深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函[2016]713 号）以及《债券业务办理指南第 1 号——公开发行公司债券上市预审核业务办理》（深证上〔2019〕733 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 财务会计信息

一、公司 2017-2019 年合并及母公司财务报表

本公司 2017 年度、2018 年度及 2019 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 2017 年度、2018 年度及 2019 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 1801238 号、毕马威华振审字第 1901118 号、毕马威华振审字第 2000709 号标准无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的 2017-2019 年财务数据引自上述经审计的财务报告的当期期末数据。

公司 2017-2019 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	16,619,459.57	18,841,744.68	17,412,100.92
交易性金融资产	1,173,526.54	1,190,080.63	不适用
衍生金融资产	33,225.75	1,078.29	1,249.37
应收票据及应收账款	不适用	158,873.92	不适用
其中：应收账款	198,807.57	158,618.08	143,273.40
其中：应收票据	2,897.00	255.84	-
预付款项	9,779,583.14	7,595,089.51	7,301,710.69
其他应收款	23,546,500.73	24,432,414.29	16,324,976.59
存货	89,701,903.56	75,030,262.74	59,808,765.76
合同资产	344,493.80	136,412.68	不适用
持有待售资产	425,275.49	662,463.14	691,017.13
其他流动资产	2,073,262.28	1,458,765.74	72,189.35
流动资产合计	**143,898,935.46**	**129,507,185.63**	**101,755,283.21**
可供出售金融资产	-	-	134,074.94
其他权益工具投资	224,995.37	163,658.37	不适用
其他非流动金融资产	67,398.23	105,233.11	不适用
长期股权投资	13,047,576.83	12,952,765.58	8,122,430.53
投资性房地产	7,356,467.81	5,405,578.48	2,881,130.03
固定资产	1,239,983.83	1,153,379.87	709,880.81
在建工程	417,983.95	191,300.75	102,241.09
使用权资产	2,213,535.96	不适用	不适用
无形资产	526,964.72	495,258.50	143,750.48
商誉	22,092.08	21,710.92	20,634.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期待摊费用	723,520.24	504,430.86	206,597.59
递延所得税资产	2,342,758.61	1,574,920.47	965,100.20
其他非流动资产	910,731.96	782,513.11	1,493,568.60
非流动资产合计	**29,094,009.58**	**23,350,750.02**	**14,779,408.57**
资产总计	**172,992,945.04**	**152,857,935.65**	**116,534,691.78**
短期借款	1,536,523.18	1,010,191.74	1,610,885.87
衍生金融负债	-	63,122.70	101,994.02
应付票据及应付账款	不适用	22,959,738.21	不适用
其中：应付账款	26,728,086.55	22,794,592.82	17,343,940.27
其中：应付票据	94,127.97	165,145.39	333,018.32
预收款项	77,078.15	25,396.51	40,770,593.99
合同负债	57,704,722.72	50,471,141.44	不适用
应付职工薪酬	689,626.14	577,085.18	493,041.40
应交税费	2,510,973.11	1,873,086.08	1,077,490.63
其他应付款	25,069,846.07	22,743,121.53	18,388,194.72
其中：应付利息	-	146,366.99	不适用
其中：应付股利	37,934.78	45,315.31	-
其中：其他	25,031,911.29	22,551,439.23	18,288,680.29
应付利息	不适用	不适用	99,514.43
其他流动负债	4,785,422.71	5,559,268.98	-
一年内到期的非流动负债	8,064,621.80	6,909,241.30	4,616,383.77
流动负债合计	**127,261,028.40**	**112,191,393.68**	**84,735,542.99**
长期借款	11,431,977.85	12,092,905.54	9,602,904.47
应付债券	4,964,551.29	4,709,514.58	3,232,267.19
租赁负债	2,127,736.58	不适用	不适用
预计负债	14,962.93	14,352.78	15,986.64
其他非流动负债	106,543.61	233,804.82	254,066.60
递延所得税负债	28,232.84	53,891.24	26,529.97
非流动负债合计	**18,674,005.10**	**17,104,468.97**	**13,131,754.88**
负债合计	**145,935,033.50**	**129,295,862.65**	**97,867,297.86**
股本	1,130,214.30	1,103,915.20	1,103,915.20
资本公积	1,238,448.45	800,562.77	832,926.31
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-180,642.66	-239,874.49	23,497.78
盈余公积	7,082,625.41	4,739,324.60	3,590,007.18
未分配利润	9,535,203.69	9,172,485.07	7,717,185.06
归属于母公司股东权益合计	**18,805,849.19**	**15,576,413.15**	**13,267,531.53**
少数股东权益	8,252,062.35	7,985,659.85	5,399,862.39
股东权益合计	**27,057,911.54**	**23,562,073.00**	**18,667,393.92**
负债及股东权益总计	**172,992,945.04**	**152,857,935.65**	**116,534,691.78**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司 2017-2019 年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**36,789,387.75**	**29,767,933.11**	**24,289,711.03**
二、营业总成本	**29,618,668.38**	**23,705,187.85**	**19,832,384.00**
其中：营业成本	23,455,033.28	18,610,422.42	16,007,991.59
税金及附加	3,290,522.39	2,317,606.22	1,972,223.07
销售费用	904,449.68	786,807.56	626,198.13
管理费用	1,101,840.53	1,034,080.52	886,571.41
研发费用	106,667.60	94,606.44	不适用
财务费用	573,594.17	599,857.47	207,525.68
其中：利息费用	925,526.90	818,133.56	不适用
其中：利息收入	353,040.50	383,992.33	不适用
加：投资收益	498,412.68	678,793.45	624,456.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	379,059.82	627,991.04	456,916.00
公允价值变动损益	-6,851.89	8,663.46	不适用
资产减值损失	-164,875.68	235,425.48	131,874.12
信用减值损失	-21,685.05	26,381.75	不适用
资产处置损益	-966.55	-340.92	-491.55
三、营业利润	**7,661,313.60**	**6,749,861.25**	**5,081,291.64**
加：营业外收入	71,473.21	47,449.72	72,328.80
减：营业外支出	78,857.87	51,290.83	39,425.17
四、利润总额	**7,653,928.95**	**6,746,020.14**	**5,114,195.27**
减：所得税费用	2,140,767.49	1,818,790.69	1,393,356.53
五、净利润	**5,513,161.46**	**4,927,229.45**	**3,720,838.73**
归属于母公司所有者的净利润	3,887,208.69	3,377,265.17	2,805,181.49
少数股东损益	1,625,952.77	1,549,964.29	915,657.24

公司 2017-2019 年合并现金流量表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017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	43,273,595.86	39,814,827.04	36,840,522.34
收到其他与经营活动有关的现金	3,711,276.34	2,580,187.73	4,385,566.34
经营活动现金流入小计	**46,984,872.20**	**42,395,014.78**	**41,226,088.68**
购买商品、接受劳务支付的现金	31,730,074.15	25,589,520.92	23,487,635.52
支付给职工以及为职工支付的现金	1,641,444.25	1,411,837.50	924,360.26
支付的各项税费	6,128,693.87	5,402,345.91	3,975,974.68
支付其他与经营活动有关的现金	2,915,978.98	6,629,492.11	4,605,834.81
经营活动现金流出小计	**42,416,191.25**	**39,033,196.44**	**32,993,805.26**
经营活动产生的现金流量净额	**4,568,680.95**	**3,361,818.34**	**8,232,283.42**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	176,094.58	147,271.39	336,729.74
取得投资收益收到的现金	291,160.28	453,630.57	125,149.46
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	9,612.19	4,755.24	14,160.58
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	298,779.52	184,348.55	319,118.92
收到其他与投资活动有关的现金	817,728.71	1,089,235.67	1,181,998.10
投资活动现金流入小计	**1,593,375.28**	**1,879,241.41**	**1,977,156.80**
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	624,419.20	589,674.95	236,048.12
投资支付的现金	2,792,496.93	4,729,523.39	4,683,322.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	903,261.61	1,854,169.64	2,131,572.89
支付其他与投资活动有关的现金	135,871.00	1,442,317.04	87,536.29
投资活动现金流出小计	**4,456,048.74**	**8,615,685.01**	**7,138,480.10**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,862,673.46**	**-6,736,443.60**	**-5,161,323.30**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,181,428.45	1,949,129.95	1,425,382.27
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	517,088.25	1,949,129.95	1,425,382.27
取得借款所收到的现金	7,901,690.79	9,605,299.23	9,457,576.69
发行债券收到的现金	1,460,343.34	3,898,278.98	1,062,040.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,795,891.09	1,478,075.62	432,456.00
筹资活动现金流入小计	**12,339,353.68**	**16,930,783.78**	**12,377,454.95**
偿还债务所支付的现金	10,071,556.12	7,385,437.12	4,125,431.97
归还投资支付的现金	931,622.92	758,741.36	812,095.74
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,682,290.75	4,024,933.86	1,913,437.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,114,748.24	1,635,015.11	320,189.06
支付的其他与筹资活动有关的现金	987,704.93	281,906.63	-
筹资活动现金流出小计	**15,673,174.72**	**12,451,018.97**	**6,850,965.33**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,333,821.04**	**4,479,764.81**	**5,526,489.62**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**34,862.34**	**29,076.07**	**-113,850.50**
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,592,951.21**	**1,134,215.62**	**8,483,599.24**
加：年初现金及现金等价物余额	17,566,816.35	16,432,600.74	7,949,001.49
六、年末现金及现金等价物余额	**15,973,865.15**	**17,566,816.35**	**16,432,600.74**

公司 2017-2019 年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	7,341,148.56	7,767,722.81	8,443,825.59
交易性金融资产	1,150,446.85	1,150,204.49	不适用
预付账款	-	-	-
其他应收款	32,666,581.27	33,475,781.84	22,589,728.16
其他流动资产	3,687.46	-	-
流动资产合计	**41,161,864.14**	**42,393,709.14**	**31,033,553.75**
可供出售金融资产	-	-	21,156.00
其他非流动金融资产	25,783.89	25,783.89	-
长期股权投资	3,231,067.18	2,852,808.57	1,947,709.31
投资性房地产	134.88	180.97	227.06
无形资产	301,864.12	303,293.55	-
固定资产	3,398.98	3,702.56	4,320.82
在建工程	21,554.78	10,458.40	-
递延所得税资产	-	-	16,083.43
其他非流动资产	26,703.94	48,284.07	-
非流动资产合计	**3,610,507.78**	**3,244,512.01**	**1,989,496.61**
资产总计	**44,772,371.93**	**45,638,221.15**	**33,023,050.37**
短期借款	1,365,280.46	665,568.00	657,475.00
应付票据及应付账款	不适用	233,354.49	不适用
其中：应付票据	58,049.26	76,088.86	80,781.14
其中：应付账款	10,554.74	157,265.63	-
合同负债	340,220.29	338,609.17	-
应付职工薪酬	333,527.65	274,131.71	113,394.53
应交税费	24,850.15	1,432.62	12,836.17
其他应付款	15,595,660.15	19,808,162.42	13,967,671.83
其中：应付利息	-	102,819.76	不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其中：应付股利	-	-	-
其中：其他	15,595,660.15	19,705,342.66	13,917,700.71
应付利息	不适用	不适用	49,971.12
其他流动负债	51,021.22	1,419,223.04	-
一年内到期的非流动负债	7,188,569.69	4,601,634.32	3,856,820.00
流动负债合计	**24,967,733.62**	**27,342,115.78**	**18,688,978.68**
长期借款	7,111,026.08	7,946,014.56	6,136,520.00
应付债券	1,594,116.10	2,338,823.79	1,491,395.82
非流动负债合计	**8,705,142.18**	**10,284,838.34**	**7,627,915.82**
负债合计	**33,672,875.80**	**37,626,954.12**	**26,316,894.50**
股本	1,130,214.30	1,103,915.20	1,103,915.20
资本公积	1,595,412.44	957,371.35	957,371.35
减：库存股	-	-	-
盈余公积	7,082,625.41	4,739,324.60	3,590,007.18
未分配利润	1,291,243.97	1,210,655.88	1,054,862.14
股东权益合计	**11,099,496.13**	**8,011,267.03**	**6,706,155.87**
负债及股东权益总计	**44,772,371.93**	**45,638,221.15**	**33,023,050.37**

公司 2017-2019 年母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**409,676.62**	**306,349.76**	**185,579.85**
二、营业总成本	**574,259.03**	**540,748.58**	**244,241.81**
减：营业成本	14,841.77	46.09	46.33
税金及附加	5,633.86	3,051.27	2,032.69
管理费用	285,040.39	250,115.11	109,287.59
财务费用	268,727.29	287,534.91	132,875.78
其中：利息费用	859,824.28	903,804.55	不适用
其中：利息收入	564,791.78	622,094.59	不适用
加：投资收益	3,773,688.21	2,548,901.74	1,402,440.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-982.63	22,669.50	322.68
公允价值变动收益	446.85	204.49	不适用
资产减值损失	-	-	-0.58
信用减值损失	-15.73	-1.20	不适用
资产处置损益	-	26.52	-29.48
三、营业利润	**3,609,552.65**	**2,314,733.93**	**1,343,748.97**
加：营业外收入	173.99	35.81	1,500.00
减：营业外支出	4,648.48	51.47	1,527.37
四、利润总额	**3,605,078.16**	**2,314,718.27**	**1,343,721.60**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
减：所得税费用	-	16,083.43	-
五、净利润	**3,605,078.16**	**2,298,634.84**	**1,343,721.60**

公司 2017-2019 年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017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	24,167,036.31	20,295,787.72	21,910,847.93
经营活动现金流入小计	**24,167,036.31**	**20,295,787.72**	**21,910,847.93**
支付给职工以及为职工支付的现金	201,349.75	64,502.06	57,541.72
支付的各项税费	31,232.15	32,936.47	4,473.81
支付其他与经营活动有关的现金	25,270,795.95	24,088,884.61	23,261,983.18
经营活动现金流出小计	**25,503,377.85**	**24,186,323.15**	**23,323,998.72**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,336,341.54**	**-3,890,535.42**	**-1,413,150.78**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	20,882.35	-
取得投资收益收到的现金	855,256.23	1,003,376.76	1,083,387.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	34.90	-
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	62,149.77	48,489.31	702,814.63
投资活动现金流入小计	**917,406.00**	**1,072,783.32**	**1,786,202.62**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	212.99	84.23	787.72
投资支付的现金	709,501.00	646,099.89	178,804.18
支付的其他与投资活动有关的现金	-	1,150,000.00	-
投资活动现金流出小计	**709,713.99**	**1,796,184.12**	**179,591.90**
投资活动产生的现金流量净额	**207,692.02**	**-723,400.79**	**1,606,610.72**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	664,340.20	-	-
取得借款所收到的现金	5,695,668.00	7,654,119.84	6,957,595.00
发行债券收到的现金	498,650.00	2,442,068.33	398,800.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,798,307.18	963,606.08	-
筹资活动现金流入小计	**8,656,965.38**	**11,059,794.25**	**7,356,395.00**
偿还债务所支付的现金	5,931,792.80	5,297,387.96	2,204,626.31
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,045,723.39	1,824,288.59	1,396,258.46
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019年度	2018年度	2017年度
筹资活动现金流出小计	**7,977,516.19**	**7,121,676.55**	**3,600,884.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**679,449.19**	**3,938,117.70**	**3,755,510.23**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22,626.09	-284.26	-56.96
五、现金及现金等价物净增加额	**-426,574.25**	**-676,102.78**	**3,948,913.20**
加：期初现金及现金等价物余额	7,767,722.81	8,443,825.59	4,494,912.39
六、期末现金及现金等价物余额	**7,341,148.56**	**7,767,722.81**	**8,443,825.59**

二、合并报表范围的变化

（一）发行人2019年末财务报表合并范围变化情况

2019年公司新纳入合并范围的子公司388家，不再纳入合并范围的子公司119家，合并范围变动的主要子公司情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	北京百昌弘文化有限公司	新增至合并范围	新设
2	北京公星如益文化有限公司	新增至合并范围	新设
3	北京圣耀凯文化有限公司	新增至合并范围	新设
4	北京万链图享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
5	北京万思乐学华府教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
6	北京新展丰盈科技有限公司	新增至合并范围	新设
7	北京志兴恒永科技有限公司	新增至合并范围	新设
8	北京富鸿瑞全科技有限公司	新增至合并范围	新设
9	北京圣通长文化有限公司	新增至合并范围	新设
10	北京万链创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
11	北京万商合建置业有限公司	新增至合并范围	新设
12	北京欣辉耀文化有限公司	新增至合并范围	新设
13	北京永志捷祥科技有限公司	新增至合并范围	新设
14	长春万科万铭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
15	长沙市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
16	成都万华锦新置业有限公司	新增至合并范围	新设
17	重庆北拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
18	重庆万拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
19	长春赋华道房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
20	长春万青房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
21	长沙市朴寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
22	成都万吉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
23	重庆北万置业有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
24	重庆万招置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	大连科地置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	东莞市万珩房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
27	东莞市万琛房地产有限公司	新增至合并范围	新设
28	北京畅达源发科技有限公司	新增至合并范围	新设
29	北京荣皇圣旺文化有限公司	新增至合并范围	新设
30	北京万海体育旅游有限公司	新增至合并范围	新设
31	北京万平立通房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
32	北京万筑国青房地产有限公司	新增至合并范围	新设
33	北京永佳恒鑫科技有限公司	新增至合并范围	新设
34	北京北域商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
35	北京广盛凯源文化有限公司	新增至合并范围	新设
36	北京市房山区随园养老中心	新增至合并范围	新设
37	北京万链筑享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
38	北京万筑创想房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
39	北京信恒志达科技有限公司	新增至合并范围	新设
40	长春慧荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
41	长春万巷房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
42	常州万滨房地产有限公司	新增至合并范围	新设
43	成都万科蓉丰置业有限公司	新增至合并范围	新设
44	重庆罗联置业有限公司	新增至合并范围	新设
45	重庆永万置业有限公司	新增至合并范围	新设
46	长春万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
47	长春万政房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
48	常州万翔房地产有限公司	新增至合并范围	新设
49	成都万筑产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
50	重庆万宏置业有限公司	新增至合并范围	新设
51	重庆悦畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
52	大连盈玥置业有限公司	新增至合并范围	新设
53	大连盈珣置业有限公司	新增至合并范围	新设
54	东莞市中万航盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
55	东莞市中万智峰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
56	法库万城置业有限公司	新增至合并范围	新设
57	佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
58	佛山市禅城区万奎房地产有限公司	新增至合并范围	新设
59	佛山市万科城市更新房地产有限公司	新增至合并范围	新设
60	公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
61	赣江新区万睿星科技有限公司	新增至合并范围	新设
62	广西万汇白露投资有限公司	新增至合并范围	新设
63	哈尔滨市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
64	哈尔滨万庭置业有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
65	海宁万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
66	杭州嘉玥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
67	河北昊科房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
68	哈尔滨万彩置业有限公司	新增至合并范围	新设
69	哈尔滨万拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
70	海宁万泽房地产有限公司	新增至合并范围	新设
71	杭州南桥置业有限公司	新增至合并范围	新设
72	黑龙江万科桐楠格置业有限公司	新增至合并范围	新设
73	济南万桥商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
74	嘉兴万朗房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
75	江西万颂汇企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
76	济南明万置业有限公司	新增至合并范围	新设
77	嘉兴市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
78	嘉兴万益房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
79	江阴睿科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
80	昆明万阔房地产开发有有限公司	新增至合并范围	新设
81	龙海市万科置业有限公司	新增至合并范围	新设
82	南宁市昆万投资有限公司	新增至合并范围	新设
83	南通万业房地产有限公司	新增至合并范围	新设
84	宁波万塘置业有限公司	新增至合并范围	新设
85	南京源宸置业有限公司	新增至合并范围	新设
86	南宁市万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
87	宁波万莫置业有限公司	新增至合并范围	新设
88	盘锦万科鑫盛置业有限公司	新增至合并范围	新设
89	秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
90	秦皇岛万煜房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
91	鄂州市万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
92	佛山市骏宏置业有限公司	新增至合并范围	新设
93	福州市万勋房地产有限公司	新增至合并范围	新设
94	佛山市南海区万婕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
95	赣江新区万睿星置业有限公司	新增至合并范围	新设
96	广州市万鸿房地产有限公司	新增至合并范围	新设
97	赣江新区万益金赣实业有限公司	新增至合并范围	新设
98	广州市万美房地产有限公司	新增至合并范围	新设
99	哈尔滨万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
100	哈尔滨唯家置业咨询有限公司	新增至合并范围	新设
101	杭州大屋顶君文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
102	杭州萧山海月护理院有限公司	新增至合并范围	新设
103	惠州市万旭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
104	哈尔滨万坤置业有限公司	新增至合并范围	新设
105	海宁万弘置业有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
106	杭州海月养老公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
107	杭州韵合企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
108	济南万鼎商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
109	嘉兴市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
110	江西万合企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	晋中朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
112	济南万鲁置业有限公司	新增至合并范围	新设
113	嘉兴万捷置业有限公司	新增至合并范围	新设
114	江西万启汇企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
115	昆明万显房地产开发有有限公司	新增至合并范围	新设
116	昆山万庄置业有限公司	新增至合并范围	新设
117	南京市江宁区德英乐幼儿园	新增至合并范围	新设
118	南宁市万科昆岭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119	宁波万骆置业有限公司	新增至合并范围	新设
120	南京朴寓不动产服务有限公司	新增至合并范围	新设
121	南宁市良庆区梅沙幼儿园	新增至合并范围	新设
122	宁波市镇海万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
123	宁波寓创酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
124	盘锦万科兴盛置业有限公司	新增至合并范围	新设
125	青岛润通铭苑置业有限公司	新增至合并范围	新设
126	青岛天万合汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
127	青岛天万合锦置业有限公司	新增至合并范围	新设
128	青岛天万合融置业有限公司	新增至合并范围	新设
129	瑞安市万昆置业有限公司	新增至合并范围	新设
130	上海浦东康立德英乐培训学校有限公司	新增至合并范围	新设
131	深圳市万科贝玥投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
132	沈阳万科宸北置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	沈阳万科万西之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
134	四川万崇置业有限公司	新增至合并范围	新设
135	四川智云合顺置业有限公司	新增至合并范围	新设
136	上海万屋文化传播有限责任公司	新增至合并范围	新设
137	深圳市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
138	沈阳万科宸南置业有限公司	新增至合并范围	新设
139	石家庄万科合创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
140	四川万思教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
141	四川智云腾翔置业有限公司	新增至合并范围	新设
142	太原北城企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
143	太原万科北城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
144	唐山朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
145	天津万钰潮平房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
146	太原朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
147	太原万泽中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
148	天津津永万逸共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
149	渭南华岳逸景置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	温州万晋置业有限公司	新增至合并范围	新设
151	西安中瑞科达商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
152	徐州万坤置业有限公司	新增至合并范围	新设
153	新疆万鸿华府房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	烟台万迪投资有限公司	新增至合并范围	新设
155	张家口云奥云中房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
156	淄博万嘉置业有限公司	新增至合并范围	新设
157	珠海市万鼎力企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
158	青岛万信联合置业有限公司	新增至合并范围	新设
159	青岛万州联合置业有限公司	新增至合并范围	新设
160	山西九知乐学教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
161	深圳泊时易科技有限公司	新增至合并范围	新设
162	深圳万科祥盈管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
163	沈阳万科华运之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
164	石家庄万科嘉实景润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
165	四川万知教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
166	山西九知体育文化有限公司	新增至合并范围	新设
167	深圳前海万选实业控股有限公司	新增至合并范围	新设
168	沈阳市浑南区优尚睿思幼儿园	新增至合并范围	新设
169	沈阳万科万西企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
170	石家庄万科文汇房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
171	四川智云创新置业有限公司	新增至合并范围	新设
172	宿迁万辰置业有限公司	新增至合并范围	新设
173	太原嘉盈企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
174	太原万泽企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
175	天津津永万逸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
176	太原轨道万科金台置业有限公司	新增至合并范围	新设
177	太原万科中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
178	唐山万科盛泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
179	天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	新增至合并范围	新设
180	温州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
181	温州万旭置业有限公司	新增至合并范围	新设
182	新疆万有引力房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
183	厦门市万泷置业有限公司	新增至合并范围	新设
184	烟台万裕企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
185	烟台万智房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
186	珠海市万彩缤纷房地产有限公司	新增至合并范围	新设
187	智臻物業服務有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
188	鞍山华运置业有限公司	新增至合并范围	并购
189	北京国晟物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
190	常熟市和瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
191	鼎胜(天津)市政工程有限公司	新增至合并范围	并购
192	东莞市京诚实业投资有限公司	新增至合并范围	并购
193	公主岭市万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
194	甘肃融港侨房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
195	桂林市临桂奥林匹克花园物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
196	黑龙江省柏悦汇物业管理有限责任公司	新增至合并范围	并购
197	金华科茂置业有限公司	新增至合并范围	并购
198	柳州汇东投资有限公司	新增至合并范围	并购
199	深圳市晶发物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
200	苏州吴中中新置地有限公司	新增至合并范围	并购
201	深圳市康达尔物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
202	苏州悦恒置地有限公司	新增至合并范围	并购
203	武汉市金鼎物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
204	西安伊合源实业有限责任公司	新增至合并范围	并购
205	厦门宝呈众华置业有限公司	新增至合并范围	并购
206	扬州教育置业有限公司	新增至合并范围	并购
207	北京信越置业有限公司	新增至合并范围	并购
208	成都城实置业有限公司	新增至合并范围	并购
209	重庆西航溥博企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	并购
210	大连万嘉之光置业有限公司	新增至合并范围	并购
211	佛山市南海区达创仓储有限公司	新增至合并范围	并购
212	贵阳景骐房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
213	广州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	并购
214	杭州元常房地产投资有限公司	新增至合并范围	并购
215	河南国信乐达房地产有限公司	新增至合并范围	并购
216	济南万中置业有限公司	新增至合并范围	并购
217	临沂鲁商置业发展有限公司	新增至合并范围	并购
218	四川中瑞宏通建设有限公司	新增至合并范围	并购
219	深圳市好天下物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
220	苏州顺科建设发展有限公司	新增至合并范围	并购
221	天津章梁房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
222	厦门市安象投资有限公司	新增至合并范围	并购
223	咸阳万森泉房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
224	漳州宝呈众华投资有限责任公司	新增至合并范围	并购
225	东莞市科珩实业投资有限公司	从合并范围减少	出售
226	杭州耀安保安服务有限公司	从合并范围减少	出售
227	沈阳万科万洲房地产开发有限公司	从合并范围减少	出售
228	鞍山东惠房地产开发有限公司	从合并范围减少	出售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
229	北京禾亿企业管理有限公司	从合并范围减少	出售
230	东莞市万汇房地产开发有限公司	从合并范围减少	出售
231	宁波均胜万投置业有限公司	从合并范围减少	出售
232	苏州傅亿企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	出售
234	东莞市云航实业投资有限公司	从合并范围减少	注销
235	东莞市中万骏峰实业投资有限公司	从合并范围减少	注销
236	佛山市南海区万优房地产投资有限公司	从合并范围减少	注销
237	济南丰安房产经纪有限公司	从合并范围减少	注销
238	济南万贵昌房地产开发有限公司	从合并范围减少	注销
239	昆明万航房地产开发有限公司	从合并范围减少	注销
240	昆明万磊房地产开发有限公司	从合并范围减少	注销
241	南京裕新置业有限公司	从合并范围减少	注销
242	山东学知研学旅行有限公司	从合并范围减少	注销
243	三亚金域置地有限公司	从合并范围减少	注销
244	天津万福投资有限公司	从合并范围减少	注销
245	厦门市万商美鼎置业有限公司	从合并范围减少	注销
246	北京万科企业管理有限公司	从合并范围减少	注销
247	东莞市科铸实业投资有限公司	从合并范围减少	注销
248	佛山市裕菲房地产有限公司	从合并范围减少	注销
249	济南万悦企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	注销
250	济南万云享科技发展有限公司	从合并范围减少	注销
251	昆明万润房地产开发有限公司	从合并范围减少	注销
252	昆明万铮房地产开发有限公司	从合并范围减少	注销
253	三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	从合并范围减少	注销
254	沈阳万科万北置业有限公司	从合并范围减少	注销
255	上海天亿置业发展有限公司	从合并范围减少	注销
256	厦门市玺商商业管理有限公司	从合并范围减少	注销
257	厦门万科星置业有限公司	从合并范围减少	注销

（二）发行人2018年度财务报表合并范围变化情况

2018年公司新纳入合并范围的子公司1,058家，不再纳入合并范围的子公司66家，合并范围变动的主要子公司情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	安徽万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
2	包头万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
3	包头万青管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
4	北京昌弘金顺科技有限公司	新增至合并范围	新设
5	北京大富盈宇科技有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
6	北京歌恒厚德企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
7	北京海厚文石企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
8	北京和顺非凡文化传播有限公司	新增至合并范围	新设
9	北京汇圣鸢祥科技有限公司	新增至合并范围	新设
10	北京进禄优熙科技有限公司	新增至合并范围	新设
11	北京康瑞伟业文化有限公司	新增至合并范围	新设
12	北京六凯农业科技有限公司	新增至合并范围	新设
13	北京潞城万筑产城建设有限公司	新增至合并范围	新设
14	北京万旌企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
15	北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
16	北京万思乐学教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
17	北京欣荣志成文化有限公司	新增至合并范围	新设
18	常州泓成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
19	成都泊汇公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
20	成都合众致远品牌营销策划有限公司	新增至合并范围	新设
21	成都嘉熙企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
22	成都朴寓房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
23	成都泰安融城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
24	成都万川置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	成都万合国鑫企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
26	成都万合锦天企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
27	成都万合仁峰企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
28	成都万合太乙企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
29	成都万合万成企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
30	成都万合万云企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
31	成都万合怡心湖企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
32	成都万晟鸿城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
33	成都万兴绿建科技有限公司	新增至合并范围	新设
34	成都中万天利置业有限公司	新增至合并范围	新设
35	长春市智科教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
36	长春万鸿房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
37	长春万科华颐房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
38	长春万科华宜房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
39	长春万享房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
40	长春万旭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
41	长沙市万龙房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
42	长沙市万筑装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
43	重庆华府企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
44	重庆江盈方仓储有限公司	新增至合并范围	新设
45	重庆九盈仓储有限公司	新增至合并范围	新设
46	重庆万翠置业有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
47	重庆圆畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
48	重庆悦渝企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
49	大连泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
50	大连万航置业有限公司	新增至合并范围	新设
51	大连万岭置业有限公司	新增至合并范围	新设
52	大连万新置业有限公司	新增至合并范围	新设
53	大连盈珺置业有限公司	新增至合并范围	新设
54	大连盈琭置业有限公司	新增至合并范围	新设
55	大连盈玚置业有限公司	新增至合并范围	新设
56	大连盈玉置业有限公司	新增至合并范围	新设
57	东莞市东万凯腾实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
58	东莞市东万睿峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
59	东莞市东万智峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
60	东莞市科埠实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
61	东莞市科殿实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
62	东莞市科淼实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
63	东莞市科璆实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
64	东莞市科燊实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
65	东莞市科亿实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
66	东莞市科昀实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
67	东莞市启淦实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
68	东莞市晟沛实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
69	东莞市万科城市发展有限公司	新增至合并范围	新设
70	东莞市万民房地产有限公司	新增至合并范围	新设
71	东莞市万颂实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
72	东莞市万轩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
73	东莞市万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
74	东莞市万志体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
75	东莞市云航实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
76	东莞市中万光大酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
77	东莞市中万骏峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
78	东莞市筑盈实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
79	东莞云晟投资服务有限公司	新增至合并范围	新设
80	佛山市禅城区万投雅城房地产有限公司	新增至合并范围	新设
81	佛山市禅城区万投韵苑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
82	佛山市禅城区万投筑花房地产有限公司	新增至合并范围	新设
83	佛山市禅城区万投筑隆房地产有限公司	新增至合并范围	新设
84	佛山市禅城区万投筑雅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
85	佛山市南海区桂城街道梅沙幼儿园有限公司	新增至合并范围	新设
86	佛山市南海区万星房地产有限公司	新增至合并范围	新设
87	佛山市祺健晟钺体育科技有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
88	佛山市穗航信息科技有限公司	新增至合并范围	新设
89	佛山市万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
90	福建泊时易鹭科技有限公司	新增至合并范围	新设
91	福建平潭万商美建投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
92	福建平潭万熠云辉资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
93	福建省平潭万商美里投资有限公司	新增至合并范围	新设
94	福建省万唯家企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
95	福建万家星汇科技有限公司	新增至合并范围	新设
96	福州市万梅教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
97	福州市万雅工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
98	福州市优路家政服务有限公司	新增至合并范围	新设
99	广州蕙心医疗投资有限公司	新增至合并范围	新设
100	广州岭万驿投资有限公司	新增至合并范围	新设
101	广州市精庚股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
102	广州市精凌股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
103	广州市精苗股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
104	广州市精绣股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
105	广州市天河区梅沙澳吉教育培训中心有限公司	新增至合并范围	新设
106	广州市万村不动产经营有限公司	新增至合并范围	新设
107	广州市万建房地产有限公司	新增至合并范围	新设
108	广州市万投房地产有限公司	新增至合并范围	新设
109	广州万恩产业投资有限公司	新增至合并范围	新设
110	广州万江物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
111	贵阳睿投万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
112	贵阳万科骏驰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
113	贵州鸿运友房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
114	哈尔滨桐楠格置业有限责任公司	新增至合并范围	新设
115	哈尔滨万科新里程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
116	海南万昇房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
117	海南万众房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
118	海宁万业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
119	杭州泊图公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
120	杭州泊邮公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
121	杭州泊之可物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
122	杭州府苑健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
123	杭州随康健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
124	杭州万港置业有限公司	新增至合并范围	新设
125	杭州万锦置业有限公司	新增至合并范围	新设
126	杭州万科亚运村开发有限公司	新增至合并范围	新设
127	杭州星链投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
128	合肥碧合裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
129	合肥市万俊千文供应链有限公司	新增至合并范围	新设
130	合肥万港鑫宸企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
131	河南合众致远房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
132	湖南科筑建设工程有限公司	新增至合并范围	新设
133	济南泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
134	济南东万置业有限公司	新增至合并范围	新设
135	济南万辰置业有限公司	新增至合并范围	新设
136	济南万舸商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
137	济南万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
138	济南万师傅餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
139	济南万食园餐饮有限公司	新增至合并范围	新设
140	济南万云享商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
141	嘉善登科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
142	嘉善上万商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
143	嘉兴万彩置业有限公司	新增至合并范围	新设
144	嘉兴万进房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
145	嘉兴万楷置业有限公司	新增至合并范围	新设
146	嘉兴万屏置业有限公司	新增至合并范围	新设
147	嘉兴万星置业有限公司	新增至合并范围	新设
148	嘉兴万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
149	江苏万科悦达实业有限公司	新增至合并范围	新设
150	开封万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
151	昆明万滨房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
152	昆明万玖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
153	昆明万澧房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	昆明万巍房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
155	昆明万霄房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
156	昆明续万投资有限公司	新增至合并范围	新设
157	昆山塞纳尔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
158	兰州万辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
159	兰州万时房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
160	南京泊南商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
161	南京随园康养管理有限公司	新增至合并范围	新设
162	南京万康产业园运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
163	南京裕新置业有限公司	新增至合并范围	新设
164	南宁市明维投资有限公司	新增至合并范围	新设
165	南宁市万霖仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
166	南宁市万物共生投资有限公司	新增至合并范围	新设
167	南宁市万中亨茂商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
168	南宁市新成中万物流有限公司	新增至合并范围	新设
169	南宁市新顺中桥成物流有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
170	南通科坤企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
171	南通科宁企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
172	南通万虹企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
173	南通万界商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
174	南通万林企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
175	南通万生商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
176	南通筑新房地产有限公司	新增至合并范围	新设
177	宁波港丞企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
178	宁波海曙随园智汇坊健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
179	宁波和隆房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
180	宁波和毅房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
181	宁波佳驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
182	宁波佳爵房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
183	宁波乐荣房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
184	宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
185	宁波梅山保税港区鑫春投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
186	宁波市海曙区德英乐幼儿园	新增至合并范围	新设
187	宁波万城科创产业发展有限公司	新增至合并范围	新设
188	宁波万槐置业有限公司	新增至合并范围	新设
189	宁波万凌置业有限公司	新增至合并范围	新设
190	宁波易格房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
191	宁波易全房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
192	宁波重驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
193	平湖上万商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
194	秦皇岛万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
195	青岛天万合钜置业有限公司	新增至合并范围	新设
196	青岛万鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
197	青岛万钜泷投资有限公司	新增至合并范围	新设
198	青岛万怡养老产业有限公司	新增至合并范围	新设
199	青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司	新增至合并范围	新设
200	泉州市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
201	泉州市万科云峰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
202	泉州市万莉装修有限公司	新增至合并范围	新设
203	三亚梅沙客棠酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
204	山东万园实业有限公司	新增至合并范围	新设
205	山东学知研学旅行有限公司	新增至合并范围	新设
206	陕西安居业置业有限公司	新增至合并范围	新设
207	陕西万万置地有限公司	新增至合并范围	新设
208	上海泊寓酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
209	上海浦东德英乐周浦幼儿园有限公司	新增至合并范围	新设
210	上海万创产城发展有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
211	上海万泾置业有限公司	新增至合并范围	新设
212	上海万纬滇春供应链有限公司	新增至合并范围	新设
213	上海万纬鄂汉供应链有限公司	新增至合并范围	新设
214	上海万纬甘皋供应链有限公司	新增至合并范围	新设
215	上海万纬冀廊供应链有限公司	新增至合并范围	新设
216	上海万纬津供应链有限公司	新增至合并范围	新设
217	上海万纬京供应链有限公司	新增至合并范围	新设
218	上海万纬美廓供应链有限公司	新增至合并范围	新设
219	上海万纬闽榕供应链有限公司	新增至合并范围	新设
220	上海万纬皖肥仓储有限公司	新增至合并范围	新设
221	上海万纬湘长供应链有限公司	新增至合并范围	新设
222	上海万纬曜光供应链有限公司	新增至合并范围	新设
223	上海万纬豫郑仓储有限公司	新增至合并范围	新设
224	上海万纬粤鹅供应链有限公司	新增至合并范围	新设
225	上海万纬粤穗供应链有限公司	新增至合并范围	新设
226	上海万纬浙杭供应链有限公司	新增至合并范围	新设
227	上海万臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
228	上海万至之企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
229	四川理想加空间企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
230	四川万科锦仁置业有限公司	新增至合并范围	新设
231	四川万驿商旅酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
232	四川万智汇企业服务有限公司	新增至合并范围	新设
233	深汕特别合作区万科投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
234	深圳市福科产业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
235	深圳市龙华区万科双语学校	新增至合并范围	新设
236	深圳市深湾咨询有限公司	新增至合并范围	新设
237	深圳市时代六号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
238	深圳市时代五号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
239	深圳市万城万户发展有限公司	新增至合并范围	新设
240	深圳市万户智城实业有限公司	新增至合并范围	新设
241	深圳市云上筑建筑有限公司	新增至合并范围	新设
242	深圳市万信富裕实业有限公司	新增至合并范围	新设
243	深圳市万易产业园投资有限公司	新增至合并范围	新设
244	深圳市信万实业有限公司	新增至合并范围	新设
245	深圳市中科万信实业有限公司	新增至合并范围	新设
246	深圳万纬纵横冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
247	沈阳经驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
248	沈阳青驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
249	沈阳市沈河区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
250	沈阳市于洪区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
251	沈阳万科保裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
252	沈阳万科府铭置业有限公司	新增至合并范围	新设
253	沈阳万科吉宝之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
254	沈阳万科科技产业发展有限公司	新增至合并范围	新设
255	沈阳万科融祥之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
256	沈阳万科泰景之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
257	沈阳万科万洲房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
258	沈阳万科泽运房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
259	沈阳万生佳业教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
260	沈阳万越和商贸有限公司	新增至合并范围	新设
261	石家庄泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
262	石家庄璟阳企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
263	石家庄万合控企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
264	石家庄万科嘉实文澜房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
265	石家庄万科宁泊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
266	石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
267	石家庄万科文泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
268	首铸二号(东莞)房地产有限公司	新增至合并范围	新设
269	四川理想加空间企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
270	四川万科锦仁置业有限公司	新增至合并范围	新设
271	四川万驿商旅酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
272	四川万智汇企业服务有限公司	新增至合并范围	新设
273	苏州泊创公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
274	苏州傅德企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
275	苏州傅江企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
276	苏州傅苏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
277	苏州傅悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
278	苏州恒珏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
279	苏州万科城市酵母投资有限公司	新增至合并范围	新设
280	台州市万颖供应链有限公司	新增至合并范围	新设
281	台州万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
282	太仓市环沪房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
283	太仓市上万房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
284	太原恒源万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
285	太原市万科同德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
286	太原万道企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
287	太原万嘉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
288	太原万科国投滨湖置业有限公司	新增至合并范围	新设
289	太原万科嘉盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
290	太原万科嘉业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
291	太原万科南站房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
292	太原万科同盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
293	太原万科同业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
294	太原万科长源房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
295	太原万清源企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
296	太原万腾企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
297	太原万忻企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
298	太原万寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
299	太原源寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
300	唐山锋投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
301	唐山万合房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
302	天津泊寓北方商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
303	天津泊寓复康商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
304	天津泊寓经纬商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
305	天津泊寓中万商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
306	天津达拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
307	天津海纳万塘共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
308	天津恒万企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
309	天津鸿万房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
310	天津华康供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
311	天津居滨正房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
312	天津瑞风万林房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
313	天津盛津房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
314	天津市万江商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
315	天津万合共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
316	天津万津企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
317	天津万科滨南共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
318	天津万龙华开房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
319	天津万顺金安置业有限公司	新增至合并范围	新设
320	天津万鑫企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
321	天津万泽房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
322	万科中西部投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
323	万科物流发展有限公司	新增至合并范围	新设
324	万物更新商业管理(扬州)有限公司	新增至合并范围	新设
325	温州捷成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
326	温州平阳县万纬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
327	温州瑶成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
328	乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
329	无锡泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
330	无锡敬屏房地产有限公司	新增至合并范围	新设
331	无锡市旭恒房地产有限公司	新增至合并范围	新设
332	无锡万合养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
333	无锡扬聆房地产有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
334	芜湖万驰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
335	武汉市宝杉锋汇管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
336	武汉市宏程万励管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
337	武汉市锦乔万耀管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
338	武汉市万林青岸管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
339	武汉市万云创富管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
340	武汉万地滨江房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
341	武汉万地阅江房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
342	武汉万耀之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
343	武汉新唐共祥商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
344	西安翰辰教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
345	西安立德思教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
346	西安市未央区万知营地文化艺术培训学校有限公司	新增至合并范围	新设
347	西宁万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
348	西咸新区道诺置业有限公司	新增至合并范围	新设
349	西咸新区科筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
350	咸阳万纬仓储有限公司	新增至合并范围	新设
351	新疆城建万利房地产开发经营有限公司	新增至合并范围	新设
352	新疆美好乾德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
353	兴化市耘垛旅游管理有限公司	新增至合并范围	新设
354	雄安万科绿色研发有限公司	新增至合并范围	新设
355	宿迁万豫置业有限公司	新增至合并范围	新设
356	徐州茗科企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
357	徐州茗天企业管理咨询服务有限公司	新增至合并范围	新设
358	徐州市骆驿企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
359	徐州市茗邈企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
360	徐州市寓驿商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
361	徐州万辉商业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
362	徐州万泰企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
363	厦门市乘商置业有限公司	新增至合并范围	新设
364	厦门市梅沙月美教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
365	厦门市卿岱餐饮有限公司	新增至合并范围	新设
366	厦门市拾鲜记贸易有限公司	新增至合并范围	新设
367	厦门市万岑置业有限公司	新增至合并范围	新设
368	厦门市万港盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
369	厦门市万俐置业有限公司	新增至合并范围	新设
370	厦门市万卿置业有限公司	新增至合并范围	新设
371	厦门市万商商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
372	厦门市万溪置业有限公司	新增至合并范围	新设
373	厦门市万象星云科技有限责任公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
374	厦门市万驿全投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
375	厦门市万雍置业有限公司	新增至合并范围	新设
376	厦门市域商置业有限公司	新增至合并范围	新设
377	烟台泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
378	烟台共兴投资有限公司	新增至合并范围	新设
379	烟台市万高企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
380	烟台万赛企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
381	盐城万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
382	扬州万隅管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
383	宜昌宏展程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
384	余姚市万兆供应链有限公司	新增至合并范围	新设
385	漳州市拾鲜记贸易有限公司	新增至合并范围	新设
386	镇江万港置业有限公司	新增至合并范围	新设
387	郑州荣望房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
388	郑州万科方顶企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
389	郑州万祥商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
390	中山市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
391	中山市东万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
392	中山市宏智置业有限公司	新增至合并范围	新设
393	周口万科锦南房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
394	珠海市万创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
395	珠海市万村发展有限公司	新增至合并范围	新设
396	珠海市万锦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
397	珠海市万科诚丰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
398	珠海市万迎创设计顾问有限公司	新增至合并范围	新设
399	珠海筑城企业管理中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
400	涿州市祥筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
401	淄博万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
402	鞍山东惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
403	包头万科青岚房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
404	保定万旭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
405	北京昌正捷恒科技有限公司	新增至合并范围	新设
406	北京枫尘星光文化传媒有限公司	新增至合并范围	新设
407	北京光吉多利科技有限公司	新增至合并范围	新设
408	北京海数尼速文化有限公司	新增至合并范围	新设
409	北京恒燚企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
410	北京金城万源置业有限公司	新增至合并范围	新设
411	北京京睿祥龙文化有限公司	新增至合并范围	新设
412	北京林江台增文化有限公司	新增至合并范围	新设
413	北京龙山昌新文化有限公司	新增至合并范围	新设
414	北京天长通快文化有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
415	北京万科天恒产城建设有限公司	新增至合并范围	新设
416	北京万世源产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
417	北京万御众联国际科技发展有限公司	新增至合并范围	新设
418	北京长泰进鑫科技有限公司	新增至合并范围	新设
419	常州绪阳房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
420	成都泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
421	成都弘煊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
422	成都锦泰弘安企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
423	成都立德思教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
424	成都启城创合房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
425	成都万成天新置业有限公司	新增至合并范围	新设
426	成都万丰宸辉企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
427	成都万合锦仁企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
428	成都万合眉州企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
429	成都万合商置企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
430	成都万合天利企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
431	成都万合万商企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
432	成都万合西月企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
433	成都万科梦想城建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
434	成都万馨资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
435	成都中万锦天置业有限公司	新增至合并范围	新设
436	长春万铁盛华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
437	长春泊寓超市服务有限公司	新增至合并范围	新设
438	长春万德供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
439	长春万科地铁置业发展有限公司	新增至合并范围	新设
440	长春万科华溢房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
441	长春万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
442	长沙市泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
443	长沙市万投企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
444	长沙星悦商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
445	重庆产城科技有限公司	新增至合并范围	新设
446	重庆华庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
447	重庆金开企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
448	重庆蓝湾企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
449	重庆悦航企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
450	大连泊寓城市青年公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
451	大连泊寓青年家实业有限公司	新增至合并范围	新设
452	大连万科万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
453	大连万上置业有限公司	新增至合并范围	新设
454	大连盈琚置业有限公司	新增至合并范围	新设
455	大连盈珑置业有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
456	大连盈琰置业有限公司	新增至合并范围	新设
457	东莞市东万科通实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
458	东莞市东万昀峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
459	东莞市科安实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
460	东莞市科岑实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
461	东莞市万动体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
462	东莞市科赫实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
463	东莞市科沐实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
464	东莞市科冉实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
465	东莞市科廷实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
466	东莞市科益实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
467	东莞市科卓实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
468	东莞市尚翔实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
469	东莞市晟万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
470	东莞市万科酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
471	东莞市万趣体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
472	东莞市万拓置业房地产有限公司	新增至合并范围	新设
473	东莞市万颐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
474	东莞市万裕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
475	东莞市颐创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
476	东莞市泽云实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
477	东莞市中万恒峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
478	东莞市中万筑翔实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
479	东莞市筑昀实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
480	佛山市禅城区万投星荟房地产有限公司	新增至合并范围	新设
481	佛山市禅城区万投域湾房地产有限公司	新增至合并范围	新设
482	佛山市禅城区万投筑诚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
483	佛山市禅城区万投筑江房地产有限公司	新增至合并范围	新设
484	佛山市禅城区万投筑梦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
485	佛山市梅沙体育科技有限公司	新增至合并范围	新设
486	佛山市南海区梅域教育培训中心	新增至合并范围	新设
487	佛山市南海狮山梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
488	佛山市顺德区万良房地产有限公司	新增至合并范围	新设
489	佛山市万泊一方停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
490	佛山盈石仓储有限公司	新增至合并范围	新设
491	福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
492	福建平潭万商美邻资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
493	福建省泊万家投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
494	福建省万美家装修有限公司	新增至合并范围	新设
495	福建万传星媒科技有限公司	新增至合并范围	新设
496	福州市仓山区梅沙金域华府幼儿园有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
497	福州市万霖置业有限公司	新增至合并范围	新设
498	福州市万深合房地产有限公司	新增至合并范围	新设
499	福州市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
500	广州第六园农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
501	广州精迪房地产有限公司	新增至合并范围	新设
502	广州市泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
503	广州市精皇股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
504	广州市精茂股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
505	广州市精祥股权投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
506	广州市梅沙教育发展咨询有限公司	新增至合并范围	新设
507	广州市万缤房地产有限公司	新增至合并范围	新设
508	广州市万赫房地产有限公司	新增至合并范围	新设
509	广州市万沙房地产有限公司	新增至合并范围	新设
510	广州市正果文旅创意产业开发有限公司	新增至合并范围	新设
511	贵阳万科富中置业有限公司	新增至合并范围	新设
512	贵阳万科鸣黔会房地产有限公司	新增至合并范围	新设
513	贵阳万科远通远航房地产有限公司	新增至合并范围	新设
514	哈尔滨万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
515	哈尔滨万立双供应链管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
516	海东万盈供应链有限公司	新增至合并范围	新设
517	海南万村新象房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
518	海宁万臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
519	杭州泊湘公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
520	杭州泊阅公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
521	杭州泊舟公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
522	杭州钢园健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
523	杭州万巢投资有限公司	新增至合并范围	新设
524	杭州万辉建筑工程有限公司	新增至合并范围	新设
525	杭州万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
526	杭州万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
527	杭州长流基业产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
528	合肥海泊公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
529	合肥皖融裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
530	合肥信万鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
531	河北冀北万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
532	河南第六园农牧科技有限公司	新增至合并范围	新设
533	吉林省梅沙商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
534	济南泊寓好望角商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
535	济南禾佳商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
536	济南万城商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
537	济南万航教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
538	济南万林商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
539	济南万时待商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
540	济南万悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
541	济南元贺置业有限公司	新增至合并范围	新设
542	嘉善科山商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
543	嘉兴巴夫洛供应链有限公司	新增至合并范围	新设
544	嘉兴万瑾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
545	嘉兴万璟实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
546	嘉兴万培置业有限公司	新增至合并范围	新设
547	嘉兴万尚置业有限公司	新增至合并范围	新设
548	嘉兴万业置业有限公司	新增至合并范围	新设
549	江苏万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
550	江西赣江新区万立新供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
551	昆明科华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
552	昆明万淳房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
553	昆明万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
554	昆明万融房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
555	昆明万浠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
556	昆明万桢房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
557	昆明筑华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
558	兰州合众致远经济顾问有限公司	新增至合并范围	新设
559	兰州万科时代房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
560	柳州市万华供应链服务有限公司	新增至合并范围	新设
561	南京溧水随园嘉木护理院有限公司	新增至合并范围	新设
562	南京万城工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
563	南京万怡产业园运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
564	南宁市乐之家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
565	南宁市万科产城资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
566	南宁市万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
567	南宁市万物投仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
568	南宁市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
569	南宁市新宏万轩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
570	南宁万滨投资有限公司	新增至合并范围	新设
571	南通科闵企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
572	南通万泊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
573	南通万沪企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
574	南通万联商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
575	南通万品商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
576	南通万语企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
577	宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
578	宁波格翔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
579	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
580	宁波和乔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
581	宁波佳奥房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
582	宁波佳慈房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
583	宁波乐全房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
584	宁波乐挺房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
585	宁波旅游产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
586	宁波乔源房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
587	宁波市海曙区鼓楼街道随园智汇坊养老服务中心	新增至合并范围	新设
588	宁波万创产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
589	宁波万聚置业有限公司	新增至合并范围	新设
590	宁波万霆产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
591	宁波易庆房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
592	宁波易展房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
593	宁波重翔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
594	平湖万坤置业有限公司	新增至合并范围	新设
595	青岛辉兴置业有限公司	新增至合并范围	新设
596	青岛天万置业有限公司	新增至合并范围	新设
597	青岛万宏置业有限公司	新增至合并范围	新设
598	青岛万怡时代养老服务管理有限公司	新增至合并范围	新设
599	青岛万盈置业有限公司	新增至合并范围	新设
600	清徐万科恒郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
601	泉州市万城装修有限公司	新增至合并范围	新设
602	泉州市万乐装修有限公司	新增至合并范围	新设
603	泉州市万瑞装修有限公司	新增至合并范围	新设
604	三亚铭悦酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
605	山东万建房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
606	陕西驰筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
607	陕西泽筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
608	上海德英乐培训学校有限公司	新增至合并范围	新设
609	上海市静安区民办德英乐幼儿园	新增至合并范围	新设
610	上海万海泾房地产有限公司	新增至合并范围	新设
611	上海万纬诚拙供应链有限公司	新增至合并范围	新设
612	上海万纬鼎淄实业发展有限公司	新增至合并范围	新设
613	上海万纬鄂武供应链有限公司	新增至合并范围	新设
614	上海万纬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
615	上海万纬椒兰供应链有限公司	新增至合并范围	新设
616	上海万纬晋并供应链有限公司	新增至合并范围	新设
617	上海万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
618	上海万纬闽鹭供应链有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
619	上海万纬陕镐供应链有限公司	新增至合并范围	新设
620	上海万纬武马供应链有限公司	新增至合并范围	新设
621	上海万纬新乌供应链有限公司	新增至合并范围	新设
622	上海万纬渝供应链有限公司	新增至合并范围	新设
623	上海万纬粤禅供应链有限公司	新增至合并范围	新设
624	上海万纬粤莞供应链有限公司	新增至合并范围	新设
625	上海万纬粤甬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
626	上海万纬浙甬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
627	上海万至镝企业发展有限公司	新增至合并范围	新设
628	上海万宙房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
629	四川仁峰置业有限公司	新增至合并范围	新设
630	四川万科眉州置业有限公司	新增至合并范围	新设
631	四川万裕丰建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
632	四川优宇建设劳务有限公司	新增至合并范围	新设
633	深圳第六园农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
634	深圳市浪骑帆船运动俱乐部有限公司	新增至合并范围	新设
635	深圳市偶米家运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
636	深圳市深元咨询有限公司	新增至合并范围	新设
637	深圳市时代四号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
638	深圳市万城百家发展有限公司	新增至合并范围	新设
639	深圳市万村物业发展有限公司	新增至合并范围	新设
640	深圳市万科里投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
641	深圳市万禧实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
642	深圳市万兴富裕实业有限公司	新增至合并范围	新设
643	深圳市万众智城实业有限公司	新增至合并范围	新设
644	深圳市兴万实业有限公司	新增至合并范围	新设
645	深圳万仟实业发展有限公司	新增至合并范围	新设
646	深圳万选实业发展有限公司	新增至合并范围	新设
647	沈阳齐驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
648	沈阳市大东区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
649	沈阳市铁西区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
650	沈阳万科保康置业有限公司	新增至合并范围	新设
651	沈阳万科宸光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
652	沈阳万科富华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
653	沈阳万科金旅置业有限公司	新增至合并范围	新设
654	沈阳万科融祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
655	沈阳万科盛昌之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
656	沈阳万科万北置业有限公司	新增至合并范围	新设
657	沈阳万科万洲之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
658	沈阳万科泽运之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
659	沈阳万怡安瑞健康管理有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
660	沈阳优尚教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
661	石家庄辉阳企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
662	石家庄融泽企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
663	石家庄万科嘉实房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
664	石家庄万科嘉实盈泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
665	石家庄万科宁泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
666	石家庄万科润德琅翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
667	石家庄万乐智能物流有限公司	新增至合并范围	新设
668	石家庄元辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
669	四川仁峰置业有限公司	新增至合并范围	新设
670	四川万科眉州置业有限公司	新增至合并范围	新设
671	四川万裕丰建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
672	四川优宇建设劳务有限公司	新增至合并范围	新设
673	苏州万明供应链有限公司	新增至合并范围	新设
674	苏州泊信酒店有限公司	新增至合并范围	新设
675	苏州傅鸿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
676	苏州傅镕企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
677	苏州傅元企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
678	苏州傅泽企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
679	苏州深万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
680	台州万桥置业有限公司	新增至合并范围	新设
681	台州万椒置业有限公司	新增至合并范围	新设
682	太仓市万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
683	太仓市科善房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
684	太仓市万昆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
685	太原泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
686	太原晶寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
687	太原万辰置业有限公司	新增至合并范围	新设
688	太原万阜企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
689	太原万科轨道交通置业有限公司	新增至合并范围	新设
690	太原万科嘉创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
691	太原万科嘉享房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
692	太原万科南馥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
693	太原万科同创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
694	太原万科同享房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
695	太原万科长风之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
696	太原万亩农业科技有限公司	新增至合并范围	新设
697	太原万尚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
698	太原万享企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
699	太原万赢企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
700	唐山万富合益房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
701	唐山志投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
702	天津远博万创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
703	天津泊寓东第商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
704	天津泊寓津滨商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
705	天津泊寓九洲商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
706	天津博尚万逸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
707	天津方宏房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
708	天津海庭共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
709	天津恒焱房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
710	天津侯台建城共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
711	天津金海房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
712	天津凯周华房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
713	天津瑞风万林共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
714	天津市万安商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
715	天津万沣房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
716	天津万合华盛置业有限公司	新增至合并范围	新设
717	天津万锦华瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
718	天津万利共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
719	天津万顺共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
720	天津万武供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
721	天津万越辉房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
722	天津祥筑房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
723	万科(张家口)旅游开发有限公司	新增至合并范围	新设
724	万科中西部企业有限公司	新增至合并范围	新设
725	温州湖成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
726	温州科城建设开发有限公司	新增至合并范围	新设
727	温州奇成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
728	温州智宸商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
729	乌鲁木齐万纬新荣供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
730	无锡狄翰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
731	无锡市沙岳房地产有限公司	新增至合并范围	新设
732	无锡万宸教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
733	无锡万旭养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
734	无锡运融房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
735	武汉金色万耀房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
736	武汉市汉宜恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
737	武汉市金湾誉礼管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
738	武汉市万合创盈管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
739	武汉市万悦金乔管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
740	武汉万创空间科技企业孵化器有限公司	新增至合并范围	新设
741	武汉万地景云房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
742	武汉万邻友商网络科技有限责任公司	新增至合并范围	新设
743	武汉万云房地产有限公司	新增至合并范围	新设
744	西安富港房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
745	西安合众致远经纪顾问有限公司	新增至合并范围	新设
746	西安万紫合置业有限公司	新增至合并范围	新设
747	西咸新区崇胜房地产有限公司	新增至合并范围	新设
748	西咸新区昊鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
749	咸阳万和林房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
750	忻州万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
751	新疆合众致远房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
752	新疆万利风尚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
753	雄安万创检测有限公司	新增至合并范围	新设
754	宿迁万宇企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
755	徐州产城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
756	徐州茗顺企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
757	徐州铭创置业有限公司	新增至合并范围	新设
758	徐州市茗郡企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
759	徐州市茗智企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
760	徐州万超企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
761	徐州万锦企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
762	徐州盈智纬投物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
763	厦门市府商商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
764	厦门市睦居商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
765	厦门市森商商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
766	厦门市食乐餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
767	厦门市万村新象建设有限公司	新增至合并范围	新设
768	厦门市万驹置业有限公司	新增至合并范围	新设
769	厦门市万茗置业有限公司	新增至合并范围	新设
770	厦门市万商美鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
771	厦门市万缇置业有限公司	新增至合并范围	新设
772	厦门市万羡置业有限公司	新增至合并范围	新设
773	厦门市万驿立洲投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
774	厦门市万驿洲投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
775	厦门市玺商商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
776	厦门万村新象房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
777	厦门万物工场文化创意产业有限公司	新增至合并范围	新设
778	烟台共担企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
779	烟台津港置业有限公司	新增至合并范围	新设
780	烟台万融企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
781	烟台裕尊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
782	扬州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
783	扬州万之沣管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
784	银川万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
785	云南万科文化旅游发展有限公司	新增至合并范围	新设
786	镇江万润置业有限公司	新增至合并范围	新设
787	郑州万科百寓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
788	郑州万科瀚湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
789	郑州万科璞樾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
790	郑州新田万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
791	中山市泊寓物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
792	中山市宏通置业有限公司	新增至合并范围	新设
793	中山市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
794	周口市万晟达房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
795	珠海唐隆置业有限公司	新增至合并范围	新设
796	珠海市寓驿公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
797	珠海市万恒创越商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
798	珠海市万卷博睿教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
799	珠海万唯丰商业运营有限公司	新增至合并范围	新设
800	诸暨市万斌供应链有限责任公司	新增至合并范围	新设
801	涿州中万科技产业发展有限公司	新增至合并范围	新设
802	Beluga(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
803	Cedarwood(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
804	GoldenBaycrest(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
805	Narwhal(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
806	NYVDW543BLLC	新增至合并范围	新设
807	PromiseFineInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
808	ScenicCascadeLimited	新增至合并范围	新设
809	Tetris(Asia)HoldingCompanyLimited	新增至合并范围	新设
810	TrendShineLimited	新增至合并范围	新设
811	UnionGraceInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
812	VandataInformationTechnologyCompanyLimited	新增至合并范围	新设
813	Winsteria(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
814	Wintergreen(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
815	AmberShineLimited	新增至合并范围	新设
816	CascadePeakLimited	新增至合并范围	新设
817	Cocova(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
818	LePontPropertyManagementCompanyLimited	新增至合并范围	新设
819	NYVDW543ALLC	新增至合并范围	新设
820	OceanicJadeLimited	新增至合并范围	新设
821	ProsperousSeaGroupLimited	新增至合并范围	新设
822	SunshinePraiseLimited	新增至合并范围	新设
823	Tetris(Overseas)CompanyLimited	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
824	Unicon(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
825	UniqueFidelityInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
826	Vetiver(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
827	Winmaxi(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
828	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
829	北京捷盛商业管理有限公司	新增至合并范围	并购
830	北京凯华房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
831	北京万永房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
832	长春宇矗储运有限公司	新增至合并范围	并购
833	成都川云茂通实业有限公司	新增至合并范围	并购
834	成都锦融积物流有限公司	新增至合并范围	并购
835	成都悦榕第三置业有限公司	新增至合并范围	并购
836	成都悦榕第一置业有限公司	新增至合并范围	并购
837	慈溪市万辰希供应链有限公司	新增至合并范围	并购
838	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
839	大连中集铁路装备有限公司	新增至合并范围	并购
840	东莞德华涂料有限公司	新增至合并范围	并购
841	东莞市祥盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
842	佛山市南海区优创仓储有限公司	新增至合并范围	并购
843	福州市仓山区意华企业管理服务有限公司	新增至合并范围	并购
844	福州优家投资管理有限责任公司	新增至合并范围	并购
845	港中旅(沈阳)置业有限公司	新增至合并范围	并购
846	贵阳德盛置业有限公司	新增至合并范围	并购
847	哈尔滨星海房地产发展有限公司	新增至合并范围	并购
848	海门重万置业有限公司	新增至合并范围	并购
849	杭州富阳富茂置业有限公司	新增至合并范围	并购
850	杭州乐荣节能动力科技有限公司	新增至合并范围	并购
851	杭州万晴实业有限公司	新增至合并范围	并购
852	河南民信置业有限公司	新增至合并范围	并购
853	黄山悦榕旅游发展有限公司	新增至合并范围	并购
854	吉宝湾房地产开发(沈阳)有限公司	新增至合并范围	并购
855	济南佳怡电子商务有限公司	新增至合并范围	并购
856	江苏中瑞化工有限公司	新增至合并范围	并购
857	江西万胜仓储服务有限公司	新增至合并范围	并购
858	金博(天津)建工有限公司	新增至合并范围	并购
859	晋中市中凯佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
860	昆明十一物流有限公司	新增至合并范围	并购
861	昆山万昆供应链管理有限公司	新增至合并范围	并购
862	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
863	廊坊万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	并购
864	丽江悦椿房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
865	丽江悦榕酒店有限公司	新增至合并范围	并购
866	连江宏晟冷链物流有限公司	新增至合并范围	并购
867	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	并购
868	宁波万博供应链管理有限公司	新增至合并范围	并购
869	平度万科置业有限公司	新增至合并范围	并购
870	厦门市景徽饮料有限公司	新增至合并范围	并购
871	陕西金玖置地房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
872	上海美源光电材料有限公司	新增至合并范围	并购
873	上海申斯物流有限公司	新增至合并范围	并购
874	上海万吉冷藏有限公司	新增至合并范围	并购
875	上海中隆纸业有限公司	新增至合并范围	并购
876	深圳三星视界有限公司	新增至合并范围	并购
877	深圳市润信达投资发展有限公司	新增至合并范围	并购
878	深圳万海启佑投资有限公司	新增至合并范围	并购
879	沈阳铁鑫达房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	并购
880	沈阳万科紫东房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
881	四川川商置业有限公司	新增至合并范围	并购
882	苏州希埃姆西体育服务有限公司	新增至合并范围	并购
883	太古海投冷链物流(厦门)有限公司	新增至合并范围	并购
884	太古冷链物流(上海)有限公司	新增至合并范围	并购
885	天津萃生商业运营管理有限公司	新增至合并范围	并购
886	天津海吉星农产品电子商务有限公司	新增至合并范围	并购
887	天津海庭置业发展有限公司	新增至合并范围	并购
888	天津生态城生恒生态物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
889	天津万悦投资有限公司	新增至合并范围	并购
890	威海威高置地有限公司	新增至合并范围	并购
891	芜湖万佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
892	西安翰林壹品房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
893	西安泽合房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
894	新疆中万火炬房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
895	徐州润彭置业有限公司	新增至合并范围	并购
896	烟台赛格置业有限公司	新增至合并范围	并购
897	烟台云祥置业有限公司	新增至合并范围	并购
898	盐城悦达天惠置业有限公司	新增至合并范围	并购
899	云南甬商置业有限责任公司	新增至合并范围	并购
900	镇江虹孚置业有限公司	新增至合并范围	并购
901	郑州市海创孵化器有限公司	新增至合并范围	并购
902	涿州立新诚信化工有限责任公司	新增至合并范围	并购
903	资阳市明大物流有限公司	新增至合并范围	并购
904	淄博鑫林置业有限公司	新增至合并范围	并购
905	北京翰通商业发展有限公司	新增至合并范围	并购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
906	北京居正房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
907	北京联星房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	并购
908	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	并购
909	常熟新地物流有限公司	新增至合并范围	并购
910	成都家园经营管理有限公司	新增至合并范围	并购
911	成都万申冷链物流有限公司	新增至合并范围	并购
912	成都悦榕第四置业有限公司	新增至合并范围	并购
913	重庆初心药业有限公司	新增至合并范围	并购
914	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
915	大连樱花园开发有限公司	新增至合并范围	并购
916	迪庆香格里拉吉瓦仁安旅游度假村有限公司	新增至合并范围	并购
917	东莞市东万盈合房地产有限公司	新增至合并范围	并购
918	佛山市南海景泰来仓储有限公司	新增至合并范围	并购
919	福州丰联酒店管理有限公司	新增至合并范围	并购
920	福州台江区优家投资管理有限公司	新增至合并范围	并购
921	盖世理(无锡)仓储发展有限公司	新增至合并范围	并购
922	广州志达农业发展有限公司	新增至合并范围	并购
923	贵阳中航房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
924	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	并购
925	杭州博鼎投资合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	并购
926	杭州君烨信息科技有限公司	新增至合并范围	并购
927	杭州青延供应链管理有限公司	新增至合并范围	并购
928	杭州左禾贸易有限公司	新增至合并范围	并购
929	湖北昕景投资有限公司	新增至合并范围	并购
930	黄山悦榕物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
931	吉林华庭置业有限公司	新增至合并范围	并购
932	嘉兴荣旺置业有限公司	新增至合并范围	并购
933	江西江中天宁房地产有限责任公司	新增至合并范围	并购
934	江西万纬物流有限公司	新增至合并范围	并购
935	晋中市奥林百和房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
936	昆明恒汇置业有限公司	新增至合并范围	并购
937	昆明铸创房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
938	昆山源检食品科技有限公司	新增至合并范围	并购
939	廊坊拓达房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
940	廊坊万泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
941	丽江悦榕国际旅行社有限公司	新增至合并范围	并购
942	丽江悦榕物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
943	南京万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	并购
944	宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	新增至合并范围	并购
945	宁波艺茂置业有限公司	新增至合并范围	并购
946	三亚众享共赢商务服务有限公司	新增至合并范围	并购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
947	山西中凯佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
948	上海禾美家具有限公司	新增至合并范围	并购
949	上海耐姆克电子有限公司	新增至合并范围	并购
950	上海同程仓储有限公司	新增至合并范围	并购
951	上海徐汇中城商务运营管理有限公司	新增至合并范围	并购
952	上海卓额实业有限公司	新增至合并范围	并购
953	深圳市桦盈实业有限公司	新增至合并范围	并购
954	深圳市万纬物流管理有限公司	新增至合并范围	并购
955	沈阳普健仓储有限公司	新增至合并范围	并购
956	沈阳万科中山之辉置业有限公司	新增至合并范围	并购
957	石狮和安物流有限公司	新增至合并范围	并购
958	苏州吴中城投万科置业有限公司	新增至合并范围	并购
959	苏州宜家开元酒店有限公司	新增至合并范围	并购
960	太古冷链物流(宁波)有限公司	新增至合并范围	并购
961	唐山采宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
962	天津海吉星冷链仓储有限公司	新增至合并范围	并购
963	天津海吉星中央大厨房物流配送有限公司	新增至合并范围	并购
964	天津侯台建城房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
965	天津万榕企业管理有限公司	新增至合并范围	并购
966	天津中孚明夷商业运营管理有限公司	新增至合并范围	并购
967	无锡万代房地产营销策划有限公司	新增至合并范围	并购
968	武汉云瑞德置业有限公司	新增至合并范围	并购
969	西安市高新区安和物流有限公司	新增至合并范围	并购
970	西安中瑞凯达商业管理有限公司	新增至合并范围	并购
971	徐州骏茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
972	徐州顺祥置业有限公司	新增至合并范围	并购
973	烟台万尚房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
974	盐城悦达交控置业有限公司	新增至合并范围	并购
975	阳朔悦榕酒店有限公司	新增至合并范围	并购
976	浙江财富兴园置业有限公司	新增至合并范围	并购
977	镇江万隆置业有限公司	新增至合并范围	并购
978	珠海沃成瀚丰置业有限公司	新增至合并范围	并购
979	涿州裕泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
980	淄博世界贸易中心置业有限公司	新增至合并范围	并购
981	ABMFJInvestmentLimited	新增至合并范围	并购
982	ChangshuLogisticsPte.Ltd.	新增至合并范围	并购
983	ChinaLogisticsManagementHKHoldingLimited	新增至合并范围	并购
984	FilincoEnterprisesLimited	新增至合并范围	并购
985	HongKongChungLoongLimited	新增至合并范围	并购
986	LLCBetskoy	新增至合并范围	并购
987	SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo1(S)Pt	新增至合并范围	并购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
	eLtd.		
988	SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo.4(S)PteLtd.	新增至合并范围	并购
989	SancturayJiwaRenga(S)PteLtd.	新增至合并范围	并购
990	SwirePacificColdStorageLimited	新增至合并范围	并购
991	VXLogisticsXIII(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
992	VXLogisticsXIV(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
993	VXLogisticsXV(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
994	VXLogisticsXVI(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
995	VXLogisticsXVIII(BVI)HoldingLtd.	新增至合并范围	并购
996	BanyanTreeAssets(China)HoldingsPte.Ltd.	新增至合并范围	并购
997	ChinaLogisticsManagement(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
998	EverOnwardCorporation	新增至合并范围	并购
999	GazeleyWuxi1HoldingsLimited	新增至合并范围	并购
1000	HongKongNemtekInternationalCo.,Limited	新增至合并范围	并购
1001	SanctuaryAssets(S)1Pte.Ltd.	新增至合并范围	并购
1002	SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo3(S)PteLtd.	新增至合并范围	并购
1003	SanctuaryLijiang(S)PteLtd.	新增至合并范围	并购
1004	ShenxiaLogisticsInvestmentHongKongLimited	新增至合并范围	并购
1005	VXLogisticsXIII(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
1006	VXLogisticsXIV(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
1007	VXLogisticsXV(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
1008	VXLogisticsXVI(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	并购
1009	VXLogisticsXVII(BVI)HoldingLtd.	新增至合并范围	并购
1010	WeiEInvestmentLimited	新增至合并范围	并购
1011	鞍山市美佳物业服务有限公司	不纳入合并范围	出售
1012	北京思翼企业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1013	北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1014	成都锦成行物流有限公司	不纳入合并范围	出售
1015	大连万腾置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1016	佛山乐维仓储有限公司	不纳入合并范围	出售
1017	佛山万源仓储服务有限公司	不纳入合并范围	出售
1018	广州万墩仓储有限公司	不纳入合并范围	出售
1019	杭州锦时置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1020	江西万航益富置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1021	昆明万昆物流有限公司	不纳入合并范围	出售
1022	昆山浩捷信息咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
1023	宁波万晨仓储有限公司	不纳入合并范围	出售
1024	上海万筠房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1025	上海万库投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1026	深圳市时代二号房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1027	深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
1028	世畅自行车配件(深圳)有限公司	不纳入合并范围	出售
1029	苏州和济置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1030	温州万碧金房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1031	温州万贤置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1032	温州万祯置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1033	武汉万物仓储管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1034	云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1035	云南保谊经贸有限公司	不纳入合并范围	出售
1036	北京翰业通宏咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
1037	北京万德盈商业运营管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1038	长乐市万乐房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1039	大连官房房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
1040	大连万兴置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1041	佛山市高明纬贵仓储有限公司	不纳入合并范围	出售
1042	福州市万思置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1043	海宁万普仓储有限公司	不纳入合并范围	出售
1044	杭州元仓置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1045	京亚(南京)供应链管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1046	昆明万普房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
1047	昆山聚卓企业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1048	上海上房现代物流有限公司	不纳入合并范围	出售
1049	上海万锴房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1050	上海万睿房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1051	深圳市时代一号房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
1052	沈阳新兴置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1053	苏州高新新吴置地有限公司	不纳入合并范围	出售
1054	天津联祺行远企业管理咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
1055	温州万茂置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1056	温州万誉置业有限公司	不纳入合并范围	出售
1057	武汉商汇物流管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1058	武汉长江科技经济开发有限公司	不纳入合并范围	出售
1059	云南保谊恒华物流有限公司	不纳入合并范围	出售
1060	中新(天津)商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
1061	北京万科四季花城房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
1062	杭州随安健康管理有限公司	不纳入合并范围	注销
1063	沈阳万科天琴湾置业有限公司	不纳入合并范围	注销
1064	天津信科共创共担有限公司	不纳入合并范围	注销
1065	无锡橡树汇养老管理服务有限公司	不纳入合并范围	注销
1066	扬州万园企业管理有限公司	不纳入合并范围	注销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1067	福州市榕荣房地产有限公司	不纳入合并范围	注销
1068	济南市历下区万科教育培训学校	不纳入合并范围	注销
1069	苏州万美广投资管理有限公司	不纳入合并范围	注销
1070	天津兴海房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
1071	武汉万普鑫房地产有限公司	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）发行人 2017 年财务报表合并范围变化情况

2017 年公司新纳入合并范围的子公司 830 家，不再纳入合并范围的子公司 50 家，合并范围变动主要情况如下[8]：

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海万印企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
2	珠海市万筑凯航建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
3	珠海市万翼网络科技有限公司	新增至合并范围	新设
4	珠海市万垚投资顾问有限公司	新增至合并范围	新设
5	珠海市万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
6	珠海市万物云科技有限公司	新增至合并范围	新设
7	珠海市万物生长教育服务有限公司	新增至合并范围	新设
8	珠海市万沙科技有限公司	新增至合并范围	新设
9	珠海市万科祥裕建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
10	珠海市万汇力投资顾问有限公司	新增至合并范围	新设
11	珠海市万恒众悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
12	珠海市万盾投资顾问有限公司	新增至合并范围	新设
13	珠海市梅沙幼儿教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
14	珠海市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
15	珠海市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
16	珠海市九州房地产有限公司	新增至合并范围	新设
17	珠海科创共盈设计咨询有限公司	新增至合并范围	新设
18	珠海横琴万筑浦华实业有限公司	新增至合并范围	新设
19	珠海横琴万之筑实业有限公司	新增至合并范围	新设
20	重庆旭庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
21	重庆桥庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
22	重庆龙道实业有限公司	新增至合并范围	新设

[8] 表中列示 2017 年合并范围变动的主要子公司情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
23	重庆柯航置业有限公司	新增至合并范围	新设
24	重庆金域置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	重庆嘉畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	重庆峰畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
27	重庆博科置业有限公司	新增至合并范围	新设
28	中山市盈科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
29	中山市万盈房地产有限公司	新增至合并范围	新设
30	中山市万琪实业有限公司	新增至合并范围	新设
31	中山市万科唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
32	中山市万福仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
33	郑州万科云庐房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
34	郑州万科云城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
35	郑州万科星辰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
36	郑州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
37	郑州万科大都会房地产有限公司	新增至合并范围	新设
38	郑州万科安达房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
39	长沙万瑞公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
40	长沙市万明仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
41	长春万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
42	长春万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
43	长春万玺房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
44	长春万巍房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
45	长春万科美好家建筑装饰有限公司	新增至合并范围	新设
46	长春万科龙湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
47	长春万科华程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
48	长春万科东湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
49	长春万航房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
50	长春圣荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
51	漳州市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
52	云南银科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
53	宜昌市万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
54	宜昌宏立程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
55	扬州万卓企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
56	扬州万园企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
57	扬州万溢置业有限公司	新增至合并范围	新设
58	扬州万君企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
59	扬州万合共创企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
60	扬州鹏卓企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
61	烟台众舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
62	烟台文院房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
63	烟台万科房地产营销有限公司	新增至合并范围	新设
64	烟台同舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
65	烟台创盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
66	徐州万众置业有限公司	新增至合并范围	新设
67	徐州万欣置业有限公司	新增至合并范围	新设
68	徐州万世置业有限公司	新增至合并范围	新设
69	徐州万山企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
70	徐州万乔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
71	徐州茗润企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
72	宿迁徐宿万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
73	宿迁万融置业有限公司	新增至合并范围	新设
74	宿迁万宏企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
75	宿迁万恒企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
76	宿迁融科置业有限公司	新增至合并范围	新设
77	宿迁铭宸置业有限公司	新增至合并范围	新设
78	兴化市壹禾壹斗农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
79	兴化市万兴商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
80	新土木(天津)建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
81	新疆万悦阳光企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
82	新疆万悦火炬房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
83	新疆万泰共展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
84	新疆万泰共成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
85	新疆万瑞共合企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
86	新疆万瑞共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
87	新疆万鹏宏展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
88	新疆万鹏共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
89	新疆万隆同进企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
90	新疆万隆同成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
91	新疆万鸿共展企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
92	新疆万合共展企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
93	新疆万诚共展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
94	西安筑恒房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95	西安科奥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
96	西安泊安商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
97	武汉英立德教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
98	武汉万科知音房地产有限公司	新增至合并范围	新设
99	武汉万锦雄楚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
100	武汉万创汇管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
101	武汉市万誉兴业商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
102	武汉市万池商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
103	武汉市太子湖管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
104	武汉市睿湖管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
105	武汉市琴苑管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
106	武汉瑞锦天祥房地产有限公司	新增至合并范围	新设
107	武汉仁天企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
108	武汉科开悦城酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
109	武汉金湖银岸房地产有限公司	新增至合并范围	新设
110	武汉泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	芜湖万泊公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
112	无锡易航房地产有限公司	新增至合并范围	新设
113	无锡万筑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
114	无锡琬苑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
115	无锡市纬富投物流有限公司	新增至合并范围	新设
116	无锡市万庄物流有限公司	新增至合并范围	新设
117	无锡铭洋房地产有限公司	新增至合并范围	新设
118	无锡俊冠房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119	无锡季昀房地产有限公司	新增至合并范围	新设
120	无锡纪辰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
121	无锡峰羽房地产有限公司	新增至合并范围	新设
122	无锡东舍房地产有限公司	新增至合并范围	新设
123	无锡鼎运房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
124	无锡畅葳房地产有限公司	新增至合并范围	新设
125	乌鲁木齐市万科美好家工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
126	温州筑成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
127	温州园成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
128	温州贤成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
129	温州万祯置业有限公司	新增至合并范围	新设
130	温州万悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
131	温州万誉置业有限公司	新增至合并范围	新设
132	温州万印置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	温州万益房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
134	温州万贤置业有限公司	新增至合并范围	新设
135	温州万穗置业有限公司	新增至合并范围	新设
136	温州万圣置业有限公司	新增至合并范围	新设
137	温州万祺置业有限公司	新增至合并范围	新设
138	温州万诺房地产有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
139	温州万茂置业有限公司	新增至合并范围	新设
140	温州万聚置业有限公司	新增至合并范围	新设
141	温州万碧房地产有限公司	新增至合并范围	新设
142	温州凯元置业有限公司	新增至合并范围	新设
143	温州锦耀置业有限公司	新增至合并范围	新设
144	温州慧成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
145	万丈资本有限公司	新增至合并范围	新设
146	万科中西部教育科技服务有限公司	新增至合并范围	新设
147	万科中西部城镇建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
148	万科物业服务(香港)有限公司	新增至合并范围	新设
149	万科建筑技术发展(深圳)有限公司	新增至合并范围	新设
150	万科川渝商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
151	万科城镇开发有限公司	新增至合并范围	新设
152	万城城市研究发展(深圳)有限公司	新增至合并范围	新设
153	天津友泰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
154	天津优亿房科技有限公司	新增至合并范围	新设
155	天津新志成共创共担房地产有限公司	新增至合并范围	新设
156	天津新北瑞宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
157	天津万韵置业有限公司	新增至合并范围	新设
158	天津万驿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
159	天津万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
160	天津万翔医养企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
161	天津万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
162	天津万商晟泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
163	天津万乾置业有限公司	新增至合并范围	新设
164	天津万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
165	天津万吉共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
166	天津万侯置业有限公司	新增至合并范围	新设
167	天津万鸿达房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
168	天津万恒盛业房地产信息咨询服务有限公司	新增至合并范围	新设
169	天津万海蓝山置业有限公司	新增至合并范围	新设
170	天津万海共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
171	天津万东弘房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
172	天津万滨物流服务有限公司	新增至合并范围	新设
173	天津万安共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
174	天津通汇房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
175	天津天竺房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
176	天津市泊寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
177	天津盛世基业房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
178	天津绿光房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
179	天津立达共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
180	天津乐享宜居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
181	天津蓝河共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
182	天津昊特热力有限公司	新增至合并范围	新设
183	天津东丽湖营地教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
184	天津东第共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
185	唐山盈投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
186	唐山新投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
187	唐山万赢企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
188	唐山万享房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
189	唐山万投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
190	唐山万瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
191	唐山万科新城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
192	太原万科新城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
193	太原万科双城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
194	太原万科教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
195	太原万恒企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
196	太原万合企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
197	太原环湖壹号企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
198	太原翡翠企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
199	太仓市万仓置业有限公司	新增至合并范围	新设
200	苏州万心教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
201	苏州万嘉酒店有限公司	新增至合并范围	新设
202	苏州恒万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
203	苏州恒灿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
204	苏州傅亿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
205	苏州傅伟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
206	苏州傅辉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
207	苏州傅超企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
208	苏州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
209	石家庄万科润德翡翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
210	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
211	石家庄万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
212	石家庄万合翡翠房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
213	沈阳欣驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
214	沈阳万怡祥瑞养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
215	沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
216	沈阳万翔城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
217	沈阳万科御兴之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
218	沈阳万科永安商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
219	沈阳万科维恒之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
220	沈阳万科泰庆之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
221	沈阳万科瑞景置业有限公司	新增至合并范围	新设
222	沈阳万科普鸿之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
223	沈阳万科铭华之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
224	沈阳万科嘉辰之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
225	沈阳万科洪安房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
226	沈阳万科德康之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
227	沈阳万科达苏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
228	沈阳万佳仓储有限公司	新增至合并范围	新设
229	沈阳万仓物流产业投资有限公司	新增至合并范围	新设
230	沈阳顺驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
231	沈阳市浑南区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
232	沈阳市皇姑区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
233	沈阳谦驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
234	沈阳恒驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
235	沈阳泊驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
236	深圳市小泊科技有限公司	新增至合并范围	新设
237	深圳市伍空网络科技有限公司	新增至合并范围	新设
238	深圳市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
239	深圳市万盈物流投资有限公司	新增至合并范围	新设
240	深圳市万颐健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
241	深圳市万怡物流投资有限公司	新增至合并范围	新设
242	深圳市万物云科技有限公司	新增至合并范围	新设
243	深圳市万物投物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
244	深圳市万物投第五物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
245	深圳市万物投第四物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
246	深圳市万物投第十一物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
247	深圳市万物投第十物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
248	深圳市万物投第十五物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
249	深圳市万物投第十四物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
250	深圳市万物投第十三物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
251	深圳市万物投第十六物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
252	深圳市万物投第十二物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
253	深圳市万物投第十八物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
254	深圳市万物投第三物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
255	深圳市万物投第七物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
256	深圳市万物投第六物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
257	深圳市万物投第九物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
258	深圳市万物投第二物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
259	深圳市万物投第八物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
260	深圳市万殊之妙管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
261	深圳市万全停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
262	深圳市万顷管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
263	深圳市万马争先管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
264	深圳市万龙建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
265	深圳市万斛泉源管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
266	深圳市万斛管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
267	深圳市万迪投资实业有限公司	新增至合并范围	新设
268	深圳市万村发展有限公司	新增至合并范围	新设
269	深圳市时代一号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
270	深圳市时代二号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
271	深圳市晟海通达管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
272	深圳市梅沙社区营地发展有限公司	新增至合并范围	新设
273	深圳市龙城文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
274	深圳市龙城文化产业有限公司	新增至合并范围	新设
275	深圳市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
276	绍兴万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
277	绍兴万汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
278	上海悦万企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
279	上海万业向荣城市建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
280	上海万纬浙锡仓储有限公司	新增至合并范围	新设
281	上海万纬苏姑仓储有限公司	新增至合并范围	新设
282	上海万纬沪仓储有限公司	新增至合并范围	新设
283	上海万同房地产有限公司	新增至合并范围	新设
284	上海万盛房地产有限公司	新增至合并范围	新设
285	上海万睿房地产有限公司	新增至合并范围	新设
286	上海万锴房地产有限公司	新增至合并范围	新设
287	上海万筠房地产有限公司	新增至合并范围	新设
288	上海万海仓储有限公司	新增至合并范围	新设
289	上海万秉房地产有限公司	新增至合并范围	新设
290	上海锐萱建筑劳务有限公司	新增至合并范围	新设
291	上海融莱文化发展有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
292	上海浦东新区民办万科幼儿园	新增至合并范围	新设
293	上海浦东新区民办万科学校	新增至合并范围	新设
294	上海闵行区万科幼儿园	新增至合并范围	新设
295	上海乐芷供应链有限公司	新增至合并范围	新设
296	上海科港房地产有限公司	新增至合并范围	新设
297	上海瀚茂企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
298	上海方摄置业有限公司	新增至合并范围	新设
299	上海德英乐教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
300	上海泊寓实业有限公司	新增至合并范围	新设
301	上海泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
302	陕西万中轻仓储设施有限公司	新增至合并范围	新设
303	山东万海园区建设开发有限公司	新增至合并范围	新设
304	厦门驿起酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
305	厦门市寓海投资有限公司	新增至合并范围	新设
306	厦门市万物创社资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
307	厦门市万唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
308	厦门市万科金域缇香置业有限公司	新增至合并范围	新设
309	厦门市万家美筑工程服务有限公司	新增至合并范围	新设
310	厦门市万斐创歌资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
311	厦门市万泊一方停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
312	厦门市桐商投资有限公司	新增至合并范围	新设
313	厦门市洪驿投资有限公司	新增至合并范围	新设
314	厦门市洪商投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
315	厦门市富轩投资有限公司	新增至合并范围	新设
316	厦门市丰商投资有限公司	新增至合并范围	新设
317	厦门市丰歌投资有限公司	新增至合并范围	新设
318	厦门市丰斐投资有限公司	新增至合并范围	新设
319	厦门市丰本投资有限公司	新增至合并范围	新设
320	三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
321	泉州市万盈仓储有限公司	新增至合并范围	新设
322	青岛中科建信置业有限公司	新增至合并范围	新设
323	青岛万卓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
324	青岛万兴置业有限公司	新增至合并范围	新设
325	青岛万翔企业管理中心有限公司	新增至合并范围	新设
326	657-667MissionLimited	新增至合并范围	新设
327	469StevensonVankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
328	22-12JacksonVankeHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
329	青岛万诺企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
330	青岛万科城市发展有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
331	青岛立心教育咨询有限责任公司	新增至合并范围	新设
332	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
333	青岛泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
334	宁波鄞州随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	新设
335	宁波万庄置业有限公司	新增至合并范围	新设
336	宁波万墩置业有限公司	新增至合并范围	新设
337	宁波万楚置业有限公司	新增至合并范围	新设
338	宁波随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	新设
339	宁波市佳乔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
340	宁波佳行房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
341	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
342	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
343	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
344	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
345	宁波大榭智宸商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
346	宁波泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
347	南通助友商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
348	南通新万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
349	南通万想商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
350	南通万为商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
351	南通万润商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
352	南通万利商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
353	南通万立房地产有限公司	新增至合并范围	新设
354	南通万郡商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
355	南通万景商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
356	南通万吉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
357	南通承怡商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
358	南宁市悦江南投资有限公司	新增至合并范围	新设
359	南宁市悦府投资有限公司	新增至合并范围	新设
360	南宁市万科智和房地产有限公司	新增至合并范围	新设
361	南宁市万科鹏飞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
362	南宁市万科江北房地产有限公司	新增至合并范围	新设
363	南宁市南万江北投资有限公司	新增至合并范围	新设
364	南宁十一仓储有限公司	新增至合并范围	新设
365	南京壹禾壹斗农业发展有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
366	南京万正工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
367	南京万维仓储有限公司	新增至合并范围	新设
368	南京万诺工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
369	南京万都工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
370	南京瑞达工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
371	南京泊岸而憩公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
372	南昌众汇房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
373	南昌亚融房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
374	南昌诺恒房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
375	南昌驰通房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
376	南昌辰佑房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
377	廊坊万京仓储有限公司	新增至合并范围	新设
378	廊坊固盈万纬物流有限公司	新增至合并范围	新设
379	兰州万宁房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
380	兰州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
381	兰州万科共筑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
382	兰州万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
383	昆山卓特尔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
384	昆山誉之诚企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
385	昆山永之求企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
386	昆山新兰丰企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
387	昆山品铭富企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
388	昆山耒金企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
389	昆山驰而达企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
390	昆明万卓教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
391	昆明万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
392	昆明万铮房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
393	昆明万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
394	昆明万添房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
395	昆明万润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
396	昆明万普房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
397	昆明万领房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
398	昆明万磊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
399	昆明万科房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
400	昆明万济房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
401	靖江万投置业有限公司	新增至合并范围	新设
402	江西万航益富置业有限公司	新增至合并范围	新设
403	嘉兴万昆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
404	嘉兴万鼎投资管理有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
405	嘉兴淇强投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
406	嘉兴洪海投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
407	济南万翔资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
408	济南万科新城镇建设开发有限公司	新增至合并范围	新设
409	济南万科教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
410	济南万科嘉禾置业有限公司	新增至合并范围	新设
411	济南万泓仓储有限公司	新增至合并范围	新设
412	济南金域资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
413	吉林市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
414	湖南万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
415	横琴创投万科投资有限公司	新增至合并范围	新设
416	河南万科长基房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
417	合肥万宜仓储设施管理有限公司	新增至合并范围	新设
418	合肥万美裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
419	合肥万庐地产有限公司	新增至合并范围	新设
420	合肥万科瑞成地产有限公司	新增至合并范围	新设
421	合肥万都裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
422	合肥瑞成裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
423	合肥康升鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
424	合肥皓智鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
425	杭州元运置业有限公司	新增至合并范围	新设
426	杭州元亦置业有限公司	新增至合并范围	新设
427	杭州元兴置业有限公司	新增至合并范围	新设
428	杭州元鑫置业有限公司	新增至合并范围	新设
429	杭州元祥置业有限公司	新增至合并范围	新设
430	杭州元夏置业有限公司	新增至合并范围	新设
431	杭州元廷置业有限公司	新增至合并范围	新设
432	杭州元腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
433	杭州元松投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
434	杭州元商置业有限公司	新增至合并范围	新设
435	杭州元庆置业有限公司	新增至合并范围	新设
436	杭州元庆投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
437	杭州元墨置业有限公司	新增至合并范围	新设
438	杭州元隆投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
439	杭州元蓝置业有限公司	新增至合并范围	新设
440	杭州元均投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
441	杭州元靖置业有限公司	新增至合并范围	新设
442	杭州元晗置业有限公司	新增至合并范围	新设
443	杭州元广置业有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
444	杭州元福置业有限公司	新增至合并范围	新设
445	杭州元德置业有限公司	新增至合并范围	新设
446	杭州元常投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
447	杭州元仓置业有限公司	新增至合并范围	新设
448	杭州万瑜置业有限公司	新增至合并范围	新设
449	杭州万明实业有限公司	新增至合并范围	新设
450	杭州万虹实业有限公司	新增至合并范围	新设
451	杭州万舸投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
452	杭州万晨实业有限公司	新增至合并范围	新设
453	杭州随安健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
454	杭州市余杭区大屋顶文化艺术中心	新增至合并范围	新设
455	杭州东臻投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
456	杭州东译置业有限公司	新增至合并范围	新设
457	杭州东腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
458	杭州东涛置业有限公司	新增至合并范围	新设
459	杭州东思置业有限公司	新增至合并范围	新设
460	杭州东申置业有限公司	新增至合并范围	新设
461	杭州东庆置业有限公司	新增至合并范围	新设
462	杭州东利置业有限公司	新增至合并范围	新设
463	杭州东凯投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
464	杭州东锦投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
465	杭州东晖投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
466	杭州东富置业有限公司	新增至合并范围	新设
467	杭州东繁投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
468	杭州东楚置业有限公司	新增至合并范围	新设
469	杭州泊源公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
470	杭州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
471	杭州泊信公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
472	杭州泊泰公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
473	杭州泊如公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
474	杭州泊茂公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
475	海宁万普仓储有限公司	新增至合并范围	新设
476	海南万欣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
477	海南万享唯家实业有限公司	新增至合并范围	新设
478	海南美好家实业有限公司	新增至合并范围	新设
479	海南梅沙教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
480	哈尔滨万晟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
481	贵州万加誉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
482	贵阳万科筑家房地产顾问有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
483	贵阳万科远通置业有限公司	新增至合并范围	新设
484	贵阳万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
485	广州万瑞教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
486	广州市万榛教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
487	广州市万毅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
488	广州市万绣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
489	广州市万沙物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
490	广州市万凌房地产有限公司	新增至合并范围	新设
491	广州市万科商业物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
492	广州市万捷资产经营有限公司	新增至合并范围	新设
493	广州市万庚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
494	福州市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
495	福州市万喆投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
496	福州市万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
497	福州市万怡置业有限公司	新增至合并范围	新设
498	福州市万骁沃土置业有限公司	新增至合并范围	新设
499	福州市万象更新投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
500	福州市万沃投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
501	福州市万腾体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
502	福州市万思置业有限公司	新增至合并范围	新设
503	福州市万磊投资有限公司	新增至合并范围	新设
504	福州市万聚置业有限公司	新增至合并范围	新设
505	福州市万创空间投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
506	福州市万昌置业有限公司	新增至合并范围	新设
507	福州市齐富共赢置业有限公司	新增至合并范围	新设
508	福州市诚思置业有限公司	新增至合并范围	新设
509	福州市泊亭置业有限公司	新增至合并范围	新设
510	佛山市万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
511	佛山市万科商办物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
512	佛山市万嘉智投房地产有限公司	新增至合并范围	新设
513	佛山市万鼎智投房地产有限公司	新增至合并范围	新设
514	佛山市顺德区万懿房地产有限公司	新增至合并范围	新设
515	佛山市顺德区万晴房地产有限公司	新增至合并范围	新设
516	佛山市顺德区万彬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
517	佛山市三水万筑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
518	佛山市南海区万意恒利置业有限公司	新增至合并范围	新设
519	佛山市南海区万乔房地产有限公司	新增至合并范围	新设
520	佛山市南海区万祺房地产有限公司	新增至合并范围	新设
521	佛山市南海区万鹏房地产有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
522	佛山市南海区万彬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
523	佛山市鸿雅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
524	佛山市高明纬贵仓储有限公司	新增至合并范围	新设
525	佛山市高明区融浩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
526	佛山市禅城区万投智鼎房地产有限公司	新增至合并范围	新设
527	佛山市禅城区万投美好房地产有限公司	新增至合并范围	新设
528	佛山市禅城区万投花苑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
529	东莞市中万铭京实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
530	东莞市中万昊航实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
531	东莞市中万创晖实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
532	东莞市长万投资有限公司	新增至合并范围	新设
533	东莞市五号食堂餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
534	东莞市万享唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
535	东莞市万建城市更新发展有限公司	新增至合并范围	新设
536	东莞市胜凯实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
537	东莞市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
538	东莞市林翔产业园投资有限公司	新增至合并范围	新设
539	东莞市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
540	东莞市科铸实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
541	东莞市科源实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
542	东莞市科硕实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
543	东莞市科睿实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
544	东莞市科铭实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
545	东莞市科璟实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
546	东莞市科晋实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
547	东莞市科航实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
548	大连盈璋置业有限公司	新增至合并范围	新设
549	大连盈珅置业有限公司	新增至合并范围	新设
550	大连盈珵置业有限公司	新增至合并范围	新设
551	大连盈琛置业有限公司	新增至合并范围	新设
552	大连新都会置业有限公司	新增至合并范围	新设
553	大连万长置业有限公司	新增至合并范围	新设
554	大连万腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
555	大连万世华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
556	成都万兴川府置业有限公司	新增至合并范围	新设
557	成都万兴产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
558	成都万隆产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
559	成都万客云装修工程有限公司	新增至合并范围	新设
560	成都万客一修科技有限公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
561	成都万科天新置业有限公司	新增至合并范围	新设
562	成都万科锦都置业有限公司	新增至合并范围	新设
563	成都万合众友企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
564	成都万合泰新企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
565	成都万合润锦企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
566	成都万合科甲企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
567	成都万合锦西企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
568	成都万合国韵企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
569	成都万合川府企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
570	成都朴韵美居房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
571	成都金色华府置业有限公司	新增至合并范围	新设
572	常州市沛凌房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
573	北京亦海新庭企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
574	北京炎焱燚商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
575	北京新林小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
576	北京万筑创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
577	北京万鑫同住企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
578	北京万邻教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
579	北京万科企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
580	北京万湖企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
581	北京万翰企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
582	北京万泊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
583	北京思翼企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
584	北京市丰台区微邻客文化中心	新增至合并范围	新设
585	北京清泽畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
586	北京南泊小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
587	北京美景畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
588	北京乐享宜居企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
589	北京晶磊焱商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
590	北京恒泰吉商贸有限公司	新增至合并范围	新设
591	北京恒弘商贸有限公司	新增至合并范围	新设
592	北京翰御企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
593	北京东域畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
594	北京昌科万寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
595	北京泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
596	北京北方华贸商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
597	北京安宇新筑企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
598	北京安洛小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
599	安徽省博悦知教育投资有限责任公司	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
600	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
601	V-VAWEurasianCapitalPartnerLimited	新增至合并范围	新设
602	V-NestaFundI,LP	新增至合并范围	新设
603	V-NestaFundIGPLimited	新增至合并范围	新设
604	VKLantanaHoldingsLimited	新增至合并范围	新设
605	V-InLogisticsPropertyX(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
606	V-InLogisticsPropertyIX(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
607	V-InLogisticsPropertyX(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
608	V-InLogisticsPropertyVIII(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
609	V-InLogisticsPropertyVIII(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
610	V-InLogisticsPropertyIX(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
611	VDWHoldingsLimited	新增至合并范围	新设
612	VAWEurasianCapitalInvestmentManagementLtd	新增至合并范围	新设
613	VAWEurasianCapitalGPLimited	新增至合并范围	新设
614	VankeRealEstateAgentInc	新增至合并范围	新设
615	VankePropertyMortgageLimited	新增至合并范围	新设
616	VankeHoldings(Malaysia)Sdn.Bhd.	新增至合并范围	新设
617	TritoniaCompanyLimited	新增至合并范围	新设
618	TritoniaBTManagementCompanyLimited	新增至合并范围	新设
619	TetrisPartnership,LP	新增至合并范围	新设
620	TetrisInvestmentPartnerLimited	新增至合并范围	新设
621	TetrisInvestmentHoldingLimited	新增至合并范围	新设
622	TetrisGPLimited	新增至合并范围	新设
623	Tetris(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
624	RunwayOperationsLLC	新增至合并范围	新设
625	Pier6VankeHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
626	NYPR23FundingBLLC	新增至合并范围	新设
627	NYPR23FundingALLC	新增至合并范围	新设
628	NetwinCompanyLimited	新增至合并范围	新设
629	NavaCompanyLimited	新增至合并范围	新设
630	MissionSFLimited	新增至合并范围	新设
631	Micaso(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
632	Metermiles(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
633	MALOLAGARDENCITYSDN.BHD	新增至合并范围	新设
634	Malayland(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
635	Maholand(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
636	LimitedLiabilityCompanyVANKEMoscow	新增至合并范围	新设
637	JumboCityLimited	新增至合并范围	新设
638	Hybest(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
639	HumeiIndustrialInvestmentCo.,Ltd	新增至合并范围	新设
640	Foxfield(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
641	ForwardGoal(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
642	FortressRidge(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
643	ForeverBrilliant(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
644	ForesightAchieve(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
645	Folkdance(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
646	ClimaxFame(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
647	ChampionMagic(Cayman)Limited	新增至合并范围	新设
648	ChampionGlory(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
649	CaptainValley(Cayman)Limited	新增至合并范围	新设
650	AlliedConceptInvestmentLimited	新增至合并范围	新设
651	657-667MissionVankeBOffshoreLLC	新增至合并范围	新设
652	657-667MISSIONVANKEBLLC	新增至合并范围	新设
653	657-667MISSIONVANKEALLC	新增至合并范围	新设
654	469StevensonVankeMMLLC	新增至合并范围	新设
655	2240VankeHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
656	重庆勇拓置业有限公司	新增至合并范围	收购
657	重庆捷创置业有限公司	新增至合并范围	收购
658	重庆鹅岭山房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
659	中山市海洲置业发展有限公司	新增至合并范围	收购
660	郑州宜方置业有限公司	新增至合并范围	收购
661	郑州盛德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
662	郑州福谦物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
663	浙江耀江物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
664	浙江天元房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
665	浙江华运信德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
666	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
667	长春汇鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
668	长春风生水起房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
669	云南德润物业管理有限责任公司	新增至合并范围	收购
670	扬州信达顺置业有限公司	新增至合并范围	收购
671	扬州祥源房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
672	扬州万特置业有限公司	新增至合并范围	收购
673	扬州市广能房地产有限公司	新增至合并范围	收购
674	烟台大地房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
675	西昌月亮之上旅游发展有限公司	新增至合并范围	收购
676	西安中启置业有限公司	新增至合并范围	收购
677	西安隆越兴置业有限公司	新增至合并范围	收购
678	西安航辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
679	西安安科通信有限公司	新增至合并范围	收购
680	无锡世立物流有限公司	新增至合并范围	收购
681	位速电子科技(昆山)有限公司	新增至合并范围	收购
682	天津智恒企业管理有限公司	新增至合并范围	收购
683	天津联祺行远企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
684	天津东方兴华科技发展有限公司	新增至合并范围	收购
685	太原万科盈泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
686	太原万昌德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
687	苏州鼎顺建材有限公司	新增至合并范围	收购
688	四川省国韵商贸有限责任公司	新增至合并范围	收购
689	沈阳新兴置业有限公司	新增至合并范围	收购
690	沈阳万科中山置业有限公司	新增至合并范围	收购
691	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	新增至合并范围	收购
692	沈阳德利置业有限公司	新增至合并范围	收购
693	深圳市万畅房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
694	深圳联合金融创新投资有限公司	新增至合并范围	收购
695	上海中房滨江房产有限公司	新增至合并范围	收购
696	上海新樵置业有限公司	新增至合并范围	收购
697	上海祥大房地产发展有限公司	新增至合并范围	收购
698	上海泰士星日用制品有限公司	新增至合并范围	收购
699	上海芮驭实业有限公司	新增至合并范围	收购
700	上海剑跃电子有限公司	新增至合并范围	收购
701	上海国融莘闵置业有限公司	新增至合并范围	收购
702	陕西西咸新区秦汉新城正恒立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
703	陕西西咸新区秦汉新城源洪立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
704	陕西西咸新区秦汉新城永弘立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
705	陕西西咸新区秦汉新城盈泰立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
706	陕西西咸新区秦汉新城盈盛立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
707	陕西西咸新区秦汉新城耀鼎立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
708	陕西西咸新区秦汉新城旭通立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
709	陕西西咸新区秦汉新城泰亚立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
710	陕西西咸新区秦汉新城盛浩立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
711	陕西西咸新区秦汉新城瑞通立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
712	陕西西咸新区秦汉新城铭盛立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
713	陕西西咸新区秦汉新城铭丰立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
714	陕西西咸新区秦汉新城铭超立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
715	陕西西咸新区秦汉新城锦昇立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
716	陕西西咸新区秦汉新城弘裕立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
717	陕西西咸新区秦汉新城和鼎立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
718	陕西西咸新区秦汉新城昌汇立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
719	陕西西咸新区秦汉新城安通立体城置业有限公司	新增至合并范围	收购
720	陕西青田实业有限公司	新增至合并范围	收购
721	山西万昌润房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
722	山东嘉融置业有限公司	新增至合并范围	收购
723	厦门湖里国投航海运动有限公司	新增至合并范围	收购
724	厦门常春藤物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
725	泉州市菲莉投资发展有限公司	新增至合并范围	收购
726	青岛锦绣基业房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
727	青岛鼎瑞策地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	收购
728	宁波盛世华途物流有限公司	新增至合并范围	收购
729	宁波万嘉合实业有限公司	新增至合并范围	收购
730	宁波万晨仓储有限公司	新增至合并范围	收购
731	南通金域商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
732	南昌辰林房地产有限公司	新增至合并范围	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
733	昆山交能房地产有限公司	新增至合并范围	收购
734	昆山华地物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
735	昆明万昆物流有限公司	新增至合并范围	收购
736	京亚(南京)供应链管理有限公司	新增至合并范围	收购
737	江西科鸿置业有限公司	新增至合并范围	收购
738	江西华思房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
739	江西鸿万置业有限公司	新增至合并范围	收购
740	江苏新久力太阳能科技有限公司	新增至合并范围	收购
741	嘉兴沪美木制品有限公司	新增至合并范围	收购
742	济南恒伟房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
743	吉林信达金都置业有限公司	新增至合并范围	收购
744	吉林非特房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	收购
745	吉宝湖畔(南通)房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
746	惠州市万田仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
747	湖南省雄森东日置业有限公司	新增至合并范围	收购
748	湖北仁天置业有限公司	新增至合并范围	收购
749	恒达兴业(北京)投资有限公司	新增至合并范围	收购
750	河南长基雁鸣湖新农村建设开发有限公司	新增至合并范围	收购
751	合肥万美置业有限公司	新增至合并范围	收购
752	合肥万都置业有限公司	新增至合并范围	收购
753	杭州市余杭区菩提花教育培训学校	新增至合并范围	收购
754	杭州极栈投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
755	杭州大禹山庄有限公司	新增至合并范围	收购
756	杭州奥天实业有限公司	新增至合并范围	收购
757	贵州中凯瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
758	贵州海唐置业有限公司	新增至合并范围	收购
759	广州万大汽车商贸有限公司	新增至合并范围	收购
760	广州市万祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
761	广州市厚基物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
762	广州梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	收购
763	广州吉仓利珀仓储物流有限公司	新增至合并范围	收购
764	广州皇马小镇投资有限公司	新增至合并范围	收购
765	广州安煦和投资有限公司	新增至合并范围	收购
766	广东祥华物流仓储有限公司	新增至合并范围	收购
767	广东万骏汽车贸易有限公司	新增至合并范围	收购
768	广东南沙万骏贸易有限公司	新增至合并范围	收购
769	甘肃兆兴房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
770	佛山市顺德区顺惠置业房产有限公司	新增至合并范围	收购

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
771	佛山市润丰实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
772	佛山市南海现代城投资开发有限公司	新增至合并范围	收购
773	佛山市南海区喜相逢房地产有限公司	新增至合并范围	收购
774	东莞松山湖金融谷投资有限公司	新增至合并范围	收购
775	东莞市新霞物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
776	东莞市日悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
777	东莞市科瑞建筑工程有限公司	新增至合并范围	收购
778	东莞市东新房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
779	东莞市宝德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
780	东莞市邦浩实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
781	鼎丰商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
782	大连时代建筑设计有限公司	新增至合并范围	收购
783	大连内海房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
784	成都泰新房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
785	北京禾亿企业管理有限公司	新增至合并范围	收购
786	北京东万恒升经济咨询中心(有限合伙)	新增至合并范围	收购
787	北京东万恒昌经济咨询中心(有限合伙)	新增至合并范围	收购
788	百利威现代仓储物流(武汉)有限公司	新增至合并范围	收购
789	百利威现代仓储物流(沈阳)有限公司	新增至合并范围	收购
790	巴夫洛(西咸新区)仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
791	MillionYearInternationalInvestmentLimited	新增至合并范围	收购
792	MEGA-POWERPrecisionIndustrialCorp.	新增至合并范围	收购
793	EverLionLimited	新增至合并范围	收购
794	DifferCulturalToursLimited	新增至合并范围	收购
795	BuffaloLogistic(1)limited	新增至合并范围	收购
796	BLISSFULDRAGON(HK)INVESTMENT MANAGEMENTLIMITED	新增至合并范围	收购
797	沈阳万科朗程置地有限公司	不纳入合并范围	注销
798	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
799	长沙南都物业服务有限公司	不纳入合并范围	注销
800	成都万科凯宾土地整理有限公司	不纳入合并范围	注销
801	天津蓝河光谷共创共担有限公司	不纳入合并范围	注销
802	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
803	苏州万科置业有限公司	不纳入合并范围	注销
804	长沙市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
805	温州万瑞置业有限公司	不纳入合并范围	出售
806	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
807	万创置业(上海)有限公司	不纳入合并范围	出售
808	天津万和置业有限公司	不纳入合并范围	出售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变更内容	变更原因
809	天津万安建创置业有限公司	不纳入合并范围	出售
810	苏州万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
811	世包中心集团浙江网络技术有限公司	不纳入合并范围	出售
812	沈阳万科紫东房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
813	深圳市万联嘉投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
814	深圳市万科九州房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
815	深圳市万科坂银房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
816	深圳市世基房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
817	深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
818	深圳市富春东方房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
819	上海筑浦投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
820	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
821	厦门市万科商业物业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
822	宁波高新区华御置业有限公司	不纳入合并范围	出售
823	宁波东恒投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
824	南通尚东商务信息咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
825	南京裕宁置业有限公司	不纳入合并范围	出售
826	昆山博今信息咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
827	杭州万晨置业有限公司	不纳入合并范围	出售
828	杭州富阳万朝置业有限公司	不纳入合并范围	出售
829	广州市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
830	福州市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
831	佛山市万科商用物业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
832	东莞市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
833	大连万城之光置业有限公司	不纳入合并范围	出售
834	北京兴华基业咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
835	北京万毓商业发展有限公司	不纳入合并范围	出售
836	北京万永房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
837	北京翰通商业发展有限公司	不纳入合并范围	出售
838	北京宸恒商务咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
839	WklandInvestmentIILimited	不纳入合并范围	出售
840	VanlinkCompanyLimited	不纳入合并范围	出售
841	Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte	不纳入合并范围	出售

三、会计政策调整对财务报表的影响

本集团于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)、《关于修订印发 2019 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换(修订)》(“准则 7 号(2019)”)、《企业会计准则第 12 号——债务重组(修订)》(“准则 12 号(2019)”)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

1、新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，本集团在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

1）本集团作为承租人

原租赁准则下，本集团根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本集团，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本集团不再区分融资租赁与经营租赁。本集团对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，本集团按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在应用上述方法时同时采用了如下简

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

化处理：

- 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

- 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；

- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；

- 对首次执行新租赁准则当年期初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

2）本公司作为出租人

在新租赁准则下，本集团作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。

除转租赁外，本集团无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本集团自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

在新租赁准则下，本集团根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

3）2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则对财务报表的影响

在计量租赁负债时，本集团使用 2019 年 1 月 1 日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现，折现率在 3.65%~4.16%之间。

单位：元

	本集团

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	28,082,079,516.06
减：简化处理的短期租赁承担	90,492,168.25
简化处理的低价值资产租赁承担（低价值资产的短期租赁费用除外）	-
小计	27,991,587,347.81
按 2019 年 1 月 1 日本集团增量借款利率折现的现值	24,184,694,083.87
2019 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	24,184,694,083.87

上述会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

	本集团		
	调整前*	调整数	调整后
使用权资产	-	24,184,694,083.87	24,184,694,083.87
一年内到期的非流动负债	70,438,245,498.20	1,554,636,055.04	71,992,881,553.24
租赁负债	-	22,630,058,028.83	22,630,058,028.83

* 已包含财会[2019]6 号和财会[2019]16 号的影响。

2、准则 7 号(2019)

准则 7 号(2019)细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则 7 号(2019)自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

3、准则 12 号(2019)

准则 12 号(2019)修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则 12 号(2019)修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则 12 号(2019)修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则 12 号(2019)自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

4、《企业会计准则第 14 号-收入》（以下简称“新收入准则”）

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。本集团自 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本集团销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入本集团，本集团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。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，发行人以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法摊销。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质保金、预收款等。

本集团依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本集团依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与合同成本有关的资产的信息等。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2018 年度合并利润表及母公司利润表各项目、2018 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对 2018 年合并利润表及母公司利润表各项目的影响分析：

单位：元

项目	采用变更后会计政策增加/(减少)当期报表项目金额
营业总收入	-752,710,292.80
营业成本	-602,122,594.14
税金及附加	-48,426,651.03
销售费用	-859,449,783.63
投资收益	-567,071,748.55
利润总额	190,216,987.45
减：所得税费用	189,322,184.00
净利润	894,803.45
其中：归属于母公司股东的净利润	-131,060,106.30
少数股东损益	131,954,909.75
综合收益总额	894,803.45
其中：归属于母公司股东的综合收益	-131,060,106.30
归属于少数股东的综合收益	131,954,909.75

会计政策变更对 2018 年母公司利润表各项目无影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会计政策变更对2018年12月31日合并资产负债表各项目的影响分析：

单位：元

项目	采用变更后会计政策增加/(减少)报表项目金额
资产：	
存货	-762,004,203.70
合同资产	1,364,126,797.84
其他流动资产	3,923,391,567.34
长期股权投资	-208,634,231.58
负债：	
预收款项	-545,562,329,034.02
合同负债	504,711,414,422.66
应交税费	649,708,139.78
其他流动负债	41,603,624,904.16
递延所得税负债	257,172,839.11
所有者权益：	
未分配利润	2,075,803,303.17
少数股东权益	581,485,355.04

会计政策变更对2018年12月31日母公司资产负债表各项目的影响分析：

单位：元

	采用变更后会计政策增加/(减少)报表项目金额
负债：	
预收款项	-3,386,091,698.11
合同负债	3,386,091,698.11

会计政策变更对 2018 年合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

5、《企业会计准则第37号-金融工具准则》（以下简称“新金融工具准则”）

新金融工具准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》以及财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。本集团自2018年1月1日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于发行人管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

2018 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的”已发生损失”模型。”预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：

以摊余成本计量的金融资产；

合同资产；

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

本集团根据原金融工具准则计量的 2017 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2018 年年初损失准备无重大差异。

本集团按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2018 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整。本集团未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2018 年年初留存收益或其他综合收益。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

6、解释第 9-12 号

财政部于 2017 年颁布了以下企业会计准则修订及解释:《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》(统称“解释第 9-12 号”)。本集团自 2018 年 1 月 1 日起执行解释第 9-12 号。

本集团按照解释第 9-12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。

采用解释第 9-12 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

7、财务报表列报

本集团根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

单位：元

	合并资产负债表		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	1,588,739,194.82	(1,588,739,194.82)	-
应收票据	-	2,558,430.72	2,558,430.72
应收账款	-	1,586,180,764.10	1,586,180,764.10
应付票据及应付账款	229,597,382,102.63	(229,597,382,102.63)	-
应付票据	-	1,651,453,937.28	1,651,453,937.28
应付账款	-	227,945,928,165.35	227,945,928,165.35
短期借款	10,101,917,384.71	9,760,597.67	10,111,677,982.38
其他应付款	227,431,215,319.93	(1,355,593,079.75)	226,075,622,240.18
一年内到期的非流动负债	69,092,413,016.12	1,345,832,482.08	70,438,245,498.20
合计	537,811,667,018.21	-	537,811,667,018.21

单位：元

	母公司资产负债表		
	调整前	调整数	调整后
应付票据及应付账款	2,333,544,910.76	(2,333,544,910.76)	-
应付票据	-	760,888,568.83	760,888,568.83
应付账款	-	1,572,656,341.93	1,572,656,341.93
其他应付款	198,081,624,244.56	(1,028,197,556.71)	197,053,426,687.85
一年内到期的非流动负债	46,016,343,200.00	1,028,197,556.71	47,044,540,756.71
合计	246,431,512,355.32	-	246,431,512,355.32

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、2018 年会计政策变更的主要影响

本集团以按照《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）规定追溯调整后的比较财务报表为基础，对上述不追溯调整比较财务报表数据的会计政策变更对 2018 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司各项目的影响汇总如下：

单位：元

	合并资产负债表	
	调整前 2018 年 1 月 1 日账面金额	**调整后 2018 年 1 月 1 日账面金额**
资产：		
交易性金融资产**	-	210,060,000.00
存货	598,087,657,618.33	597,394,848,550.90
合同资产*	-	692,809,067.43
其他流动资产	5,423,443,819.92	8,277,325,603.64
可供出售金融资产	1,340,749,439.60	-
其他权益工具投资***	-	745,324,871.71
其他非流动金融资产**	-	595,424,567.89
长期股权投资	81,224,305,346.59	81,582,742,863.56
负债：		
预收款项	407,705,939,864.83	159,445,184.29
合同负债	-	379,941,170,989.98
其他流动负债	-	27,605,323,690.56
递延所得税负债	265,299,666.71	1,031,285,112.64
股东权益：		
其他综合收益	234,977,764.41	233,081,701.30
未分配利润	77,171,850,609.87	79,380,610,082.45
少数股东权益	53,998,623,864.96	54,448,154,310.25
母公司资产负债表		
	调整前 2018 年 1 月 1 日账面金额	**调整后 2018 年 1 月 1 日账面金额**
资产：		
可供出售金融资产	211,560,000.00	-
其他非流动金融资产**	-	211,560,000.00

注：*此类为以摊余成本计量的金融资产；**：此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；***此类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本集团根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

	发行人		
	调整前	调整数	调整后
应收账款	1,432,734,013.84	-1,432,734,013.84	-
应收票据及应收账款	-	1,432,734,013.84	1,432,734,013.84
应付票据	3,330,183,222.91	-3,330,183,222.91	-
应付账款	173,439,402,739.67	-173,439,402,739.67	-
应付票据及应付账款	-	176,769,585,962.58	176,769,585,962.58
应付利息	995,144,331.41	-995,144,331.41	-
其他应付款	182,886,802,898.36	995,144,331.41	183,881,947,229.77
合计	362,084,267,206.19	-	362,084,267,206.19

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
应付票据	807,811,408.88	-807,811,408.88	-
应付票据及应付账款	-	807,811,408.88	807,811,408.88
应付利息	499,711,180.23	-499,711,180.23	-
其他应付款	139,177,007,120.95	499,711,180.23	139,676,718,301.18
合计	140,484,529,710.06	-	140,484,529,710.06

2017 年度受影响的合并利润表项目：

单位：元

	发行人		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	8,865,714,082.09	(613,326,898.48)	8,252,387,183.61
研发费用	-	613,326,898.48	613,326,898.48
合计	8,865,714,082.09	-	8,865,714,082.09

2017 年度母公司利润表项目不受影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、2017-2019 年主要财务指标

（一）发行人 2017-2019 年主要财务指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	172,992,945.04	152,857,935.65	116,534,691.78
负债总额	145,935,033.50	129,295,862.65	97,867,297.86
全部债务	25,879,350.47	26,349,027.74	19,497,453.65
所有者权益	27,057,911.54	23,562,073.00	18,667,393.92
资产负债率	84.36%	84.59%	83.98%
扣除预收账款/合同负债后的资产负债率	50.96%	51.55%	49.00%
债务资本比率	48.89%	52.79%	51.09%
流动比率	1.13	1.15	1.20
速动比率	0.43	0.49	0.50
营业收入	36,789,387.75	29,767,933.11	24,289,711.03
营业利润	7,661,313.60	6,749,861.25	5,081,291.64
利润总额	7,653,928.95	6,746,020.14	5,114,195.27
净利润	5,513,161.46	4,927,229.45	3,720,838.73
扣除非经常性损益后净利润	5,456,555.58	4,898,207.64	3,643,075.67
归属于母公司所有者的净利润	3,887,208.69	3,377,265.17	2,805,181.49
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	3,831,438.75	3,349,007.84	2,727,953.87
经营活动产生现金流量净额	4,568,680.95	3,361,818.34	8,232,283.42
投资活动产生现金流量净额	-2,862,673.46	-6,736,443.60	-5,161,323.30
筹资活动产生现金流量净额	-3,333,821.04	4,479,764.81	5,526,489.62
营业毛利率	27.30%	29.70%	25.98%
总资产报酬率	5.27%	5.62%	5.53%
净资产收益率	21.78%	23.34%	21.36%
扣除非经常性损益后净资产收益率	21.56%	23.20%	20.92%
EBITDA	8,792,072.14	7,506,018.76	5,478,748.04
EBITDA 利息保障倍数（倍）	8.16	7.05	9.34
EBITDA 全部债务比	0.34	0.28	0.28
应收账款周转率（次）	205.86	197.21	138.48
存货周转率（次）	0.28	0.28	0.30

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的长期借款和应付债券+衍生金融负债；

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/合同负债后的资产负债率=（负债合计-预收账款-合同负债）/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

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/净资产平均余额；

扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出(不含租赁负债的利息支出净额+其他)+折旧+摊销，2019 年折旧中增加了“使用权资产折旧”；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出(不含租赁负债的利息支出净额+其他)+资本化的利息支出），即不含租赁负债产生的利息；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司 2017-2019 年财务报表，对公司的资产负债结构、盈

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
货币资金	16,619,459.57	9.61	18,841,744.68	12.33	17,412,100.92	14.94
交易性金融资产	1,173,526.54	0.68	1,190,080.63	0.78	-	-
衍生金融资产	33,225.75	0.02	1,078.29	0.00	1,249.37	0.00
应收票据及应收账款	不适用	-	158,873.92	0.10	不适用	-
应收票据	2,897.00	0.00	255.84	0.00	-	-
应收账款	198,807.57	0.11	158,618.08	0.10	143,273.40	0.12
预付款项	9,779,583.14	5.65	7,595,089.51	4.97	7,301,710.69	6.27
其他应收款	23,546,500.73	13.61	24,432,414.29	15.98	16,324,976.59	14.01
存货	89,701,903.56	51.85	75,030,262.74	49.08	59,808,765.76	51.32
合同资产	344,493.80	0.20	136,412.68	0.09	-	-
持有待售资产	425,275.49	0.25	662,463.14	0.43	691,017.13	0.59
其他流动资产	2,073,262.28	1.20	1,458,765.74	0.95	72,189.35	0.06
流动资产合计	**143,898,935.46**	**83.18**	**129,507,185.63**	**84.72**	**101,755,283.21**	**87.32**
可供出售金融资产	-	-	-	-	134,074.94	0.12
其他权益工具投资	224,995.37	0.13	163,658.37	0.11	-	-
其他非流动金融资产	67,398.23	0.04	105,233.11	0.07	-	-
长期股权投资	13,047,576.83	7.54	12,952,765.58	8.47	8,122,430.53	6.97
投资性房地产	7,356,467.81	4.25	5,405,578.48	3.54	2,881,130.03	2.47
固定资产	1,239,983.83	0.72	1,153,379.87	0.75	709,880.81	0.61
在建工程	417,983.95	0.24	191,300.75	0.13	102,241.09	0.09
使用权资产	2,213,535.96	1.28	-	-	-	-
无形资产	526,964.72	0.30	495,258.50	0.32	143,750.48	0.12
商誉	22,092.08	0.01	21,710.92	0.01	20,634.29	0.02
长期待摊费用	723,520.24	0.42	504,430.86	0.33	206,597.59	0.18
递延所得税资产	2,342,758.61	1.35	1,574,920.47	1.03	965,100.20	0.83
其他非流动资产	910,731.96	0.53	782,513.11	0.51	1,493,568.60	1.28
非流动资产合计	**29,094,009.58**	**16.82**	**23,350,750.02**	**15.28**	**14,779,408.57**	**12.68**
资产总计	**172,992,945.04**	**100.00**	**152,857,935.65**	**100.00**	**116,534,691.78**	**100.00**

截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的资产总额分别为 116,534,691.78 万元、152,857,935.65 万元及 172,992,945.04 万元，2017-2019 年年均复合增长率 21.84%。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 87.32%、84.72%及 83.18%。

公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司流动资产分别为 101,755,283.21 万元、129,507,185.63 万元及 143,898,935.46 万元，2017-2019 年年均复合增长率 18.92%，略低于总资产平均增速。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产等构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司非流动资产分别为 14,779,408.57 万元、23,350,750.02 万元及 29,094,009.58 万元，2017-2019 年年均复合增长率 40.31%，显著高于总资产平均增速，主要归因于长期股权投资和投资性房地产规模增长以及应用新租赁规则后增加的使用权资产所致。

（1） 货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，其他货币资金为物业项目维护基金。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司的货币资金余额分别为 17,412,100.92 万元、18,841,744.68 万元及 16,619,459.57 万元，占总资产的比例分别为 14.94%、12.33%及 9.61%。公司坚持积极销售、审慎投资的策略，资金状况良好。2018 年末，公司货币资金余额相比去年同期增长 1,429,643.76 万元，增幅 8.21%。2019 年末，公司货币资金余额相比 2018 年末减少 2,222,285.11 万元，降幅 11.79%，主要是由于支付工程款、地价增加。

截至 2019 年末，货币资金总额为 16,619,459.57 万元，其中受限使用资金为 645,594.43 万元（含因质押或冻结对使用有限制的人民币 384,160.00 万元），除上述受限使用资金外，无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

（2） 预付款项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司的预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司预付款项余额分别 7,301,710.69 万元、7,595,089.51 万元及 9,779,583.14 万元，占总资产的比例分别为 6.27%、4.97%及 5.65%。2018 年末，公司预付账款余额较 2017 年末增加 293,378.82 万元，增幅 4.02%。2019 年末，公司预付账款余额较 2018 年末增加 2,184,493.64 万元，增幅 28.76%，主要是预付地价款增加所致。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要为土地未交付的预付地价款。公司 2019 年末超过一年且金额重大的预付款项主要是广信资产包前期项目款人民币 233.90 亿元，有关交易已于 2019 年 1 月 9 日完成交割。

截至 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	截至 2019 年 12 月 31 日		截至 2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比（%）	账面余额	占比（%）
1 年以内（含 1 年）	6,547,940.28	66.55	4,928,467.73	64.39
1-2 年（含 2 年）	624,736.24	6.35	2,497,378.60	32.63
2-3 年（含 3 年）	2,449,560.19	24.90	75,235.61	0.98
3 年以上	216,824.59	2.20	153,485.73	2.00
小计	9,839,061.31	100.00	7,654,567.67	100.00
减：坏账准备	59,478.16	-	59,478.16	-
合计	**9,779,583.14**	**-**	**7,595,089.51**	**-**

（3） 其他应收款

公司其他应收款主要为土地保证金等政府部门保证金、应收联营/合营企业款及合作方经营往来款。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款分别为 16,324,976.59 万元、24,432,414.29 万元及 23,546,500.73 万元，占总资产的比例分别为 14.01%、15.98%及 13.61%。2018 年末，其他应收款较 2017 年末增加 8,107,437.70 万元，增幅 49.66%，主要归因于应收合营、联营公司款大幅增加所致，系公司与合作方共同开发合营及联营项目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司，各方按协议约定投入的项目运营资金而形成的应收款。2019 年末，其他应收款较 2018 年末减少 885,913.56 万元，降幅 3.63%。

截至 2019 年末，公司其他应收款分类披露情况如下：

单位：万元

类别	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
按单项计提坏账准备	23,223,952.03	97.94	104,933.21	0.45	23,119,018.82
按组合计提坏账准备	489,246.90	2.06	61,764.98	12.62	427,481.91
合计	**23,713,198.92**	**100**	**166,698.19**	**-**	**23,546,500.73**

由于土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营/合营企业款等的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，发行人单项计算预期信用损失。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

截至 2019 年末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	截至 2019 年 12 月 31 日金额
土地及其他保证金	2,624,972.32
合作方经营往来款	9,099,316.66
应收联营/合营企业款	11,454,426.07
应收利息	1,185.56
应收股利	1,902.44
其他	531,395.87
小计	23,713,198.92
减：坏账准备	166,698.19
合计	**23,546,500.73**

发行人其他应收款按经营性、非经营性分类，金额与占比如下：

最近两年末其他应收款中经营性、非经营性构成情况

单位：万元/%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	23,713,198.92	100.00	24,581,839.10	100.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
其中：应收关联公司	11,454,426.07	48.30	13,689,478.05	55.69
其他客户	12,258,772.85	51.70	10,892,361.05	44.31
非经营性其他应收款	-	-	-	-
其中：应收关联公司	-	-	-	-
其他客户	-	-	-	-
小计	23,713,198.92	100.00	24,581,839.10	100.00
减：坏账准备	166,698.19	-	149,424.81	-
合计	**23,546,500.73**	**100.00**	**24,432,414.29**	**100.00**

（4） 存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品等构成。截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，公司存货净额分别为59,808,765.76万元、75,030,262.74万元及89,701,903.56万元，占总资产的比例分别为51.32%、49.08%及51.85%。2018年末，存货较2017年末增加15,221,496.98万元，增幅25.45%，主要归因于已完工开发产品和在建开发产品增加。2019年末，存货较2018年末增加14,671,640.82万元，增幅19.55%。

截至2019年末，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面价值占比
已完工开发产品	6,617,606.90	14,160.63	6,603,446.28	7.36%
在建开发产品	62,449,540.02	227,695.02	62,221,845.01	69.37%
拟开发产品	20,818,077.37	57,153.57	20,760,923.80	23.14%
其他	115,688.48	-	115,688.48	0.13%
合计	**90,000,912.77**	**299,009.21**	**89,701,903.56**	**100.00%**

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值是存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年末，公司存货跌价准备余额为人民币 299,009.21 万元。2019 年末，因部分城市房价、地价调整幅度较大，公司基于审慎的财务策略，根据市场情况对成都君逸、上海金域澜湾鹭语墅、上海天际、乌鲁木齐南山郡等可能存在风险的项目计提了存货跌价准备。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。

截至 2019 年末，存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为 674,741.99 万元，占存货账面价值的比例为 0.75%。

（5） 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业和联营企业投资。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 8,122,430.53 万元、12,952,765.58 万元及 13,047,576.83 万元，占总资产的比例分别为 6.97%、8.47%及 7.54%。2018 年年末，长期股权投资较 2017 年年末增加 4,830,335.05 万元，增幅 59.47%。上述长期股权投资的大幅增长均归因于公司不断深化合作经营，加大对合营、联营企业投资，以提升投资回报率。2019 年末，长期股权投资较 2018 年年末增加 94,811.26 万元，增幅 0.73%。

（6） 投资性房地产

公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司投资性房地产价值分别为 2,881,130.03 万元、5,405,578.48 万元及 7,356,467.81 万元，占公司总资产的比例分别为 2.47%、3.54%及 4.25%。2018 年末，投资性房地产较 2017 年末增加 2,524,448.45 万元，增幅 87.62%，主要归因于合并范围变化新纳入子公司的投资性房地产所致。2019 年末，投资性房地产较 2018 年末增加 1,950,889.33 万元，增幅 36.09%，主要是自持经营性资产增加所致。

截至 2019 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位名称	已完工房屋、建筑物	在建工程	小计
原值	4,751,117.93	3,150,248.76	7,901,366.69
累计折旧和累计摊销	382,287.01	-	382,287.01
投资性房地产减值	13,114.05	149,497.82	162,611.87
账面价值	**4,355,716.87**	**3,000,750.94**	**7,356,467.81**

截至 2019 年末，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 921,593.66 万元，占投资性房地产余额的比重为 12.53%。

（7） 其他非流动资产

公司其他非流动资产主要为回收期一年以上的参加一级土地开发投资款、长期应收联营企业款项和股权收购款。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，其他非流动资产分别为 1,493,568.60 万元、782,513.11 万元及 910,731.96 万元，占公司总资产的比例分别为 1.28%、0.51%及 0.53%。2018 年年末，其他非流动资产较 2017 年年末减少 711,055.49 万元，降幅 47.61%，主要归因于土地开发投资交易完成交割后从其他非流动资产转入其他资产科目。2019 年年末，其他非流动资产较 2018 年末增加 128,218.84 万元，增幅 16.39%。

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
短期借款	1,536,523.18	1.05	1,010,191.74	0.78	1,610,885.87	1.65
衍生金融负债	-	-	63,122.70	0.05	101,994.02	0.10
应付票据及应付账款	不适用	-	22,959,738.21	17.76	不适用	-
应付票据	94,127.97	0.06	-	-	17,343,940.27	17.72
应付账款	26,728,086.55	18.32	-	-	333,018.32	0.03
预收款项	77,078.15	0.05	25,396.51	0.02	40,770,593.99	41.66
合同负债	57,704,722.72	39.54	50,471,141.44	39.04	-	-
应付职工薪酬	689,626.14	0.47	577,085.18	0.45	493,041.40	0.50
应交税费	2,510,973.11	1.72	1,873,086.08	1.45	1,077,490.63	1.10
其他应付款	25,069,846.07	17.18	22,743,121.53	17.59	18,388,194.72	18.79
其他流动负债	4,785,422.71	3.28	5,559,268.98	4.30	-	-
一年内到期的非流动负债	8,064,621.80	5.53	6,909,241.30	5.34	4,616,383.77	4.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债合计	**127,261,028.40**	**87.20**	**112,191,393.68**	**86.77**	**84,735,542.99**	**86.58**
长期借款	11,431,977.85	7.83	12,092,905.54	9.35	9,602,904.47	9.81
应付债券	4,964,551.29	3.40	4,709,514.58	3.64	3,232,267.19	3.30
租赁负债	2,127,736.58	1.46	-	-	-	-
预计负债	14,962.93	0.01	14,352.78	0.01	15,986.64	0.02
其他非流动负债	106,543.61	0.07	233,804.82	0.18	254,066.60	0.26
递延所得税负债	28,232.84	0.02	53,891.24	0.04	26,529.97	0.03
非流动负债合计	**18,674,005.10**	**12.80**	**17,104,468.97**	**13.23**	**13,131,754.88**	**13.42**
负债合计	**145,935,033.50**	**100.00**	**129,295,862.65**	**100.00**	**97,867,297.86**	**100.00**

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司的负债总额分别为 97,867,297.86 万元、129,295,862.65 万元及 145,935,033.50 万元。2017-2019 年均复合增长率 22.11%，略高于资产总额年均增速（21.84%）。公司负债以流动负债为主，与资产结构相匹配，符合公司的主营业务特点。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司流动负债占负债总额的比例分别为 86.58%、86.77%及 87.20%，趋势较为平稳。

公司流动负债主要由应付票据及应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债等构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司流动负债分别为 84,735,542.99 万元、112,191,393.68 万元及 127,261,028.40 万元，2017-2019 年均复合增长率 22.55%，与总负债平均增速基本相当。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券等构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司非流动负债分别为 13,131,754.88 万元、17,104,468.97 万元及 18,674,005.10 万元，2017-2019 年均复合增长率 19.25%，与总负债平均增速基本相当。

（1）应付票据及应付账款

由于财政部修订企业会计准则引起的公司会计政策变更，2018 年起新增应付票据及应付账款科目，并采用追溯调整法变更了 2017 年相关财务报表列报金额。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，公司应付票据及应付账款分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

别为 17,676,958.60 万元、22,959,738.21 万元。占负债总额的比例分别为 18.06%、17.76%。

2019 年，应付账款和应付票据科目分开列报。截至 2019 年 12 月 31 日，应付票据、应付账款分别为 94,127.97 万元、26,728,086.55 万元，占总负债比例分别为 0.06%及 18.32%。

截至 2018 年末和 2019 年末，公司应付票据、应付账款分类情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付票据		
商业承兑汇票	94,127.97	165,145.39
应付账款		
应付地价	3,926,059.73	2,283,791.73
应付及预提工程款	21,890,990.48	19,796,437.61
质量保证金	461,296.91	361,348.35
应付及预提销售佣金	343,863.67	253,352.25
其他	105,875.76	99,662.87
应付账款合计	**26,728,086.55**	**22,794,592.81**

（2）预收款项

公司预收款项主要为预收购房款。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司预收款项余额为 40,770,593.99 万元、25,396.51 万元及 77,078.15 万元，占负债总额的比例分别为 41.66%、0.02%及 0.05%。2018 年末预收款项较 2017 年末下降 40,745,197.48 万元，主要归因于公司根据客户的房地产销售合同收取的预收房款（含税）在 2017 年 12 月 31 日计入预收款项，2018 年 1 月 1 日起不含税预收房款计入合同负债，税款计入其他流动负债。2019 年末，预收账款较 2018 年末增加 51,681.64 万元，增幅 203.50%，主要是经营性业务预收款增加所致。

（3）合同负债

由于财政部修订企业会计准则引起的公司会计政策变更，2018 年新增合同负债科目，金额 50,471,141.44 万元，占负债总额的比例为 39.04%，截至 2019 年 12 月 31 日，合同负债金额 57,704,722.72 万元，占负债总额的比例为 39.54%。合同负债主要涉及公司客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

签订时收取，金额为合同对价的 20%-100%不等。该合同的相关收入将在公司履行履约义务后确认。该预收款在 2017 年 12 月 31 日的资产负债表中计入预收款项科目。

（4）其他应付款

公司其他应付款主要为应付合营/联营企业款、土地增值税清算准备金、代收款、应付股权款与合作公司往来及其他等。2018 年会计政策变更后，应付利息及应付股利也纳入其他应付款。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司计入应付利息及应付股利后的其他应付款余额分别为 18,388,194.72 万元、22,743,121.53 万元及 25,069,846.07 万元，占负债总额的比例分别为 18.79%、17.59%及 17.18%。2017 年末，其他应付款较 2016 年末增加 7,692,331.51 万元，增幅 71.92%，主要归因于合作方往来增加、土地增值税清算准备金增加。2018 年末，其他应付款较 2017 年末增加 4,354,926.81 万元，增幅 23.68%，主要归因于应付合营/联营企业款和应付股权款与合作公司往来及其他大幅增加。2019 年末，其他应付款较 2018 年末增加 2,326,724.54 万元，增幅 10.23%，主要归因于应付合营/联营企业款和应付股权款与合作公司往来及其他大幅增加。

截至 2019 年末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
应付股利	37,934.78
其他	25,031,911.29
合计	**25,069,846.07**

截至 2019 年末，公司其他应付款中的“其他”二级科目明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
应付合营/联营企业款	8,221,261.85
应付股权款与合作公司往来及其他	12,157,519.41
土地增值税清算准备金	3,678,880.41
押金及保证金	362,728.29
代收款	213,021.85
购房意向金	398,499.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 12 月 31 日
合计	25,031,911.29

（5）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 4,616,383.77 万元、6,909,241.30 万元及 8,064,621.80 万元，占负债总额的比例分别为 4.72%、5.34%及 5.53%。

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
信用借款	6,422,317.16	79.64	4,960,069.86	71.79	3,884,456.21	84.15
抵押借款	31,820.00	0.39	4,750.00	0.07	38,800.42	0.84
质押借款	155,845.00	1.93	938,680.67	13.59	76,789.51	1.66
无担保债券	1,198,049.33	14.86	1,005,740.77	14.56	616,337.64	13.35
一年内到期的租赁负债	142,564.41	1.77	-	-	-	-
一年内到期的应付利息	114,025.90	1.41	-	-	-	-
合计	**8,064,621.80**	**100.00**	**6,909,241.30**	**100.00**	**4,616,383.77**	**100.00**

一年内到期的非流动负债中，抵押借款主要由公司的存货以及投资性房地产作为抵押；质押借款主要由公司持有的控股子公司的股权作为质押。

（6）长期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司长期借款余额分别为 9,602,904.47 万元、12,092,905.54 万元及 11,431,977.85 万元，占负债总额的比例分别为 9.81%、9.35%及 7.83%，长期借款规模总体上升，主要归因于对融资结构的调整与优化。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
信用借款	9,686,871.29	84.73	10,745,438.11	88.86	7,871,774.98	81.97
抵押借款	407,669.33	3.57	517,810.66	4.28	346,166.38	3.60
质押借款	1,337,437.23	11.70	829,656.78	6.86	1,384,963.12	14.42
合计	**11,431,977.85**	**100.00**	**12,092,905.54**	**100.00**	**9,602,904.47**	**100.00**

长期借款中，抵押借款主要由公司的存货和投资性房地产作为抵押；质押借款主要由公司持有的控股子公司的股权作为质押。

（7）应付债券

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司应付债券余额分别为 3,232,267.19 万元、4,709,514.58 万元及 4,964,551.29 万元，占负债总额比例分别为 3.30%、3.64%及 3.40%。

截至本募集说明书签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：[9]

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科地产（香港）有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划（注）	美元	22,000.00	156,048.20	2016/10/14	2021/10/14	5 年	2.950%	尚未到期，按时付息
			100,000.00	709,310.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.975%	尚未到期，按时付息
			97,100.00	688,740.01	2018/4/18	2023/4/18	5 年	4.150%	尚未到期，按时付息
			65,000.00	461,051.50	2018/5/25	2023/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+1.55%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	446,865.30	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.350%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	425,586.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.200%	尚未到期，按时付息

[9]此处一年内到期的已经重分类到一年内到期非流动负债里面，不再在应付债券里面核算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
			42,300.00	300,038.13	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.150%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	212,793.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.500%	尚未到期，按时付息
	人民币债券	人民币	50,500.00	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3 年	3.850%	尚未到期，按时付息
万科企业股份有限公司	15 万科 01	人民币	500,000.00	500,000.00	2015/9/25	2020/9/25	5 年	3.500%	尚未到期，按时付息
	15 万科 MTN001		150,000.00	150,000.00	2015/11/6	2020/11/6	5 年	3.780%	尚未到期，按时付息
	15 万科 MTN002		150,000.00	150,000.00	2015/11/6	2020/11/6	5 年	3.780%	尚未到期，按时付息
	16 万科 MTN001		150,000.00	150,000.00	2016/3/11	2021/3/11	5 年	3.200%	尚未到期，按时付息
	16 万科 MTN002		150,000.00	150,000.00	2016/3/11	2021/3/11	5 年	3.200%	尚未到期，按时付息
	17 万科 01		300,000.00	300,000.00	2017/7/18	2022/7/18	5（3+2）年	4.500%	尚未到期，按时付息
	17 万科 02		100,000.00	100,000.00	2017/8/4	2022/8/4	5（3+2）年	4.540%	尚未到期，按时付息
	18 万科 MTN001		300,000.00	300,000.00	2018/7/12	2021/7/12	3 年	4.600%	尚未到期，按时付息
	18 万科 01		150,000.00	150,000.00	2018/8/9	2023/8/9	5（3+2）年	4.050%	尚未到期，按时付息
	18 万科 02		200,000.00	200,000.00	2018/10/29	2023/10/29	5（3+2）年	4.180%	尚未到期，按时付息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
	18 万科 MTN002		200,000.00	200,000.00	2018/11/15	2021/11/15	3 年	4.030%	尚未到期，按时付息
	19 万科 01		200,000.00	200,000.00	2019/2/26	2024/2/26	5（3+2）年	3.650%	尚未到期，按时付息
	19 万科 02		250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5（3+2）年	3.550%	尚未到期，按时付息
	19 万科 SCP001		50,000.00	50,000.00	2019/10/18	2020/7/14	0.74 年	3.180%	尚未到期，按时付息
	20 万科 01		150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5（3+2）年	3.020%	尚未到期，按时付息
	20 万科 02		100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7（5+2）年	3.420%	尚未到期，按时付息
	20 万科 03		100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5（3+2）年	2.560%	尚未到期，按时付息
	20 万科 04		150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7（5+2）年	3.450%	尚未到期，按时付息
合计				**6,800,932.14**					

注：1、发行人香港子公司BestgainRealEstateLyraLimited(以下简称“Lyra”)之美元20亿元中期票据发行计划(以下简称“中期票据计划”)已于2013年7月16日经香港联合交易所有限公司批准上市。发行人于2016年9月7日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为32亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，发行人、万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）以及票据受托人于2016年12月30日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代Lyra作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自2016年12月30日起，万科地产香港取代Lyra成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时Lyra作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017年5月11日，在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为44亿美元。2018年4月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为70亿美元；2019年6月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为95亿美元。2、以美元标价的债务融资工具人民币发行金额以2020年3月31日在岸人民币与该种货币即期汇率收盘价7.0931:1折算。

截至本募集说明书签署日，上述债务融资工具尚未到期兑付，且均已按期足

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额向投资者支付了债券利息。

截至本募集说明书签署日，发行人共注册了 4 期、合计融资规模 158 亿元中期票据，具体情况如下：

单位：亿元

序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
1	中市协注[2014]MTN459 号	2014 年 12 月 15 日	18	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	18
2	中市协注[2015]MTN202 号	2015 年 5 月 25 日	45		30
3	中市协注[2015]MTN203 号	2015 年 5 月 25 日	45		30
4	中市协注[2018]MTN304 号	2018 年 5 月 31 日	50		50

本公司于 2014 年 12 月 24 日发行了“万科企业股份有限公司 2014 年度第一期中期票据”（14 万科 MTN001），发行规模 18 亿元，期限 3 年，票面利率 4.70%。

本公司于 2015 年 11 月 6 日发行了“万科企业股份有限公司 2015 年度第一期中期票据”（15 万科 MTN001），发行规模 15 亿元，期限 5 年，票面利率 3.78%。

本公司于 2015 年 11 月 6 日发行了“万科企业股份有限公司 2015 年度第二期中期票据”（15 万科 MTN002），发行规模 15 亿元，期限 5 年，票面利率 3.78%。

本公司于 2016 年 3 月 9 日发行了“万科企业股份有限公司 2016 年度第一期中期票据”（16 万科 MTN001），发行规模 15 亿元，期限 5 年，票面利率 3.20%。

本公司于 2016 年 3 月 9 日发行了“万科企业股份有限公司 2016 年度第二期中期票据”（16 万科 MTN002），发行规模 15 亿元，期限 5 年，票面利率 3.20%。

本公司于 2018 年 7 月 12 日发行了“万科企业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据”（18 万科 MTN001），发行规模 30 亿元，期限 3 年，票面利率 4.60%。

本公司于 2018 年 11 月 15 日发行了“万科企业股份有限公司 2018 年度第二期中期票据”（18 万科 MTN002），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 4.03%。

本公司于 2019 年 10 月 18 日发行了“万科企业股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券”（19 万科 SCP001），发行规模 5 亿元，期限 270 天，票面利率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.18%。

截至本募集说明书签署日，发行人共发行了 9 期、合计融资规模 220 亿元公司债券，具体情况如下：

本公司于 2015 年 9 月 25 日发行了“万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）”（15 万科 01），发行规模 50 亿元，期限 5 年，票面利率 3.50%。

本公司于 2017 年 7 月 18 日发行了“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）”（17 万科 01），发行规模 30 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.50%。

本公司于 2017 年 8 月 4 日发行了“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（第二期）”（17 万科 02），发行规模 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.54%。

本公司于 2018 年 8 月 9 日发行了“万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”（18 万科 01），发行规模 15 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.05%。

本公司于 2018 年 10 月 29 日发行了“万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）”（18 万科 02），发行规模 20 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.18%。

本公司于 2019 年 2 月 26 日发行了“万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”（19 万科 01），发行规模 20 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.65%。

本公司于 2019 年 9 月 26 日发行了“万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）”（19 万科 02），发行规模 25 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.55%。

本公司于 2020 年 3 月 16 日发行了“万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（20 万科 01、20 万科 02），品种一发行规模 15 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.02%；品种二发行规模 10 亿元，期限 5+2

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年，票面利率 3.42%。

本公司于 2020 年 5 月 19 日发行了“万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”（20 万科 03、20 万科 04），品种一发行规模 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率 2.56%；品种二发行规模 15 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.45%。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**36,789,387.75**	**29,767,933.11**	**24,289,711.03**
二、营业总成本	**29,618,668.38**	**23,705,187.85**	**19,832,384.00**
其中：营业成本	23,455,033.28	18,610,422.42	16,007,991.59
税金及附加	3,290,522.39	2,317,606.22	1,972,223.07
销售费用	904,449.68	786,807.56	626,198.13
管理费用	1,101,840.53	1,034,080.52	886,571.41
研发费用	106,667.60	94,606.44	不适用
财务费用	573,594.17	599,857.47	207,525.68
资产减值损失	-164,875.68	-235,425.48	-131,874.12
信用减值损失	-21,685.05	-26,381.75	不适用
投资收益	498,412.68	678,793.45	624,456.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	379,059.82	627,991.04	456,916.00
公允价值变动损益	-6,851.89	8,663.46	不适用
资产处置损益	-966.55	-340.92	-491.55
三、营业利润	**7,661,313.60**	**6,749,861.25**	**5,081,291.64**
加：营业外收入	71,473.21	47,449.72	72,328.80
减：营业外支出	78,857.87	51,290.83	39,425.17
四、利润总额	**7,653,928.95**	**6,746,020.14**	**5,114,195.27**
五、净利润	**5,513,161.46**	**4,927,229.45**	**3,720,838.73**
归属于母公司股东的净利润	3,887,208.69	3,377,265.17	2,805,181.49
少数股东损益	1,625,952.77	1,549,964.29	915,657.24

1、营业收入分析

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	**36,535,371.68**	**99.31**	**29,441,677.38**	**98.90**	**24,013,964.88**	**98.86**
其中：房地产	35,265,353.16	95.86	28,462,112.54	95.61	23,301,306.18	95.93
物业服务	1,270,018.52	3.45	979,564.84	3.29	712,658.70	2.93
其他业务收入	254,016.07	0.69	**326,255.73**	**1.10**	**275,746.14**	**1.14**
营业总收入	**36,789,387.75**	**100.00**	**29,767,933.11**	**100.00**	**24,289,711.03**	**100.00**

2017-2019 年，公司营业总收入分别为 24,289,711.03 万元、29,767,933.11 万元及 36,789,387.75 万元，2017-2019 年均复合增长率为 23.07%。

公司主营业务突出，2017-2019 年，主营业务收入占营业总收入的比例分别为 98.86%、98.90%、99.31%，其他业务收入占比较低。

发行人主营业务收入包括房地产收入和物业服务收入，2017-2019 年，公司房地产收入稳步增长，分别为 23,301,306.18 万元、28,462,112.54 万元、35,265,353.16 万元，占营业收入的比例分别为 95.93%、95.61%、95.86%。

2017-2019 年，公司物业服务收入分别为 712,658.70 万元、979,564.84 万元、1,270,018.52 万元，呈逐年上升趋势。

公司其他业务收入主要为收取合营联营企业的运营管理费。2017-2019 年，公司其他业务收入分别为 275,746.14 万元、326,255.73 万元和 254,016.07 万元。

2、营业成本分析

单位：万元

科目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	**23,419,853.18**	**99.85**	**18,505,585.95**	**99.44**	**15,917,782.49**	**99.44**
其中：房地产	22,385,715.71	95.44	17,708,590.84	95.15	15,338,519.17	95.82
物业服务	1,034,137.48	4.41	796,995.11	4.28	579,263.32	3.62
其他业务成本	**35,180.10**	**0.15**	**104,836.47**	**0.56**	**90,209.10**	**0.56**
营业成本合计	**23,455,033.28**	**100.00**	**18,610,422.42**	**100.00**	**16,007,991.59**	**100.00**

2017-2019 年，公司营业成本分别为 16,007,991.59 万元、18,610,422.42 万元、23,455,033.28 万元，2017-2019 年均复合增长率为 21.05%，其中房地产业务成本分别为 15,338,519.17 万元、17,708,590.84 万元、22,385,715.71 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	**9,827,313.41**	**26.90%**	**8,622,390.13**	**29.29%**	**6,130,953.55**	**25.53%**
其中：房地产	9,599,182.36	27.22%	8,451,544.72	29.69%	6,015,634.59	25.82%
物业服务	228,131.05	17.96%	170,845.40	17.44%	115,318.96	16.18%
其他业务	216,518.67	85.24%	**217,514.33**	**66.67%**	**178,542.81**	**64.75%**
毛利润合计/综合毛利率	**10,043,832.08**	**27.30%**	**8,839,904.46**	**29.70%**	**6,309,496.37**	**25.98%**

注：毛利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

2017-2019 年度，公司整体业务毛利率分别为 25.98%、29.70%及 27.30%，其中房地产业务的毛利率分别为 25.82%、29.69%及 27.22%。2017-2018 年以来，随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，公司房地产销售业务毛利率明显上升。2019 年，受行业调控影响，全国商品房销售面积同比微降，公司房地产业务受宏观环境影响毛利率有所下降。

2017-2019 年，公司营业利润分别为 5,081,291.64 万元、6,749,861.25 万元及 7,661,313.60 万元；公司利润总额分别为 5,114,195.27 万元、6,746,020.14 万元及 7,653,928.95 万元；实现净利润分别为 3,720,838.73 万元、4,927,229.45 万元及 5,513,161.46 万元，均呈逐年上升趋势。

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
销售费用	904,449.68	2.46	786,807.56	2.64	626,198.13	2.58
管理费用	1,101,840.53	2.99	1,034,080.52	3.47	886,571.41	3.65
研发费用	106,667.60	0.29	94,606.44	0.32	不适用	不适用
财务费用	573,594.17	1.56	599,857.47	2.02	207,525.68	0.85
期间费用合计	**2,686,551.99**	**7.30**	**2,515,351.99**	**8.45**	**1,720,295.22**	**7.08**

2017-2019 年，公司期间费用合计分别为 1,720,295.22 万元、2,515,351.99 万元及 2,686,551.99 万元，占当期营业收入的比例分别为 7.08%、8.45%及 7.30%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司销售费用主要包括品牌宣传推广费用、销售代理费用及佣金等。2017-2019 年，公司销售费用分别为 626,198.13 万元、786,807.56 万元及 904,449.68 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.58%、2.64%及 2.46%。

公司管理费用主要包括人工与行政费用、财产费用等。2017-2019 年，公司管理费用分别为 886,571.41 万元、1,034,080.52 万元及 1,101,840.53 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.65%、3.47%及 2.99%。

2019 年公司研发费用为 106,667.60 万元，占当期营业收入比例为 0.29%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益等。2017-2019 年，公司的财务费用为 207,525.68 万元、599,857.47 万元及 573,594.17 万元。2017 年，公司的财务费用相比 2016 年增长 30.35%，主要归因于利息支出有所增加。2018 年，公司财务费用相比 2017 年增加 392,331.79 万元，增幅 189.05%，主要由于融资规模增加。2019 年，公司财务费用相比 2018 年下降 26,263.30 万元，降幅 4.38%。

5、投资收益

2017-2019 年，公司实现投资收益分别为 624,456.17 万元、678,793.45 万元及 498,412.68 万元，主要为权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资取得的投资收益。

6、营业外收入和营业外支出

2017-2019 年，公司营业外收入分别为 72,328.80 万元、47,449.72 万元及 71,473.21 万元。公司营业外收入主要包含固定资产处置利得、罚款收入、没收订金及违约金收入等，其中 2017-2019 年度没收订金及违约金收入分别为 33,101.13 万元、10,581.13 万元及 13,515.25 万元。2017 年，公司营业外收入同比增加 81.59%，主要归因于没收订金及违约金收入增加。2018 年，公司营业外收入同比下降 34.40%，主要系罚款收入下降所致。2019 年，公司营业外收入同比增长 50.63%，主要是因为罚款收入增加所致。

2017-2019 年，公司营业外支出分别为 39,425.17 万元、51,290.83 万元及 78,857.87 万元。公司营业外支出主要包含非流动资产处置损失、对外捐赠等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017年，公司营业外支出同比增加134.01%，主要归因于偶然性支出增加。2018年，公司营业外支出同比增加30.10%，主要归因于对外捐赠增加。2019年公司营业外支出同比增长53.75%，主要是因为偶然性支出增加所致。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流入	46,984,872.20	42,395,014.78	41,226,088.68
经营活动产生的现金流出	42,416,191.25	39,033,196.44	32,993,805.26
经营活动产生的现金流量净额	**4,568,680.95**	**3,361,818.34**	**8,232,283.42**
投资活动产生的现金流入	1,593,375.28	1,879,241.41	1,977,156.80
投资活动产生的现金流出	4,456,048.74	8,615,685.01	7,138,480.10
投资活动产生的现金流量净额	**-2,862,673.46**	**-6,736,443.60**	**-5,161,323.30**
筹资活动产生的现金流入	12,339,353.68	16,930,783.78	12,377,454.95
筹资活动产生的现金流出	15,673,174.72	12,451,018.97	6,850,965.33
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,333,821.04**	**4,479,764.81**	**5,526,489.62**
现金及现金等价物净增加额	**-1,592,951.21**	**1,134,215.62**	**8,483,599.24**

1、经营活动产生的现金流量分析

2017-2019年，公司实现经营活动产生的现金流入分别为41,226,088.68万元、42,395,014.78万元及46,984,872.20万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为36,840,522.34万元、39,814,827.04万元及43,273,595.86万元；公司收到其他与经营活动有关的现金分别为4,385,566.34万元、2,580,187.73万元及3,711,276.34万元，主要是收取的购房诚意金、收到合营/联营公司及集团外部单位往来款项。

2017-2019年及，公司实现经营活动产生的现金流出分别为32,993,805.26万元、39,033,196.44万元及42,416,191.25万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为23,487,635.52万元、25,589,520.92万元及31,730,074.15万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为4,605,834.81万元、6,629,492.11万元及2,915,978.98万元，主要是支付合营/联合公司及集团外部单位往来款项，以及营销活动费用。

2017年度，经营活动产生的现金流量净额较2016年度增加4,275,670.52万元，增幅108.06%，主要归因于房地产销售稳步提升，销售回款增加，销售商品、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

提供劳务收到的现金大幅增加。

2018 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少 4,870,465.08 万元，降幅 59.16%，主要归因于公司支付的各项税费、支付其他与经营活动有关的现金增加使经营活动现金流出增加所致。

2019 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 1,206,862.61 万元，增幅 35.90%，主要归因于房地产销售稳步提升，销售回款增加，销售商品、提供劳务收到的现金逐步增加。

2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 8,232,283.42 万元、3,361,818.34 万元及 4,568,680.95 万元。2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额体现为现金的净流入，公司坚持积极销售、审慎投资，资金状况良好。

2、投资活动产生的现金流量分析

2017-2019 年，公司投资活动产生的现金流入分别为 1,977,156.80 万元、1,879,241.41 万元及 1,593,375.28 万元，主要是取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。2017 年度，投资活动现金流入较 2016 年度增加 1,320,680.11 万元，增幅 201.18%，主要归因于处置子公司或其他营业单位收到的现金以及收到其他与投资活动有关的现金。2018 年度，投资活动现金流入较 2017 年度减少 97,915.39 万元，降幅 4.95%，主要归因于收回投资收到的现金、处置子公司及其他营业单位收回的现金净额减少所致。2019 年度，投资活动现金流入较 2018 年度减少 285,866.13 万元，降幅 15.21%，主要归因于投资收益收到的现金减少所致。

2017-2019 年，公司投资活动产生的现金流出分别为 7,138,480.10 万元、8,615,685.01 万元及 4,456,048.74 万元，主要为投资支付的现金，以及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额。2017 年度，投资活动现金流出较 2016 年增加 2,143,098.40 万元，增幅 42.90%，主要归因于投资支付的现金以及取得子公司及其他营业单位支付的现金。2018 年度，投资活动现金流出较 2017 年增加 1,477,204.91 万元，增幅 20.69%，主要归因于当年购买理财产品及其他增长所致。2019 年度，投资活动现金流出较 2018 年减少 4,159,636.27 万元，降幅 48.28%，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要归因于当年投资支付的现金下降所致。

2017-2019 年，公司投资活动产生的现金流净额分别为-5,161,323.30 万元、-6,736,443.60 万元及-2,862,673.46 万元，体现为现金的净流出。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2017-2019 年，公司筹资活动产生的现金流入分别为 12,377,454.95 万元、16,930,783.78 万元及 12,339,353.68 万元，主要为取得借款收到的现金。

2017-2019 年，公司筹资活动产生的现金流出分别为 6,850,965.33 万元、12,451,018.97 万元及 15,673,174.72 万元，主要为偿还债务支付的现金。

2017-2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,526,489.62 万元、4,479,764.81 万元及-3,333,821.04 万元，2019 年度为净流出主要系偿还债务支付的现金增加。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债指标

近三年，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	1.13	1.15	1.20
速动比率	0.43	0.49	0.50
资产负债率	84.36%	84.59%	83.98%
扣除预收账款及合同负债后的资产负债率	50.96%	51.55%	49.00%
项目	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
EBITDA（亿元）	879.21	750.60	547.87
EBITDA 利息保障倍数（倍）	8.16	7.05	9.34

从短期偿债能力指标来看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末，公司流动比率分别为 1.20、1.15、1.13，速动比率分别为 0.50、0.49、0.43，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司资产负债率分别为83.98%、84.59%、84.36%，基本维持稳定；公司扣除预收款项、合同负债后的资产负债率分别为49.00%、51.55%、50.96%，基本维持稳定。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 547.87 亿元、750.60 亿元及 879.21 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 9.34、7.05 及 8.16，发行人对利息支出的保障能力较强。

2、公司有息负债情况

截至2019年末，公司有息负债余额为2,578.52亿元。截至2019年末，发行人1年以内（含1年）、1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3-5年（含5年）以及 5 年以上有息负债规模分别为 9,388,693.36 万元、3,300,238.14 万元、4,905,940.25万元、6,631,200.81万元和1,559,149.93万元，占有息负债比重分别为36.41%、12.80%、19.03%、25.72%和6.05%。发行人货币资金和现金流充裕，可有效化解短期偿债压力。截至2019年末，发行人货币资金合计1,661.95亿元。2019年发行人经营活动产生的现金流量净额为456.87亿元。发行人中长期有息负债存在一定集中兑付的情况，但相对发行人净资产规模和金融机构授信额度总体可控。截至2019年末，发行人合并净资产合计2,705.79亿元。2020年3月末公司获得主要合作银行授信总额约为 4,030.5 亿元，其中已使用授信额度约为2,314.53元，未使用授信额度约为1,715.97亿元。

公司有息负债情况表

单位：万元

种类	2019年末金额	2018年末金额	2017年末金额
短期借款	1,530,661.88	1,010,191.74	1,610,885.87
一年内到期的非流动负债	7,808,031.48	6,909,241.30	4,616,383.77
长期借款	11,431,977.85	12,092,905.54	9,602,904.47
应付债券	4,964,551.29	4,709,514.58	3,232,267.19
其他流动负债中的短期融资券	50,000.00	1,398,906.49	-
合计	**25,785,222.50**	**26,120,759.65**	**19,062,441.31**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

期限	短期借款	其他流动负债中的短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比（%）
1 年以内（含 1 年）	1,530,661.88	50,000.00	7,808,031.48	-	-	**9,388,693.36**	36.41
1 年以上	-	-	-	11,431,977.85	4,964,551.29	**16,396,529.14**	63.59
其中：1-2 年（含 2 年）	-	-	-	2,351,620.42	948,617.72	**3,300,238.14**	12.80
2-3 年（含 3 年）	-	-	-	4,855,718.85	50,221.40	**4,905,940.25**	19.03
3-5 年（含 5 年）	-	-	-	3,857,430.00	2,773,770.81	**6,631,200.81**	25.72
5 年以上	-	-	-	367,208.58	1,191,941.36	**1,559,149.93**	6.05
合计	**1,530,661.88**	**50,000.00**	**7,808,031.48**	**11,431,977.85**	**4,964,551.29**	**25,785,222.50**	**100.00**

截至 2018 年及 2019 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

借款类别	2018年末金额	占比（%）	2019年末金额	占比（%）
信用借款	16,715,699.71	63.99	17,578,655.82	68.17
抵押借款	522,560.66	2.00	500,683.83	1.94
质押借款	1,768,337.45	6.77	1,493,282.23	5.79
一年内到期的无担保债券（不含短期融资券）	1,005,740.76	3.85	1,198,049.32	4.65
应付债券	4,709,514.58	18.03	4,964,551.29	19.26
其他流动负债-短期融资券	1,398,906.49	5.36	50,000.00	0.19
合计	**26,120,759.65**	**100.00**	**25,785,222.50**	**100.00**

（六）资产周转能力分析

2017-2019 年，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	205.86	197.21	138.48
存货周转率（次）	0.28	0.28	0.30

2017-2019 年，公司应收账款周转率分别为 138.48、197.21 及 205.86。由于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。2017-2019 年，由于公司项目开发运营能力提升，回款速度加快，应收账款周转率呈持续上升趋势。

2017-2019 年，公司存货周转率分别为 0.30、0.28 及 0.28。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

（七）未来业务发展目标

2019 年，宏观经济形势错综复杂，房地产调控持续推进，行业竞争日趋激烈，外部经营环境呈现出高度的不确定性。本集团在“城乡建设与生活服务商”的战略定位下，坚持“收敛聚焦，巩固提升基本盘”的工作主题，各 BG、BU 基于战略检讨、业务梳理、商业逻辑检验的结论，明确业务主航道，聚焦资源，持续提升经营质量；同时秉持“组织为战略服务，管理为业务服务”的原则，全面开展组织重建与事人匹配，为支持集团长远发展筑实基础。

当前外部环境呈现出高度的复杂和不确定性。中长期来看，行业已步入存量竞争时代，市场从卖方市场转变为买方市场，对客户的竞争更加激烈，对企业综合实力的考量更加严峻。短期来看，新冠肺炎疫情的爆发进一步加大了不确定性，对企业在认识、态度、能力、行动方面提出了更高要求。

尽管挑战很多，但行业巨大的体量仍然为企业提供了大量发展机会。不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的问题依然明显。轨道上盖物业、城市更新的发展空间广阔；物业服务在参与社区治理、城市治理上大有潜力；租赁住房、冷链仓储尚有广泛需求。本集团相信，只要遵循“和城市同步发展、和客户同步发展”的策略，聚焦客户需求，踏踏实实做好产品、服务，企业仍能实现长足的发展。

基于上述外部环境和总体经营策略，发行人未来重点工作目标如下：

在“以客户为中心，以现金流为基础，坚持合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营方针下，本集团将以“聚焦产品服务，深化组织重建，巩固提升基本盘”作为年度工作主题，做好各项工作。具体而言：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）平稳度过疫情，增强企业免疫力，做好热身准备，在保障员工安全的前提下加快复工进度，全力减少疫情给经营带来的影响。

（2）持续巩固提升基本盘，聚焦产品服务，打造客户愿意买单的好产品、好服务、好项目。

（3）落实精益运营，提高经营效率和效益。

（4）量入为出，做好投融资工作，保持融资安全弹性，保持行业领先的信用评级。

（5）坚持城乡建设与生活服务商的既定战略，“与城市同步发展，与客户同步发展”，持续开展战略修订，探索数字化战略，指导和助力业务发展。

2020年，本集团现有项目预计新开工面积2,921.2万平方米；预计项目竣工面积3,319.3万平方米。有关本集团2020年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目2019年开发情况和2020年开发计划”。

（八）盈利能力的可持续性

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，宏观经济形势日趋复杂，尤其加上2020年初以来全球的新冠肺炎疫情影响，经济下行压力依然较大，不确定性与风险性存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

生重大变化，可能将导致开发项目的销售风险。

六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为2019年12月31日；

2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为20亿元；

3、假设本期债券募集资金净额20亿元全部计入2019年12月31日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金的用途为20亿元全部用于偿还现有债券；

5、假设公司债券发行在2019年12月31日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2019年12月31日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	143,898,935.46	143,898,935.46	-
非流动资产	29,094,009.58	29,094,009.58	-
资产合计	172,992,945.04	172,992,945.04	-
流动负债	127,261,028.40	127,061,028.40	-200,000.00
非流动负债	18,674,005.10	18,874,005.10	200,000.00
负债合计	145,935,033.50	145,935,033.50	-
资产负债率	84.36%	84.36%	-
流动比率	1.13	1.13	0.0018

七、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至2019年12月31日关联方提供担保情况

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	GainPioneerLimited	全资子公司	446,300	2015/10/30	2020/10/30	尚未到期
万科企业股份有限公司	FozterLimited	全资子公司	56,393	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	AlliedGloryDevelopmentLimited	全资子公司	118,891	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	SinobirdHoldingLimited	全资子公司	15,680	2018/3/28	预计 2020/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest(BVI)CompanyLimited	全资子公司	16,320	2018/3/29	预计 2020/12/31	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	MalolaGardenCitySdnBhd	全资子公司	61,276	2019/3/26	2020/3/26	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	AlliedGloryDevelopmentLimited	全资子公司	34,563	2019/11/14	2023/3/31	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	114,800	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	2,480	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	9,066	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	55,900	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燚企业管理有限公司	全资子公司	323,400	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科物业发展股份有限公司	万科物业服务(香港)有限公司	全资子公司	1,060	2018/5/24	2021/5/24	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500	2019/12/5	2026/12/5	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	2017/5/9	2020/5/8	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	80,000	2017/8/4	2020/8/3	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业咨询管理有限公司	合营公司	60,000	2019/11/22	2024/12/6	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,435	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	451	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	697	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	16,371	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	44,750	2017/2/22	2020/2/20	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	40,511	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科置业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	26,975	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

发行人除为子公司或联合营公司因经营需要而提供担保之外，发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。

截至 2019 年末，发行人承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 2,281.52 亿元及人民币 0 元。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

自 2017 年 1 月 1 日起至本募集说明书签署之日，发行人及控股子公司不存

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在尚未了结的或可预见的涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上且标的金额在 1,000 万元以上的重大诉讼、仲裁案件。

自 2017 年 1 月 1 日起至本募集说明书签署之日，发行人及控股子公司不存在影响本期发行的重大行政处罚事宜。

（三）重大承诺

1、约定资本支出

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的资本承担如下：

单位：亿元

项目	2019 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,762.50
已签订的正在或准备履行的土地合同	200.44
合计	**1,962.94**

截止 2019 年 12 月 31 日，发行人的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2019 年末，发行人抵押借款为人民币 50.07 亿元。发行人以本公司持有的子公司的股权和应收账款作为质押物进行了质押借款，质押借款为人民币 149.33 亿元。

截至 2019 年末，发行人存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为 674,741.99 万元，投资性房地产中受限的账面价值为 921,593.66 万元。发行人银行存款中含有受限使用资金 645,594.43 万元，其中因质押或冻结对使用有限制的资金为人民币 384,160.00 万元。

截至 2019 年末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、资产负债表日后事项

2020 年 4 月 27 日，发行人于深圳证券交易所公布了《万科企业股份有限公司 2020 年第一季度报告》。

截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径总资产 17,397.95 亿元，相比 2019 年末增长 0.57%，合并净资产 2,741.11 亿元，相比 2019 年末增长 1.31%。2020 年 1-3 月，发行人实现营业收入 477.7 亿元，同比下降 1.2%；实现归属于上市公司股东的净利润 12.5 亿元，同比增长 11.5%。2020 年 1-3 月，经营活动产生的现金流量净额为-29.54 亿元，较 2019 年同期回升 237.59 亿元，主要是对外支付款项减少所致。

发行人 2020 年 1-3 月生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损，亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大不利影响的其他事项。截至本募集说明书出具日，发行人符合公开发行公司债券的条件。

发行人 2020 年第一季度未经审计的财务报表如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	173,271,604,090.63	166,194,595,726.42
交易性金融资产	2,411,949,232.89	11,735,265,424.66
衍生金融资产	701,179,785.08	332,257,520.78
应收票据	60,240,081.50	28,970,047.83
应收账款	2,627,512,620.48	1,988,075,737.67
预付款项	106,806,262,778.62	97,795,831,444.26
其他应收款	228,998,259,812.44	235,465,007,349.80
其中：应收利息	12,406,963.31	11,855,603.02
应收股利	18,924,953.07	19,024,413.08
存货	905,774,519,763.68	897,019,035,609.52
合同资产	4,566,075,284.12	3,444,938,025.74
持有待售资产	4,207,228,129.38	4,252,754,905.02
其他流动资产	20,366,135,047.86	20,732,622,761.28
流动资产合计	**1,449,790,966,626.68**	**1,438,989,354,552.98**
非流动资产：		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期股权投资	130,241,082,527.96	130,475,768,323.53
其他权益工具投资	1,526,197,598.76	2,249,953,722.90
其他非流动金融资产	579,768,084.42	673,982,298.05
投资性房地产	72,700,790,405.77	73,564,678,069.11
固定资产	12,046,413,875.77	12,399,838,267.28
在建工程	4,242,293,008.21	4,179,839,536.92
使用权资产	21,898,800,150.18	22,135,359,592.40
无形资产	5,294,569,336.25	5,269,647,193.30
商誉	225,103,577.94	220,920,784.68
长期待摊费用	7,191,606,983.11	7,235,202,389.07
递延所得税资产	24,605,903,926.59	23,427,586,089.92
其他非流动资产	9,451,300,241.21	9,107,319,581.09
非流动资产合计	**290,003,829,716.17**	**290,940,095,848.25**
资产总计	**1,739,794,796,342.85**	**1,729,929,450,401.23**
流动负债：		
短期借款	15,243,912,310.80	15,365,231,785.08
应付票据	624,320,886.61	941,279,690.68
应付账款	249,377,588,887.39	267,280,865,500.05
预收款项	584,483,362.22	770,781,495.16
合同负债	595,025,882,471.35	577,047,227,178.73
应付职工薪酬	5,173,105,930.29	6,896,261,420.24
应交税费	23,937,614,434.00	25,109,731,106.59
其他应付款	248,457,730,749.40	250,698,460,720.96
其中：应付股利	420,402,399.62	379,347,840.88
一年内到期的非流动负债	77,033,356,884.94	80,646,217,975.53
其他流动负债	49,926,983,901.62	47,854,227,137.67
流动负债合计	**1,265,384,979,818.62**	**1,272,610,284,010.69**
非流动负债：		
长期借款	127,694,157,761.24	114,319,778,454.74
应付债券	49,794,295,396.55	49,645,512,945.07
租赁负债	21,298,493,889.70	21,277,365,792.32
预计负债	184,498,469.75	149,629,291.04
递延所得税负债	308,137,736.62	282,328,350.36
其他非流动负债	1,019,106,858.42	1,065,436,144.05
非流动负债合计	**200,298,690,112.28**	**186,740,050,977.58**
负债合计	**1,465,683,669,930.90**	**1,459,350,334,988.27**
所有者权益：		
股本	11,302,143,001.00	11,302,143,001.00
资本公积	12,339,770,796.83	12,384,484,513.99
其他综合收益	(2,405,700,257.58)	(1,806,426,631.62)
盈余公积	70,826,254,100.68	70,826,254,100.68
未分配利润	96,601,396,241.73	95,352,036,928.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	188,663,863,882.66	188,058,491,912.82
少数股东权益	85,447,262,529.29	82,520,623,500.14
所有者权益合计	**274,111,126,411.95**	**270,579,115,412.96**
负债和所有者权益总计	**1,739,794,796,342.85**	**1,729,929,450,401.23**

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	97,806,840,168.17	73,411,485,591.42
交易性金融资产	856,060,000.00	11,504,468,493.15
其他应收款	340,640,260,880.32	326,665,812,727.88
其他流动资产	38,098,120.17	36,874,628.15
流动资产合计	**439,341,259,168.66**	**411,618,641,440.60**
非流动资产：		
长期股权投资	36,400,862,068.35	32,310,671,842.49
其他非流动金融资产	257,838,906.25	257,838,906.25
投资性房地产	1,233,613.35	1,348,828.93
固定资产	33,010,071.30	33,989,801.79
在建工程	242,499,413.15	215,547,838.03
无形资产	2,991,689,601.79	3,018,641,176.91
其他非流动资产	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计	**40,194,173,092.35**	**36,105,077,812.56**
资产总计	**479,535,432,261.01**	**447,723,719,253.16**
流动负债：		
短期借款	14,187,422,756.12	13,652,804,601.95
应付票据	422,389,639.12	580,492,627.15
应付账款	164,279,197.94	105,547,377.57
合同负债	3,509,395,904.06	3,402,202,949.74
应付职工薪酬	3,335,304,069.04	3,335,276,502.13
应交税费	191,505,827.57	248,501,545.84
其他应付款	177,160,365,309.61	155,956,601,501.28
一年内到期的非流动负债	62,350,690,970.59	71,885,696,874.31
其他流动负债	520,071,840.15	510,212,214.47
流动负债合计	**261,841,425,514.20**	**249,677,336,194.44**
非流动负债：		
长期借款	91,996,460,782.59	71,110,260,782.59
应付债券	15,452,185,545.80	15,941,160,997.44
非流动负债合计	**107,448,646,328.39**	**87,051,421,780.03**
负债合计	**369,290,071,842.59**	**336,728,757,974.47**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
所有者权益：		
股本	11,302,143,001.00	11,302,143,001.00
资本公积	15,954,124,449.24	15,954,124,449.24
盈余公积	70,826,254,100.68	70,826,254,100.68
未分配利润	12,162,838,867.50	12,912,439,727.77
所有者权益合计	**110,245,360,418.42**	**110,994,961,278.69**
负债和所有者权益总计	**479,535,432,261.01**	**447,723,719,253.16**

（三）合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
一、营业总收入	**47,774,342,784.96**	**48,374,630,775.09**
其中：营业收入	47,774,342,784.96	48,374,630,775.09
二、营业总成本	43,064,380,756.37	41,830,936,635.10
其中：营业成本	32,832,719,446.73	31,422,241,430.86
税金及附加	4,148,903,890.81	4,437,555,869.55
销售费用	1,241,137,605.25	1,371,392,084.53
管理费用	2,490,235,508.25	2,639,014,423.19
研发费用	91,503,370.81	118,992,200.16
财务费用	2,259,880,934.52	1,841,740,626.81
其中：利息费用	2,620,484,817.79	2,698,984,963.87
利息收入	866,304,113.51	794,862,946.59
加：投资收益（损失以“－”号填列）	109,588,131.73	(206,560,647.16)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(212,546,872.16)	(312,437,198.49)
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	7,139,004.66	(35,196,479.59)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(6,430,566.97)	(420,640,163.40)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,978,665.07	4,229,341.99
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**4,823,237,263.08**	**5,885,526,191.83**
加：营业外收入	187,303,357.69	117,886,759.56
减：营业外支出	214,861,413.06	131,713,306.23
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**4,795,679,207.71**	**5,871,699,645.16**
减：所得税费用	2,365,404,354.81	2,665,765,269.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**2,430,274,852.90**	**3,205,934,375.29**
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	**2,430,274,852.90**	**3,205,934,375.29**
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,249,359,312.96	1,120,626,569.29
2.少数股东损益	1,180,915,539.94	2,085,307,806.00
六、其他综合收益的税后净额	**(586,446,019.93)**	**695,984,271.48**
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(599,273,625.96)	710,319,766.26
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
2.其他权益工具投资公允价值变动	(734,930,105.82)	250,967,551.88
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.现金流量套期储备	94,247,212.42	230,390,447.66
3.外币财务报表折算差额	41,409,267.44	228,961,766.72
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	12,827,606.03	(14,335,494.78)
七、综合收益总额	**1,843,828,832.97**	**3,901,918,646.77**
归属于母公司所有者的综合收益总额	650,085,687.00	1,830,946,335.55
归属于少数股东的综合收益总额	1,193,743,145.97	2,070,972,311.22
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.111	0.102
（二）稀释每股收益	0.111	0.102

（四）母公司利润表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
一、营业收入	**509,572,037.33**	**390,239,469.41**
减：营业成本	111,548,488.06	115,215.57
税金及附加	13,339,404.72	47,365,134.28
管理费用	200,717,995.26	143,167,072.32
财务费用	1,117,198,572.39	940,573,571.75
其中：利息费用	2,629,370,057.80	2,213,554,834.75
利息收入	1,410,185,693.50	1,243,648,497.95
加：投资收益（损失以“一”号填列）	183,509,068.30	18,206,952.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,551,383.99	(19,863,170.36)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	122,494.53	(102,530.53)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	**(749,600,860.27)**	**(722,877,102.10)**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	**(749,600,860.27)**	**(722,877,102.10)**
减：所得税费用	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**(749,600,860.27)**	**(722,877,102.10)**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	(749,600,860.27)	(722,877,102.10)
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	**(749,600,860.27)**	**(722,877,102.10)**

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
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	61,828,065,517.80	79,002,977,074.59
收到其他与经营活动有关的现金	13,634,196,444.59	26,698,563,447.49
经营活动现金流入小计	**75,462,261,962.39**	**105,701,540,522.08**
购买商品、接受劳务支付的现金	42,608,426,922.96	69,006,246,621.40
支付给职工以及为职工支付的现金	5,431,737,031.51	5,522,606,519.86
支付的各项税费	12,150,902,266.78	18,188,301,169.96
支付其他与经营活动有关的现金	18,225,057,970.82	39,696,989,752.26
经营活动现金流出小计	**78,416,124,192.07**	**132,414,144,063.48**
经营活动产生的现金流量净额	**(2,953,862,229.68)**	**(26,712,603,541.40)**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	270,213,095.99	533,092,800.00
取得投资收益收到的现金	494,270,023.68	446,545,747.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,774,722.75	6,931,455.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	332,206,922.61	497,537,064.47
收到其他与投资活动有关的现金	10,401,848,844.11	12,323,545,023.26
投资活动现金流入小计	**11,513,313,609.14**	**13,807,652,090.57**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	752,903,114.21	1,609,177,975.72
投资支付的现金	3,243,769,966.46	1,769,849,123.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	849,152,492.06	3,738,495,087.96
支付其他与投资活动有关的现金	58,234,027.48	709,965,734.11
投资活动现金流出小计	**4,904,059,600.21**	**7,827,487,920.91**
投资活动产生的现金流量净额	**6,609,254,008.93**	**5,980,164,169.66**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	917,436,318.16	450,493,159.51
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	917,436,318.16	450,493,159.51
取得借款收到的现金	26,436,359,686.63	7,082,673,295.15
发行债券收到的现金	2,495,000,000.00	6,029,268,782.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

筹资活动现金流入小计	**29,848,796,004.79**	**13,562,435,237.26**
归还投资支付的现金	693,818,769.39	3,032,443,250.77
偿还债务支付的现金	20,421,474,361.64	23,721,266,976.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,064,446,871.72	6,340,712,290.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	930,798,572.11	3,021,063,950.77
支付其他与筹资活动有关的现金	1,106,165,183.66	3,396,337,095.62
筹资活动现金流出小计	**26,285,905,186.41**	**36,490,759,614.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**3,562,890,818.38**	**(22,928,324,376.91)**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	85,296,904.21	(119,421,151.05)
五、现金及现金等价物净增加额	**7,303,579,501.84**	**(43,780,184,899.70)**
加：期初现金及现金等价物余额	**159,738,651,471.96**	**175,668,163,538.65**
六、期末现金及现金等价物余额	**167,042,230,973.80**	**131,887,978,638.95**

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金	45,440,605,765.36	61,889,063,445.73
经营活动现金流入小计	**45,440,605,765.36**	**61,889,063,445.73**
支付给职工以及为职工支付的现金	174,542,608.05	206,138,301.59
支付的各项税费	165,219,606.12	332,272,385.34
支付其他与经营活动有关的现金	40,125,941,997.40	79,129,829,593.28
经营活动现金流出小计	**40,465,704,211.57**	**79,668,240,280.21**
经营活动产生的现金流量净额	**4,974,901,553.79**	**(17,779,176,834.48)**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,101,122.75	-
取得投资收益收到的现金	48,126,908.44	1,200,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	11,150,432,344.87	11,672,023,122.51
投资活动现金流入小计	**11,203,660,376.06**	**12,872,023,122.51**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	149,494.06	288,886.00
投资支付的现金	-	1,332,000,000.00
投资活动现金流出小计	**149,494.06**	**1,332,288,886.00**
投资活动产生的现金流量净额	**11,203,510,882.00**	**11,539,734,236.51**
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	24,521,000,000.00	4,905,000,000.00
发行债券收到的现金	2,495,000,000.00	1,994,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,969,103,874.64
筹资活动现金流入小计	**27,016,000,000.00**	**8,868,103,874.64**
偿还债务支付的现金	15,817,918,000.00	22,549,118,681.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,449,768,312.05	2,028,776,239.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月
支付其他与筹资活动有关的现金	531,852,312.64	-
筹资活动现金流出小计	**18,799,538,624.69**	**24,577,894,920.62**
筹资活动产生的现金流量净额	**8,216,461,375.31**	**(15,709,791,045.98)**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	480,765.65	(173,098.56)
五、现金及现金等价物净增加额	**24,395,354,576.75**	**(21,949,406,742.51)**
加：期初现金及现金等价物余额	**73,411,485,591.42**	**77,677,228,103.71**
六、期末现金及现金等价物余额	**97,806,840,168.17**	**55,727,821,361.20**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人第十八届董事会第十九次会议、第十八届董事会第二十二次会议、2018年度股东大会审议授权公司总裁做出《关于万科企业股份有限公司公开发行一般公司债券及住房租赁专项公司债券的决定》，决定向深圳证券交易所申请公开发行不超过90亿元（含90亿元）的公司债券。本期债券为本次债券项下第三期发行，发行规模不超过20亿元（含20亿元）。

二、募集资金运用计划

本期债券拟发行不超过20亿元（含20亿元），扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将回售或到期的公司债券，拟偿还明细如下：

债券简称	起息日期	回售日	最后到期日	发行规模（亿元）	债券期限	票面利率	本期拟偿还规模（亿元）
15万科01	2015-09-25	-	2020-09-25	50	5年	3.50%	20

注：15万科01已由20万科03、20万科04合计偿还10亿元。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

三、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2019年12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不变。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以2019年12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1.13上升至发行后的1.13，增加0.0018。公司流动比率将略有提高，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。

四、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，经公司董事会或其转授权人士批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

五、募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人中信证券根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。出现严重影响募集资金用途计划正常进行的情形时，公司应当及时报告交易所并公告。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

六、前次公司债券募集资金使用情况

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。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额已全部按照募集说明书中披露的用途使用完毕，其中 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金用于补充营运资金。

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）简称“17 万科 01”，最终发行规模为 30 亿元，已于 2017 年 7 月 18 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还金融机构贷款。

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（第二期）简称“17 万科 02”，最终发行规模为 10 亿元，已于 2017 年 8 月 4 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还金融机构贷款。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。

万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）简称 “18 万科 01”，最终发行规模为 15 亿元，已于 2018 年 8 月 9 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途使用，用于公司住房租赁项目建设运营以及补充公司营运资金。

万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券（第二期）简称“18 万科 02”，最终发行规模为 20 亿元，已于 2018 年 10 月 29 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途使用，用于公司住房租赁项目建设运营以及补充公司营运资金。

万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）简称“19 万科 01”，最终发行规模为 20 亿元，已于 2019 年 2 月 26 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途使用，用于公司住房租赁项目建设运营以及补充公司营运资金。

万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）简称“19 万科 02”，最终发行规模为 25 亿元，已于 2019 年 9 月 26 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途使用，用于公司住房租赁项目建设运营以及补充公司营运资金。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]323 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。

万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一、品种二）简称“20 万科 01、20 万科 02”，最终发行规模分别为 15 亿元、10 亿元，已于 2020 年 3 月 16 日发行完成。

万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一、品种二）简称“20 万科 03、20 万科 04”，最终发行规模分别为 10 亿元、15 亿元，已于 2020 年 5 月 19 日发行完成。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金净额将按照募集说明书中披露的用途使用，用于偿还即将到期或回售的公司债券。

截至本募集说明书签署日，前次公司债券募集资金使用均符合募集说明书约定的募集资金用途。

发行人将在本期债券存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。受托管理人将在存续期内定期和临时受托管理报告中对募集资金使用情况进行持续信息披露。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、法规、其他规范性文件和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定和债券持有人会议规则程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

第一条 为规范万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（指该债券项下分期发行的单独各期债券，以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受《债券持有人会议规则》之约束。

第三条 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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 《债券持有人会议规则》中使用的词语与《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本期债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本期债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（4）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

第六条存在下列情形的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；

（5）发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）担保措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（7）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（9）发行人提出债务重组方案的；

（10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

在债券受托管理人应当召集而未召集（未召集包括受托管理人在收到提议后 5 个工作日内回复不召开或未予回复，以及回复召开但实际未按《债券持有人会议规则》规定召开等）债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本次债券面值总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权总数 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第八条当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

发行人、单独或合计持有本次债券面值总额百分之十以上的债券持有人依据《债券持有人会议规则》自行召集债券人会议的，应在会议召开前 10 个交易日发出召开债券持有人会议的公告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九条债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

参加持有人会议并履行受托义务。

第十一条债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第5个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

（四）议案、委托及授权事项

第十三条提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条单独或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第5个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少2个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

单独或合计持有债券总额百分之十以上有表决权的债券持有人提议召开会议、作为召集人或提出临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人所持有的债券不得低于债券总额百分之十。

第十五条债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明，涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制除外。

若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十八条授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

（五）债券持有人会议的召开

第十九条债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二十六条债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（六）表决、决议及会议记录

第二十七条向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其持有的表决权不计入本次会议的债券表决权总数。

第二十八条债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未投、未填、错填、字迹无法辨认的表决票视为弃权。

第二十九条债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系、无表决权的或应回避表决的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议，须经超过持有本期债券未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），还须经出席会议的代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（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过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三十五条债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十六条债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

（七）附则

第三十七条债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十八条除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或深圳证券交易所指定的媒体上进行公告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四十二条债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用应由发行人承担，或者先行由全体债券持有人垫付后由发行人再向全体持有支付。

第四十三条《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 债券受托管理人

投资者认购本次公司债券视作同意《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

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

联系人：杨芳、张天亮、陈小东、李龙飞、张新晋、王琰君

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（二）《债券受托管理协议》签订情况

2020年1月3日，发行人与中信证券签订了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（三）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至2020年3月31日，债券受托管理人中信证券股份有限公司自营业务股票账户、信用融券专户及资产管理业务股票账户持有本公司股票万科A（000002.SZ）合计20,039,899股，占总股数比例为0.18%。除此以外，本公司与本次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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则的规定，募集说明书、《债券受托管理协议》和债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务。

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）发行人主体评级及主体发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的债券违约；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过发行人上年末合并净资产的百分之二十；

（6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资金金额超过发行人上年末合并净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过发行人上年末合并净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，以及债券暂停上市后恢复上市的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及本次债券的债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7 预计不能偿还债务或担保资产发生重大不利变化（如有担保）时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人代表债券持有人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照持有本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

16、一旦发生《债券受托管理协议》3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17 发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效，受托管理人应向发行人提供发票。

21、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（无需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人代表债券持有人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照持有本期债券比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，发行人应承担受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，就提供《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人在本次债券各期债券存续期内的每年收取债券受托管理人报酬 0 万元整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第3.4条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生《债券受托管理协议》第3.4条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、本期债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第3.4条第（1）项至第（12）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议并且发行人与新受托管理人签署受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日（以较早时点为准）起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本期募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协商不成，任何一方均有权向协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼，《债券受托管理协议》签订地为深圳市。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

郁亮

万科企业股份有限公司

2020 年 6 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

郁亮

万科企业股份有限公司

2020 年 6 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

林茂德

万科企业股份有限公司

2020 年 6 月 16 日

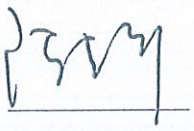
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：



陈贤军

万科企业股份有限公司

2020 年 6 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

孙盛典

万科企业股份有限公司

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

王文金

万科企业股份有限公司

2020年 6月 16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

张旭

万科企业股份有限公司

2020年 6月16日

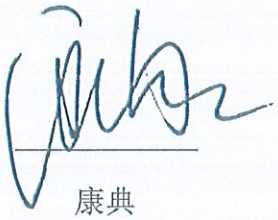
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：



康典

万科企业股份有限公司

2020年 6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

刘姝威

刘姝威

万科企业股份有限公司

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：

吴嘉宁

万科企业股份有限公司

2010年 6月16日

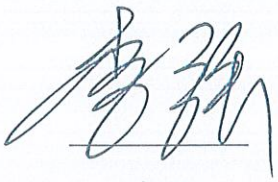
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司董事签名：



李强

万科企业股份有限公司

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司监事签名：

解冻

万科企业股份有限公司

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司监事签名：

郑英

郑英

万科企业股份有限公司

2020年 6月 16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司监事签名：

周清平

万科企业股份有限公司

2020年 6月 16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司非董事高级管理人员签名：

祝九胜

万科企业股份有限公司

2020年 6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司非董事高级管理人员签名：

韩慧华

万科企业股份有限公司

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司非董事高级管理人员签名：

王海武

万科企业股份有限公司

2026年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司非董事高级管理人员签名：

朱旭

万科企业股份有限公司

2020年 6月 16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

项目负责人（签字）：

杨芳　　张天亮

法定代表人（签字）：

张佑君

中信证券股份有限公司

2020年 6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码：100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

关于万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书及其摘要的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书（以下简称"募集说明书"）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关万科企业股份有限公司经审计的 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报表的内容，与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对万科企业股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述经本所审计的财务报表的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述报告真实性、准确性和完整性根据相关法律法规承担本所相关报告中所述之相应责任。

经办注册会计师签名：

房 炅

陈泳意

李默然

会计师事务所负责人签名：

邹 俊

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)

2020.6.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

麻云燕　　王翠萍　　王静

律师事务所负责人（签字）：

张炯

广东信达律师事务所

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：

石　炻　　应治亚　　李　昂

评级机构负责人签名：

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2020年6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

项目负责人（签字）：

杨芳　　张天亮

法定代表人（签字）：

张佑君

申信证券股份有限公司

2020年 6月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

1、万科企业股份有限公司2017年度、2018年度、2019年度经审计的财务报告；

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）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本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深交所网站（http://www.szse.cn/）查阅本募集说明书及摘要。

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本募集说明书全文及上述备查文件：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联系地址：广东省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：史晓云、毛敏、许国辉、许智涛、钟琦、陈犀通

联系电话：0755-25606666

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：杨芳、张天亮、陈小东、李龙飞、张新晋、王琰君

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）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn