

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

万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

本期债券发行金额：	不超过人民币 19.90 亿元
担保情况：	无担保
信用评级结果：	主体 AAA/债项 AAA
发行人：	万科企业股份有限公司
主承销商、受托管理人：	中信证券股份有限公司
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司

签署日期：2022 年 2 月 28 日

声明

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

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 3,749.30 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 380.53 亿元（2018-2020 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）。

二、评级情况

联合资信评估股份有限公司对本期债券的主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，联合资信评估股份有限公司将持续关注发行人经营管理状况、外部经营环境及本期债券情况。在发生重大事项时，联合资信评估股份有限公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据跟踪评级资料清单要求提供相应资料。联合资信评估股份有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

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，在存续期内固定不变。

四、本期债券投资者范围及交易方式

本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。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。

五、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。若本公司未按期足额支付本期债券

的利息和本金，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，如果违约事件发生，本公司应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因本公司违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿，具体请参见募集说明书第十节“七、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，任何一方有权向本公司住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

六、投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

七、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

八、本公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

九、万科企业股份有限公司于 2021 年 3 月 24 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕970 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 80 亿元公司债券的注册，已发行规模 15.66 亿元，本期债券为上述批文项下第二期发行，本期债券发行规模不超过人民币 19.90 亿元（含）。本期债券上市前，发行人截至 2021 年 9 月 30 日的净资产为 3,749.30 亿元，归属于母公司所有者权益合计 2,276.23 亿元，合并报表口径资产负债率为 80.94%，合并口径扣除预收账款及合同负债后的资产负债率为 45.42%，母公司资产负债率为 68.68%；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 380.53 亿元（2018-2020 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。

十、经联合资信 2022 年 2 月 14 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA，评级展望为稳定，联合资信出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年万科企业股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。万科企业股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。万科企业股份有限公司或本期债券如发生重大变化，或发生可能对万科企业股份有限公司或本期债券信用等级产生较大影响的重大事项，万科企业股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注万科企业股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现万科企业股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对万科企业股份有限公司或本期债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。如万科企业股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对万科企业股份有限公司或本期债券信用等级变化情况做出判断，联

合资信可以终止评级。联合资信对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告,且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间;同时,跟踪评级报告将报送万科企业股份有限公司、监管部门等。

目录

第一节 发行概况.....	1
第二节 发行人及本次债券的资信状况.....	9
第三节 发行人基本情况.....	16
第四节 财务会计信息.....	94
第五节 募集资金运用.....	226
第六节 备查文件.....	234

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

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》。

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。

2021年2月4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的决定》，决定面向专业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80亿元、期限不超过10年（含10年）的公司债券，采用分期发行方式。

本公司于2021年3月24日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2021）970号文同意面向专业投资者发行面值不超过（含）80亿元的公司债券的注册。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。

（二）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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。（品种一债券简称：22 万科 01，债券代码：149814；品种二债券简称：22 万科 02，债券代码：149815）

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 19.90 亿元（含）。

债券期限：本期债券主要分为两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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。

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）。

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，在存续期内固定不变。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 4 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 4 日。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 4 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；顺延期间付息款项不另计息）。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2025 年 3 月 4 日。本期债券品种二的兑付日为 2027 年 3 月 4 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）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信 2022 年 2 月 14 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA，评级展望为稳定，联合资信出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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》《债券受托管理协议》《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。

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。

质押式回购安排：本公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

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

开户银行：浦发银行股份有限公司深圳分行

银行账户：79170078801800003008

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。

（三）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：2022 年 3 月 1 日。

发行首日：2022 年 3 月 3 日。

预计发行期限：2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日。

2. 本期债券上市安排

本次发行结束后，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：毛敏

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、张天亮、邓小强、陈东辉、刘玢玥、李龙飞、秦翰、聂司桐、
罗巍、刘舒杨、左逸夫

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）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：林晓春

经办律师：麻云燕、王翠萍、王静

联系电话：0755-88265288

传真：0755-88265175

（四）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

（五）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

主要联系人：刘登

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

（六）募集资金专项账户开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行

住所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路88号浦发大厦

负责人：李荣军

主要联系人：薛昆

联系电话：0755-81117265

传真：0755-82934562

（七）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道2012号

负责人：沙雁

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

（八）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：张国平

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市，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）债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月末，本公司与本次发行有关的其他中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

经联合资信 2022 年 2 月 14 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定，联合资信出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据监管部门和联合资信对跟踪评级提供相应资料。联合资信的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

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，联合资信、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。¹

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

联合资信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

优势

1. 公司行业经验丰富，品牌知名度高，品牌溢出效应强。公司是全国规模领先的房地产开发企业，有着 30 余年的房地产行业经验，公司销售规模常年稳居行业销售排名前列，行业龙头地位稳固，品牌影响力强。

¹ 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

2. 公司土地储备丰富且区域分布分散，多元化经营协同效应逐步发挥，有效分散了经营风险，长期以来经营稳健，穿越周期能力强。公司坚持深耕城市圈的战略，土地储备质量较好，主要分布在一二线城市，分散的区域布局可在一定程度上抵御行业轮动风险。同时，公司定位于城乡建设与生活服务商，城市配套服务业务与地产开发业务协同效应逐步发挥，并且能够对公司收入形成有效补充。公司长期以来经营稳健，经历了多轮周期，行业经验丰富，穿越周期能力强。

3. 公司财务政策稳健，持续盈利能力强，具有较好的财务弹性。公司紧跟房地产市场格局的变化，始终坚持严谨的购地策略，并持续探索多元化的土地获取模式，拿地成本相对合理。近三年，公司销售业绩稳步增长，较大规模的已售未结转项目可为未来业绩提供一定支撑，销售回款逐年增多，货币资金充足，现金类资产对短期债务覆盖程度高。公司债务负担适中，期限分布相对均衡且绝大部分为信用借款，融资结构合理，再融资空间大。

关注

1. 房地产行业调控趋于长期化。房地产行业调控政策趋于长期化，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

2. 公司股权结构较为分散。公司股权较为分散，且无实际控制人，需关注其股权结构的稳定性。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对发行人或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债

券相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对发行人或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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 年末，公司获得主要合作银行授信总额约为 4,456.69 亿元，其中已使用授信额度约为 2,892.22 亿元，尚余授信额度 1,564.48 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	750.69	435.69	315.00
中国农业银行股份有限公司	666.00	316.92	349.08
中国工商银行股份有限公司	950.00	524.35	425.65
中国建设银行股份有限公司	840.00	682.96	157.04
招商银行股份有限公司	750.00	598.75	151.26
交通银行股份有限公司	500.00	333.55	166.45
合计	4,456.69	2,892.22	1,564.48

最近三年，公司不存在关注类等不良贷款情况。

(二) 企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

本公司及主要子公司报告期内未发生债务违约情形。

(三) 企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司及主要子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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	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	100,000.00	648,540.00	648,540.00	2017/11/9	2027/11/9	10年	3.98%	尚未到期,按时付息
			97,100.00	629,732.34	629,732.34	2018/4/18	2023/4/18	5年	4.15%	尚未到期,按时付息
			65,000.00	421,551.00	421,551.00	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	408,580.20	408,580.20	2018/12/11	2024/3/11	5.25年	5.35%	尚未到期,按时付息
			60,000.00	389,124.00	389,124.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25年	4.20%	尚未到期,按时付息
			42,300.00	274,332.42	274,332.42	2019/11/12	2025/5/12	5.5年	3.15%	尚未到期,按时付息
			30,000.00	194,562.00	194,562.00	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	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3年	3.85%	尚未到期,按时付息
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3年	3.45%	尚未到期,按时付息
小计				3,161,421.96	3,161,421.96					
万科企业股份有限公司	17万科01	人民币	300,000.00	300,000.00	819.43	2017/7/18	2022/7/18	5(3+2)年	4.50%	已部分回售,尚有余额,按时付息
	19万科01		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2019/2/26	2024/2/26	5(3+2)年	3.65%	尚未到期,按时付息
	19万科02		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5(3+2)年	3.55%	尚未到期,按时付息
	20万科01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5(3+2)年	3.02%	尚未到期,按时付息
	20万		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7(5+2)	3.42%	尚未到期,

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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
	科02							年		按时付息
	20万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5(3+2)年	2.56%	尚未到期,按时付息
	20万科04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7(5+2)年	3.45%	尚未到期,按时付息
	20万科05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5(3+2)年	3.20%	尚未到期,按时付息
	20万科06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7(5+2)年	3.90%	尚未到期,按时付息
	20万科07		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5(3+2)年	3.50%	尚未到期,按时付息
	20万科08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7(5+2)年	4.11%	尚未到期,按时付息
	21万科01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3(2+1)年	3.38%	尚未到期,按时付息
	21万科02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7(5+2)年	3.98%	尚未到期,按时付息
	21万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5(3+2)年	3.40%	尚未到期,按时付息
	21万科04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7(5+2)年	3.70%	尚未到期,按时付息
	21万科05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5(3+2)年	3.19%	尚未到期,按时付息
	21万科06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7(5+2)年	3.49%	尚未到期,按时付息
公司债券小计				2,404,700.00	2,105,519.43					
万科企业股份有限公司	21万科MTN001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3年	3.76%	尚未到期,按时付息
	21万科MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3年	3.52%	尚未到期
	21万科MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3年	3.08%	尚未到期
	22万科MTN		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3年	2.95%	尚未到期

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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
	001									
	22 万科 MTN 002		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3 年	2.98%	尚未到期
债务融资工具小计				1,200,000.00	1,200,000.00					
合计				6,766,121.96	6,466,941.39					

注：1、发行人香港子公司 BestgainReal 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 2021 年 9 月 30 日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价 6.4854:1 折算。

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

（四）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。

（五）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。

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余额为 586.69 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 2021 年 9 月 30 日的汇率计算），如本公司本次申请的 19.90 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 606.59 亿元，占本公司截至 2021 年 9 月 30 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 16.18%。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：郁亮

注册资本：11,617,732,201 元

实缴资本：11,617,732,201 元

成立日期：1984 年 5 月 30 日

统一社会信用代码：91440300192181490G

住所：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

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

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

信息披露事务负责人：朱旭

信息披露事务负责人职务：董事会秘书

信息披露事务负责人联系方式：0755-25606666

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。

网址：www.vanke.com

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

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

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

（二）历次股本变动情况

1. 红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

2. 分红转增

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

3. 分红转增及公积金转增股本

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

4. 公开发行B股

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

5. 分红转增

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

6. 分红转增

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

7. 实施公司职员持股计划

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

8. 分红转增

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

9. 分红转增

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

10. 配股

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

11. 分红转增

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

12. 分红转增

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

13. 配股

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

14. 发行可转债及转股

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

15. 公积金转增股本

2003年5月，公司实施向全体股东每10股派送现金2元、公积金转增10股的利润分配方案。转增后，公司的总股本增至1,353,799,940股。从2003年5月22日至2004年4月23日，万科转债累计转股161,951,974股。此时公司股本总额为1,515,751,914股。

16. 分红转增及公积金转增股本

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

17. 发行可转债及转股

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

18. 公积金转增股本

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

19. 万科转2转股

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

20. 非公开发行

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

21. 公积金转增股本

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

22. 公开增发股份

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

23. 公积金转增股本

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

24. 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

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。

34. 2021年H股“以股代息”

2021年8月，发行人在2020年度利润分配中赋予H股股东“以股代息”的选择权，H股股东“以股代息”选择权实施完毕后，发行人新增H股股份7,651,174股，发行人总股份数增至11,625,383,375股。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

三、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

报告期内，发行人不存在控股股东及实际控制人。

发行人于2020年6月4日配售315,589,200股H股，于2020年6月11日完成交割，总股本增加至11,617,732,201股。

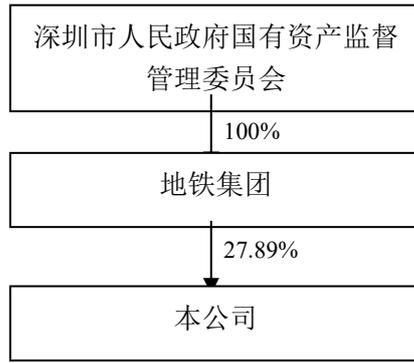
发行人于2021年8月在2020年度利润分配中赋予H股股东“以股代息”的选择权，H股股东“以股代息”选择权实施完毕后，公司新增H股股份7,651,174股，总股份增至11,625,383,375股。

地铁集团持股比例受H股配售和“以股代息”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27.89%，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4,594,316.00万元，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。

截至2020年末，地铁集团合并财务报表口径的总资产为4,926.64亿元，总负债为1,953.08亿元，归属于母公司的所有者权益为2,957.21亿元。2020年度地铁集团实现营业收入208.28亿元，净利润111.02亿元。

截至2021年9月30日，地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

（二）发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司股本总额 11,625,383,375 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	27.89%	3,242,810,791	0
HKSCCNOMINEESLIMITED（注 1）	境外法人	16.35%	1,901,072,272	0
香港中央结算有限公司（注 2）	境外法人	5.27%	612,734,365	0
深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.77%	438,703,992	438,703,992
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	189,566,000	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	1.26%	146,255,820	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0
深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.05%	122,230,826	92,230,826
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.61%	70,841,537	0
兴业银行股份有限公司—	其他	0.59%	68,154,474	0

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	质押股数
兴全趋势投资混合型证券投资基金				
合计	-	59.57%	6,925,039,471	530,934,818

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。

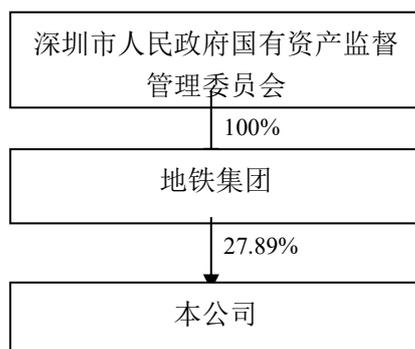
截至 2021 年 9 月 30 日, 公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算, 公司第一大股东是地铁集团。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

(一) 发行人的股权结构

截至 2021 年 9 月 30 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 2021 年 9 月 30 日, 地铁集团与公司股权关系图如下:



(二) 发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况

截至 2020 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:

发行人主要子公司基本情况

序号	企业名称	币种	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	人民币	60,000	100%	100%	房地产开发
2	广州万科企业有限公司	人民币	500,000	100%	100%	房地产开发
3	上海万科企业有限公司	人民币	1,000,000	100%	100%	房地产开发
4	北京万科企业有限公司	人民币	200,000	100%	100%	房地产开发
5	万科(成都)企业有限公司	人民币	50,000	100%	100%	房地产开发

注：发行人合并报表范围内不存在最近一期总资产、净资产或营业收入占合并报表相应科目 30%以上的重要子公司，上表列示发行人主要重点城市的子公司。

2、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司的 2020 年度主要财务数据如下：

发行人 2020 年度主要子公司的主要财务数据

单位：万元

企业名称	2020 年末 万科权益	2020 年度 营业收入	2020 年度 净利润	2020 年末 总资产
深圳市万科发展有限公司	100.00%	10,534.19	-96,845.24	12,185,691.68
广州万科企业有限公司	100.00%	1,584.09	-189,680.94	8,621,604.61
上海万科企业有限公司	100.00%	7,832.27	42,420.92	3,952,267.84
北京万科企业有限公司	100.00%	-5,643.36	-35,164.37	9,565,519.77
万科(成都)企业有限公司	100.00%	6,023.28	42,890.42	3,574,307.34

(三) 发行人合营、联营公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无重要的合营及联营公司。

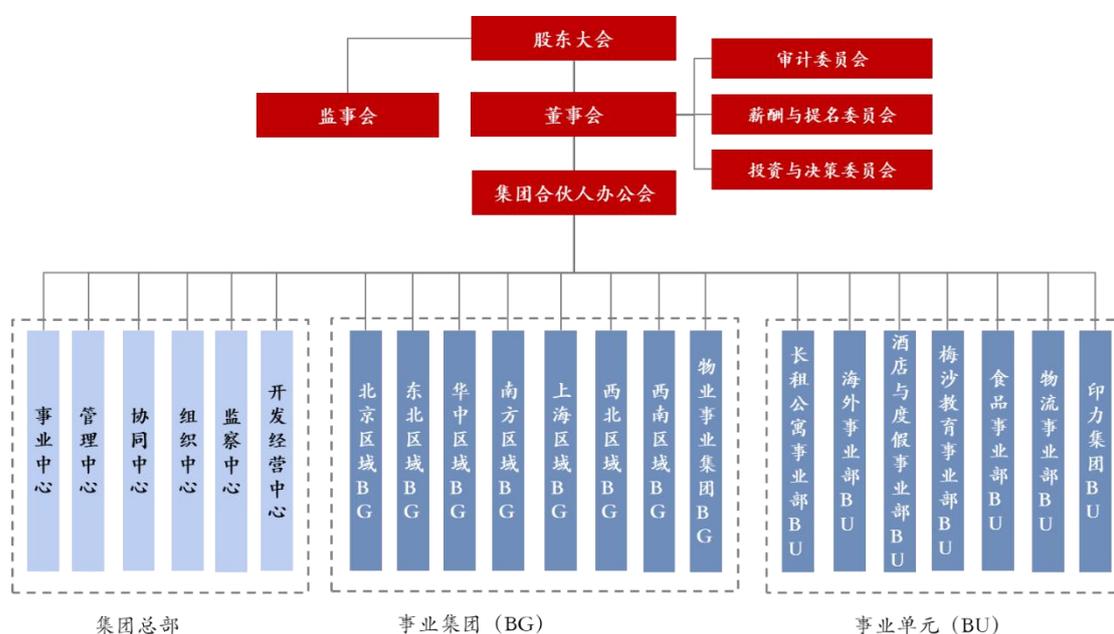
五、发行人的治理结构及独立性

(一) 发行人的治理结构

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

截至本募集说明书摘要签署日，公司的组织结构图如下：

发行人组织结构图



1. 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) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司发行债券作出决议；
- (9) 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；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计资产总额百分之三十的事项；
- (14) 审议公司及控股子公司的对外担保总额达到或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；
- (15) 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；
- (16) 审议公司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；
- (17) 审议公司对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；
- (18) 审议批准公司股权激励计划；
- (19) 审议法律、法规、证券交易所规则 and 公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2. 董事会

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计委

员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会由十一名董事组成，设董事会主席一人，可以设副主席一至二人。董事会成员中应当至少包括三分之一独立董事，且至少应有一名独立董事是会计专业人。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、收购本公司股票或者合并、分立、解散和变更公司形式方案；
- (8) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，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、证券交易所规则或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

下述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意：

(1) 制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

(2) 拟定公司合并、分立、解散的方案；

(3) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外担保事项；

(4) 制订公司章程修改方案。

3. 监事会

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

监事会行使下列职权：

(1) 对公司定期报告签署书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

(5) 提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

(6) 向股东大会会议提出提案；

(7) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作；

(9) 公司章程规定的其他职权。

监事会行使职权所必需的费用（包括根据前款第（8）项聘请专业机构的费用），由公司承担。

4. 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。

(二) 发行人的独立性

发行人无控股股东及实际控制人。

截至 2021 年 9 月 30 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。

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

1. 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产权归属，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。

2. 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。

3. 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。

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. 业务经营

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

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

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	2020年起	7,306,245	-
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	男	2020年起	-	-
辛杰	董事	男	2020年起	-	-
胡国斌	董事	男	2020年起	-	-
黄力平	董事	男	2021年起	-	-
雷江松	董事	男	2021年起	-	-
王海武	职工董事	男	2020年起	-	-
康典	独立董事	男	2020年起	-	-
刘姝威	独立董事	女	2020年起	-	-
吴嘉宁	独立董事	男	2020年起	-	-
张懿宸	独立董事	男	2020年起	-	-
解冻	监事会主席	男	2020年起	1,490,745	-
阙东武	职工代表监事	女	2020年起	60,700	-
栗淼	监事	男	2020年起	-	-
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	2020年起	-	-
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	2021年起	-	-
朱旭	董事会秘书	女	2020年起	-	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，不存在影响本次发行的重大违法违规的情况。

七、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。2020 年，全国房地产开发投资完成额为 14.14 万亿元，同比增长 7.0%，增速较 2019 年回落 2.9 个百分点，其中住宅投资 10.44 万亿元，增长 7.6%，增速较 2019 年回落 6.3 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：

序号	时间	主要政策	核心内容
----	----	------	------

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《关于加快培育和發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

序号	时间	主要政策	核心内容
			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
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	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

序号	时间	主要政策	核心内容
		《关于加快发展公租房的意见》	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²

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%。

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。

2019年全国商品房销售面积为17.16亿平米,同比下降0.1%,增速比2018年低1.4个百分点;销售金额15.97万亿元,同比增长6.5%,增速比2018年低5.7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,租赁住房需求逐年增加,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。

²本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

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。

2020年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。5月22日，两会政府工作报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。7月24日，住建部召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等10城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。12月16-18日，中央经济工作会议召开，总结2020年、部署2021年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，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）公司所处行业地位

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，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业。截至 2020 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 2020 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）公司面临的主要竞争状况及经营策略

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，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. 公司经营范围及主营业务

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

公司的主营业务包括房地产开发和物业服务。

2. 公司最近三年主营业务收入构成

(1) 营业收入分析

发行人最近三年营业总收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	41,588,094.69	99.23	36,535,371.68	99.31	29,441,677.38	98.90
其中：房地产开发及相关资产经营业务	40,044,873.59	95.55	35,265,353.16	95.86	28,462,112.54	95.61
物业服务	1,543,221.10	3.68	1,270,018.52	3.45	979,564.84	3.29
其他业务收入	323,073.08	0.77	254,016.07	0.69	326,255.73	1.10
营业总收入	41,911,167.77	100.00	36,789,387.75	100.00	29,767,933.11	100.00

2018-2020 年度，公司实现营业收入分别为 29,767,933.11 万元、36,789,387.75 万元、41,911,167.77 万元，同比分别增长 22.55%、23.59%、13.92%。

公司主营业务突出，最近三年，主营业务收入占总营业收入比例分别为 98.90%、99.31%、99.23%，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。最近三年，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 95.61%、95.86%、95.55%。

2018-2020 年度，公司合同销售面积分别为 4,037.7 万平方米、4,112.2 万平方米及 4,667.5 万平方米，合同销售额分别为 6,069.5 亿元、6,308.4 亿元及 7,041.5

亿元。按 2020 年全国商品房销售金额 17.36 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 4.06%（2019 年：3.95%）。

2018-2020 年，发行人区域房地产业务收入情况如下：

单位：亿元、%

地区	2020 年度		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
南方区域	1,502.00	21.33	1,163.03	32.98	766.77	26.94
上海区域	2,377.33	33.76	960.25	27.23	834.72	29.33
北方区域	1,501.74	21.33	723.90	20.53	688.22	24.18
中西部区域	1,153.69	16.38	679.36	19.26	556.50	19.55
西北区域	463.95	6.59	-	-	-	-
其他	42.75	0.61	-	-	-	-
合计	7,041.46	100.00	3,526.54	100.00	2,846.21	100.00

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2020 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 2020 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

发行人最近三年营业成本的构成情况

单位：万元

科目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	29,547,128.79	99.64	23,419,853.18	99.85	18,505,585.95	99.44
其中：房地产开发及相关资产经营业务	28,286,726.89	95.39	22,385,715.71	95.44	17,708,590.84	95.15
物业服务	1,260,401.90	4.25	1,034,137.48	4.41	796,995.11	4.28
其他业务成本	106,940.01	0.36	35,180.10	0.15	104,836.47	0.56

科目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
营业成本合计	29,654,068.80	100.00	23,455,033.28	100.00	18,610,422.42	100.00

2018-2020 年度，公司营业成本分别为 18,610,422.42 万元、23,455,033.28 万元、29,654,068.80 万元，2018-2020 年均复合增长率为 16.80%，其中房地产业务成本分别为 17,708,590.84 万元、22,385,715.71 万元、28,286,726.89 万元。

(3) 利润情况分析

发行人 2018-2020 年营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

科目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务毛利	9,338,997.58	97.96%	9,848,463.87	98.05%	8,644,675.29	97.79%
房地产	9,064,596.16	95.08%	9,620,332.82	95.78%	8,468,313.04	95.80%
物业管理	274,401.43	2.88%	228,131.05	2.27%	176,362.25	2.00%
其他业务毛利	194,410.39	2.04%	195,368.21	1.95%	195,229.17	2.21%
营业总毛利	9,533,407.98	100.00%	10,043,832.08	100.00%	8,839,904.46	100.00%

2018-2020 年度，公司营业毛利润分别为 8,839,904.46 万元、10,043,832.08 万元、9,533,407.98 万元。主营业务毛利率分别为 25.58%、29.36%、23.84%，2020 年，受行业调控影响，公司房地产业务受宏观环境影响毛利率有所下降。

(五) 公司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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
占地面积（万平方米）	13,193.20	12,592.17	11,466.40
其中：南方区域	2,243.31	2,150.12	2,212.28
上海区域	3,288.50	3,337.46	3,284.66
北方区域	4,005.54	3,724.54	3,374.50
中西部区域	2,707.04	3,380.05	2,594.96
西北区域	948.82	-	-
规划建筑面积（万平方米）	28,232.39	26,755.89	24,852.14
其中：南方区域	5,685.05	5,413.81	5,587.95
上海区域	6,176.04	6,221.36	6,132.07
北方区域	7,850.32	7,328.37	6,582.46
中西部区域	6,082.70	7,792.36	6,549.66
西北区域	2,438.28	-	-
年度开工面积（万平方米）	3,960.40	4,241.06	4,992.82
其中：南方区域	640.13	627.55	870.12
上海区域	1,058.77	832.93	1,529.44
北方区域	1,077.54	1,253.73	1,262.40
中西部区域	819.74	1,526.84	1,330.86
西北区域	364.22	-	-
年度竣工面积（万平方米）	3,381.72	3,007.88	2,756.35
其中：南方区域	2,838.04	754.52	606.82
上海区域	934.45	808.59	702.11
北方区域	753.76	699.04	797.24
中西部区域	2,489.04	745.73	650.18
西北区域	12,394.02	-	-
销售面积（万平方米）	4,667.46	4,112.24	4,037.66
其中：南方区域	833.00	658.18	732.32
上海区域	1,249.11	1,166.37	1,087.08

项目/区域	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北方区域	1,190.99	1,045.85	1,132.98
中西部区域	928.72	1,236.41	1,079.64
西北区域	462.05	-	-
其他	3.59	-	-
销售金额（亿元）	7,041.46	6,308.40	6,069.54
其中：南方区域	1,502.00	1,274.23	1,434.68
上海区域	2,377.33	2,045.11	1,811.10
北方区域	1,501.74	1,422.13	1,456.83
中西部区域	1,153.69	1,506.58	1,304.57
西北区域	463.95	-	-
其他	42.75	-	-

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

2018 年-2020 年度，公司开工面积分别为 4,992.82 万平方米、4,241.06 万平方米和 3,960.40 万平方米，公司竣工面积分别为 2,756.35 万平方米、3,007.88 万平方米和 3,381.72 万平方米，竣工面积持续增加。

2018 年-2020 年度，公司房地产签约销售面积分别为 4,037.66 万平方米、4,112.24 万平方米和 4,667.46 万平方米，签约销售金额分别为 6,069.54 亿元、6,308.40 亿元和 7,041.46 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 2020 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	2020 年末余额	跌价准备
----	------	----------	-----------	------

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
1	北京埃弗顿项目	2019 年 5 月	227,088.99	-
2	北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	105,189.40	-
3	北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	24,558.66	-
4	北京金域缙香	2015 年 12 月	8,286.04	-
5	北京首开万科中心	2019 年 8 月	200,980.54	-
6	北京万科橙	2016 年 2 月	9,788.84	-
7	北京长阳半岛	2020 年 3 月	19,277.30	-
8	北京长阳天地	2019 年 5 月	29,313.68	-
9	长春柏翠园	2020 年 6 月	26,574.23	-
10	长春城市之光	2019 年 12 月	12,956.47	-
11	长春繁荣里	2019 年 6 月	6,565.00	-
12	长春翡翠滨江	2020 年 8 月	42,594.33	-
13	长春翡翠学院	2020 年 6 月	20,488.55	-
14	长春惠斯勒班芙花园	2020 年 8 月	11,209.42	-
15	长春万科城	2020 年 12 月	52,999.66	-
16	长春新都会	2020 年 12 月	23,134.27	-
17	长春月潭湾	2020 年 12 月	16,442.51	-
18	长沙白鹭郡	2019 年 3 月	7,705.18	-
19	长沙金色麦田	2020 年 9 月	6,323.32	-
20	长沙金域国际	2020 年 10 月	20,657.18	-
21	长沙金域缙香	2018 年 6 月	8,264.57	-
22	长沙梅溪郡	2020 年 12 月	9,773.27	-
23	长沙紫台	2020 年 9 月	19,246.00	-
24	常州公园大道	2020 年 12 月	7,787.54	-
25	成都第五城	2019 年 11 月	13,646.34	-
26	成都翡翠公园	2019 年 12 月	27,995.79	-
27	成都金色乐府音乐广场	2020 年 11 月	197,058.47	-
28	成都金域缙香	2020 年 12 月	23,244.49	-
29	成都梦想之光	2020 年 6 月	9,473.00	-
30	成都万科城	2019 年 6 月	8,803.90	-
31	成都万科华茂广场	2016 年 12 月	29,037.82	-
32	成都万科云城一期	2020 年 12 月	11,463.88	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
33	成都万科云城二期	2020 年 7 月	25,273.65	-
34	成都五龙山蓝山	2019 年 10 月	5,218.13	-
35	重庆鹅岭峰	2020 年 2 月	8,433.15	-
36	重庆翡翠都会	2020 年 12 月	37,656.60	-
37	重庆金开悦府	2020 年 12 月	8,165.94	-
38	重庆金色悦城	2020 年 5 月	8,662.92	-
39	重庆金域华府	2020 年 9 月	10,585.92	-
40	重庆十七英里	2020 年 12 月	8,222.57	-
41	重庆万科城	2019 年 12 月	5,593.07	-
42	重庆御澜道	2020 年 12 月	15,248.79	-
43	大连八栋墅	2020 年 10 月	10,277.29	-
44	大连滨海大都会	2020 年 10 月	12,898.05	-
45	大连城市之光	2019 年 12 月	18,047.59	-
46	大连大家	2020 年 6 月	29,056.25	-
47	大连翡翠春晓	2020 年 12 月	8,783.38	-
48	大连翡翠都会	2020 年 12 月	65,482.50	-
49	大连翡翠四季	2020 年 4 月	7,235.76	-
50	大连海港城	2020 年 12 月	39,537.77	7,682.74
51	大连金域华府	2018 年 12 月	11,985.60	-
52	大连蓝山	2019 年 12 月	12,467.66	-
53	大连万科城	2020 年 11 月	15,419.54	-
54	大连新都会	2020 年 1 月	7,225.99	-
55	大连樱花园	2020 年 12 月	5,313.00	-
56	大连中南府	2018 年 12 月	5,680.89	-
57	东莞城市花园 II	2020 年 9 月	6,323.20	-
58	东莞东江之星	2020 年 12 月	143,850.58	-
59	东莞翡翠东望	2020 年 12 月	37,597.92	-
60	东莞翡翠松湖	2020 年 8 月	24,548.98	-
61	东莞江南院子	2020 年 10 月	10,486.42	-
62	东莞金域广场	2020 年 12 月	8,040.48	-
63	东莞松朗花园	2020 年 8 月	8,895.11	-
64	东莞天空之城	2020 年 6 月	10,063.46	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
65	东莞万科云城	2020 年 7 月	5,940.56	-
66	东莞珠江东岸	2020 年 11 月	7,062.60	-
67	佛山 A32	2020 年 12 月	42,034.43	-
68	佛山城市之光	2019 年 11 月	10,197.19	-
69	佛山翡翠江望	2020 年 12 月	90,340.92	-
70	佛山金色城市	2019 年 8 月	7,458.62	-
71	佛山金色里程	2020 年 5 月	16,757.80	-
72	佛山金域滨江	2020 年 9 月	7,775.89	-
73	佛山金域滨江三期	2020 年 6 月	6,181.64	-
74	佛山金域学府	2020 年 9 月	12,839.95	-
75	佛山京都荟	2020 年 10 月	7,172.16	-
76	佛山魅力之城	2020 年 6 月	26,398.65	-
77	佛山南海万科广场	2018 年 10 月	11,560.44	-
78	佛山尚都荟	2019 年 12 月	28,056.37	-
79	佛山水晶城	2017 年 12 月	18,331.77	-
80	佛山万科城	2020 年 4 月	10,593.60	-
81	佛山万科广场	2020 年 1 月	80,800.06	-
82	佛山西江悦	2020 年 6 月	12,991.40	-
83	佛山壹都荟	2019 年 12 月	14,748.00	-
84	福州金域中央	2015 年 12 月	35,908.52	-
85	福州九如府	2019 年 11 月	10,881.51	-
86	福州万科大樟溪岸	2019 年 12 月	6,151.79	-
87	福州又一城	2019 年 12 月	9,348.27	-
88	广州白鹭郡	2020 年 10 月	15,180.92	-
89	广州春风十里	2020 年 12 月	13,785.84	-
90	广州里享花园	2020 年 11 月	18,475.66	-
91	广州山景园	2020 年 8 月	16,253.81	-
92	广州尚城御府	2020 年 12 月	16,416.34	-
93	广州世博汇	2020 年 9 月	31,609.13	-
94	广州桃源里二期	2020 年 12 月	5,912.14	-
95	广州未来森林项目	2020 年 7 月	10,834.91	-
96	广州未来之丘	2019 年 12 月	35,456.94	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
97	广州云城米酷	2018 年 12 月	19,440.44	-
98	贵阳翡翠滨江	2020 年 6 月	8,815.17	-
99	贵阳公园 5 号	2018 年 12 月	6,662.73	-
100	贵阳花溪大都会	2020 年 9 月	7,941.12	-
101	贵阳万科城	2020 年 9 月	75,914.45	-
102	贵阳万科大都会花样	2020 年 12 月	8,885.36	-
103	贵阳万科理想城	2020 年 12 月	63,334.39	-
104	贵阳新都荟	2020 年 12 月	33,216.32	-
105	贵阳悦城	2020 年 3 月	19,094.05	-
106	哈尔滨城市之光	2020 年 12 月	12,761.98	-
107	海宁潮起东方	2020 年 11 月	5,812.17	-
108	杭州奥体万科中心	2020 年 12 月	64,851.71	-
109	杭州城市之光	2019 年 1 月	14,535.12	-
110	杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	47,784.15	-
111	杭州杭行路天马	2020 年 1 月	19,414.11	-
112	杭州良渚文化村	2020 年 9 月	65,056.73	-
113	杭州临安西望	2020 年 9 月	6,626.06	-
114	杭州劝学里	2019 年 12 月	7,231.24	-
115	杭州未来之光	2020 年 11 月	138,238.89	-
116	杭州智谷	2020 年 4 月	10,825.18	-
117	合肥城市公馆	2020 年 3 月	16,959.35	-
118	合肥公园大道	2020 年 12 月	5,022.10	-
119	合肥森林城	2020 年 12 月	8,721.88	-
120	合肥未来之光	2020 年 12 月	38,918.30	7,848.17
121	惠州双月湾	2020 年 12 月	12,074.15	-
122	吉林滨江九里	2020 年 12 月	9,295.70	-
123	吉林松花湖项目	2019 年 9 月	53,966.83	-
124	吉林万科城	2020 年 12 月	28,782.47	-
125	济南产业城镇项目	2019 年 12 月	30,354.30	-
126	济南翡翠公园	2020 年 12 月	333,854.23	-
127	济南万科海晏门	2020 年 7 月	31,799.51	-
128	济南万科山望	2020 年 8 月	18,203.56	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
129	嘉兴翡翠天御府	2020 年 9 月	34,148.35	-
130	嘉兴盛唐景苑	2020 年 10 月	5,291.86	-
131	晋江金域滨江二期	2020 年 6 月	8,089.13	-
132	昆明翡翠滨江	2020 年 12 月	5,661.54	-
133	昆明魅力之城	2020 年 11 月	18,033.74	-
134	昆明星河嘉园	2020 年 8 月	9,831.27	-
135	昆明银海泊岸	2020 年 6 月	9,580.39	-
136	昆山公园大道	2020 年 10 月	6,853.81	-
137	昆山海上传奇	2020 年 1 月	33,690.93	-
138	昆山魅力花园	2020 年 12 月	41,753.46	-
139	昆山未来之城	2020 年 11 月	10,955.92	-
140	南昌红郡	2020 年 12 月	7,196.63	-
141	南昌金域传奇	2019 年 12 月	6,203.39	-
142	南昌玖里	2020 年 12 月	10,925.83	-
143	南昌天空之城	2020 年 12 月	15,049.61	-
144	南昌万科城	2020 年 12 月	10,313.69	-
145	南充金润华府	2019 年 10 月	5,387.60	2,031.89
146	南京安品街	2020 年 6 月	26,121.96	-
147	南京大都会	2020 年 1 月	11,559.79	-
148	南京翡翠公园	2019 年 6 月	5,621.70	-
149	南京金域国际	2019 年 6 月	6,749.32	-
150	南京金域蓝湾	2016 年 6 月	20,848.84	-
151	南京九都荟	2020 年 1 月	27,110.86	-
152	南京万科城	2020 年 6 月	10,208.32	-
153	南宁金域蓝湾	2020 年 12 月	6,008.50	-
154	南宁金域缦香	2020 年 12 月	9,029.37	-
155	南宁万科城	2020 年 12 月	28,225.04	-
156	南宁臻山悦	2020 年 12 月	14,590.32	-
157	南通翡翠心湖	2020 年 12 月	11,477.21	-
158	宁波未来里	2020 年 12 月	16,830.14	-
159	秦皇岛假日风景	2020 年 7 月	5,304.97	-
160	青岛城市之光	2020 年 12 月	8,022.91	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
161	青岛金域华府二期	2020 年 1 月	5,216.06	-
162	青岛玫瑰里	2019 年 6 月	11,294.82	-
163	青岛生态新城	2018 年 12 月	5,750.86	-
164	青岛桃花源二期	2019 年 7 月	6,003.03	-
165	青岛未来城	2020 年 6 月	9,678.63	-
166	青岛新都会	2019 年 10 月	8,113.93	-
167	青岛新都会 1907	2020 年 10 月	6,371.67	-
168	清远万科城	2020 年 9 月	16,167.67	-
169	泉州城市之光	2020 年 10 月	86,795.90	-
170	泉州万科城	2020 年 5 月	18,082.27	-
171	三亚湖畔度假公园	2020 年 6 月	29,453.17	-
172	三亚森林度假公园	2020 年 6 月	5,954.55	-
173	上海安亭新镇项目	2020 年 11 月	12,811.89	-
174	上海翡翠滨江	2019 年 4 月	18,063.88	-
175	上海翡翠公园	2018 年 11 月	40,189.67	-
176	上海翡翠雅宾利	2016 年 8 月	7,155.63	-
177	上海金色城市	2019 年 7 月	54,484.22	-
178	上海金域华府	2019 年 12 月	27,532.81	-
179	上海万科启宸	2020 年 12 月	50,574.14	-
180	深圳深南道 68 号	2020 年 12 月	32,613.09	-
181	深圳天誉花园	2019 年 1 月	19,939.09	-
182	深圳万科星城	2020 年 12 月	114,987.80	-
183	深圳臻山府	2019 年 12 月	17,401.54	-
184	沈阳春河里	2019 年 6 月	6,661.11	-
185	沈阳翡翠臻园	2020 年 10 月	9,805.03	-
186	沈阳明日之光	2020 年 9 月	5,310.85	-
187	太仓翡翠铂樾	2020 年 12 月	18,575.43	-
188	太原金域蓝湾	2020 年 3 月	7,392.13	-
189	太原蓝山	2019 年 12 月	18,953.61	-
190	太原小镇	2020 年 8 月	14,828.15	-
191	太原紫院	2020 年 9 月	6,961.29	-
192	唐山丰润金域华府	2020 年 12 月	10,190.60	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
193	唐山金域缙香	2019 年 6 月	5,993.52	-
194	天津东丽湖	2020 年 12 月	27,461.74	-
195	天津民和巷	2020 年 11 月	5,196.58	-
196	威海翡翠公园	2020 年 12 月	42,424.54	-
197	温州万科时代中心	2019 年 12 月	11,772.98	-
198	温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020 年 12 月	27,458.91	-
199	乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	34,711.47	-
200	乌鲁木齐都会传奇	2020 年 9 月	7,278.51	-
201	乌鲁木齐公园里	2020 年 12 月	8,127.62	-
202	乌鲁木齐兰乔圣菲	2019 年 10 月	6,150.88	-
203	乌鲁木齐中央公园	2019 年 12 月	10,907.25	-
204	无锡翡翠东方	2020 年 12 月	127,965.00	-
205	无锡金域缙香	2020 年 12 月	19,822.08	-
206	无锡魅力之城	2019 年 12 月	7,599.13	-
207	无锡信成道	2020 年 12 月	21,940.07	-
208	无锡运河传奇	2020 年 12 月	13,821.01	-
209	武汉翡翠滨江	2020 年 12 月	14,756.75	-
210	武汉汉口传奇	2020 年 11 月	71,507.50	-
211	武汉金域湖庭	2020 年 12 月	26,698.40	-
212	武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	10,733.69	-
213	武汉万科理想城	2020 年 12 月	16,356.42	-
214	武汉万科五彩城	2020 年 12 月	5,188.64	-
215	西安城市之光	2018 年 12 月	11,787.19	-
216	西安大明宫	2020 年 12 月	7,579.78	-
217	西安翡翠天誉	2020 年 11 月	5,085.07	-
218	西安高新华府	2020 年 12 月	22,809.37	-
219	西安高新华府二期	2020 年 6 月	10,754.07	-
220	西安金域东郡	2020 年 6 月	5,633.42	-
221	西安金域国际	2018 年 12 月	13,664.23	-
222	西安金域华府	2018 年 12 月	6,304.59	-
223	西安金域未央	2020 年 12 月	51,071.15	-
224	西安理想城	2020 年 9 月	16,847.28	-

序号	项目名称	最近一期竣工 时间	2020 年末余额	跌价准备
225	西安万科城润园	2020 年 12 月	7,345.06	-
226	厦门国投商务中心	2019 年 9 月	33,131.54	-
227	厦门海西金融广场二期	2019 年 2 月	11,208.50	-
228	厦门万科广场	2020 年 12 月	68,550.05	-
229	厦门万科云城	2019 年 6 月	54,375.16	-
230	徐州淮海天地	2019 年 12 月	21,726.69	-
231	徐州万科城	2020 年 9 月	33,992.49	-
232	烟台城市之光III	2020 年 12 月	8,169.38	-
233	烟台翡翠公园	2019 年 9 月	7,909.03	-
234	烟台海云台	2019 年 9 月	2,038.42	476.95
235	烟台西雅图	2020 年 7 月	10,316.40	-
236	烟台御龙山	2020 年 12 月	14,619.26	-
237	盐城翡翠云台	2020 年 12 月	7,963.58	-
238	扬州万科城	2017 年 9 月	10,985.89	-
239	镇江翡翠公园	2020 年 12 月	33,901.33	-
240	镇江翡翠江湾	2020 年 12 月	7,824.29	-
241	镇江金域蓝湾	2020 年 12 月	16,977.46	-
242	镇江蓝山花园	2020 年 10 月	6,170.11	-
243	镇江魅力之城	2020 年 1 月	11,978.72	-
244	郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	32,851.25	-
245	郑州万科大都会	2020 年 4 月	24,237.09	-
246	郑州万科美景魅力之城	2020 年 12 月	16,169.55	-
247	郑州万科美景世玠	2020 年 11 月	28,682.40	-
248	郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	76,015.47	-
249	郑州万科民安云城	2020 年 9 月	77,095.23	-
250	郑州万科天伦紫台	2020 年 9 月	25,758.91	-
251	郑州长基云庐	2019 年 12 月	7,344.07	-
252	中山金域蓝湾	2020 年 6 月	11,895.10	-
253	中山金域中央	2020 年 12 月	13,861.43	-
254	中山万科城	2020 年 6 月	14,146.88	-
255	珠海翡翠中央	2020 年 12 月	17,292.68	-
256	淄博万科翡翠书院	2020 年 12 月	20,793.10	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
257	其他	-	1,123,691.54	-
	合计	-	7,422,476.21	18,039.75

2、公司主要在建项目

截至 2020 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	2020 年 3 月	2021 年 9 月	206,256.86	93,977.48	-
2	鞍山金域国际	2019 年 2 月	2021 年 6 月	121,602.95	63,693.47	-
3	包头翡翠都会	2020 年 11 月	2022 年 6 月	252,000.00	95,762.79	-
4	包头中央公园	2020 年 11 月	2021 年 12 月	447,700.00	230,485.95	-
5	北京城市之光东望	2019 年 12 月	2021 年 12 月	1,139,800.00	846,024.74	-
6	北京大都会 79 号	2019 年 12 月	2021 年 4 月	318,090.23	272,141.49	-
7	北京大都会滨江	2019 年 2 月	2021 年 9 月	362,865.62	239,532.75	-
8	北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	2023 年 4 月	824,239.59	491,933.28	-
9	北京翡翠云图	2018 年 12 月	2021 年 12 月	335,479.87	260,079.70	-
10	北京哈洛小镇	2020 年 10 月	2021 年 12 月	74,710.81	32,779.91	-
11	北京七橡墅	2018 年 5 月	2021 年 12 月	357,586.09	299,838.00	-
12	北京长阳天地	2019 年 3 月	2021 年 4 月	46,521.11	30,597.21	-
13	长春柏翠阅湖	2019 年 8 月	2021 年 4 月	157,400.00	92,487.87	-
14	长春北湖溪望东地块	2020 年 3 月	2022 年 9 月	161,084.39	82,283.29	-
15	长春翡翠滨江	2020 年 7 月	2021 年 12 月	95,712.95	62,811.54	-

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
16	长春翡翠学院	2019年7月	2021年6月	55,633.87	25,717.44	-
17	长春公主岭项目	2020年3月	2022年3月	256,427.00	57,222.29	-
18	长春硅谷大街项目	2020年9月	2022年8月	133,408.42	56,568.33	-
19	长春万科城	2019年6月	2021年8月	45,176.47	38,496.09	-
20	长春西宸A地块	2020年6月	2022年9月	127,276.48	55,718.89	-
21	长春西宸之光	2018年6月	2021年3月	231,504.00	148,603.00	-
22	长春溪望	2019年8月	2021年4月	286,505.78	168,915.62	-
23	长春新立城	2020年3月	2022年6月	63,852.71	32,018.38	-
24	长春星光城	2020年6月	2022年12月	480,583.00	235,817.18	-
25	长沙滨河道	2020年5月	2022年6月	108,831.00	64,476.58	-
26	长沙金色梦想	2020年6月	2021年9月	531,344.00	374,021.17	-
27	长沙魅力之城	2020年3月	2021年6月	240,511.00	205,929.59	-
28	长沙天空之境	2020年6月	2022年5月	80,516.00	33,052.59	-
29	长沙紫台	2020年6月	2022年6月	97,105.00	64,641.25	-
30	常州公园大道二期	2020年12月	2021年6月	231,478.00	171,039.10	-
31	常州国宾道	2020年12月	2023年9月	215,797.61	144,804.79	-
32	常州皇粮浜地块	2020年5月	2022年9月	224,967.00	170,330.45	-
33	常州教育小镇项目	2020年1月	2022年9月	414,766.00	278,018.94	-
34	成都川商项目	2019年8月	2022年6月	132,214.00	95,572.71	-
35	成都公园传奇	2019年12月	2021年5月	445,188.92	363,023.68	-
36	成都公园都会	2019年4月	2021年4月	170,733.23	143,812.05	-
37	成都金色乐府音乐广场	2019年11月	2022年3月	251,845.50	81,820.95	-
38	成都锦绣	2019年12月	2022年1月	574,373.98	363,704.90	-
39	成都璟南堂	2018年11月	2021年3月	147,400.00	123,781.45	-
40	成都君逸	2018年7月	2021年2月	120,620.97	110,598.51	28,978.56

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
41	成都天府公园城	2020年10月	2022年5月	438,821.55	291,832.16	-
42	成都天府万科城1期	2020年12月	2021年6月	436,882.00	263,604.71	-
43	成都万科锦园	2020年3月	2021年10月	167,268.65	138,221.52	-
44	成都万科润园	2020年6月	2021年10月	253,087.00	187,941.08	-
45	成都万科云城二期	2019年5月	2021年1月	254,253.77	109,997.82	-
46	成都新川荟	2019年9月	2022年9月	168,000.00	85,682.21	-
47	重庆鹅岭峰	2019年12月	2021年6月	52,520.38	27,520.53	-
48	重庆翡翠公园	2019年9月	2021年12月	114,096.74	78,961.32	-
49	重庆翡翠公园商业项目	2020年4月	2022年12月	119,924.00	60,018.48	-
50	重庆凤凰湖424亩项目	2020年8月	2022年2月	443,788.01	175,173.81	-
51	重庆金开悦府	2020年5月	2021年4月	231,232.00	170,491.42	-
52	重庆金域蓝湾	2020年9月	2022年5月	140,192.44	97,793.43	-
53	重庆理想城一期	2019年9月	2022年3月	206,443.16	118,326.48	-
54	重庆理想城二期	2019年4月	2021年9月	146,250.03	115,908.20	-
55	重庆森林公园	2020年5月	2021年12月	504,393.47	363,538.93	-
56	重庆十七英里	2019年6月	2021年6月	28,375.84	23,386.25	-
57	重庆水土103亩项目	2020年11月	2022年4月	134,648.71	66,081.32	-
58	重庆水土111亩项目	2020年11月	2022年5月	146,790.21	113,898.22	-
59	重庆水土99亩项目	2020年3月	2022年9月	119,430.60	84,058.27	-
60	重庆四季花城	2019年9月	2021年5月	182,421.87	141,626.98	-
61	重庆四季花城三期	2020年10月	2023年3月	137,434.26	75,537.63	-
62	重庆御澜道	2020年5月	2021年3月	318,742.36	163,054.70	-
63	重庆悦来117亩项目	2020年7月	2022年3月	202,292.54	148,965.22	-

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
64	重庆悦来 493 亩项目	2020 年 10 月	2022 年 6 月	363,214.63	238,311.40	-
65	重庆照母山项目	2019 年 9 月	2021 年 9 月	143,851.46	114,366.75	-
66	大厂 231、232 地块	2020 年 11 月	2023 年 10 月	79,570.40	36,693.13	-
67	大厂 233、234 地块	2020 年 4 月	2022 年 3 月	124,138.98	70,241.23	-
68	大连大都会星海	2018 年 1 月	2021 年 10 月	105,141.49	53,387.66	-
69	大连翡翠春晓	2020 年 12 月	2021 年 12 月	76,253.48	42,276.99	-
70	大连翡翠都会	2019 年 9 月	2021 年 6 月	258,837.22	181,585.72	-
71	大连翡翠之光	2019 年 3 月	2022 年 11 月	131,188.27	48,741.94	-
72	大连海港城	2020 年 3 月	2021 年 5 月	124,054.26	102,416.36	12,224.36
73	大连誉澜道	2020 年 3 月	2021 年 2 月	290,499.02	229,761.36	-
74	大连中山中	2019 年 3 月	2022 年 6 月	49,946.16	31,444.96	-
75	大连钻石湾	2020 年 1 月	2021 年 12 月	184,248.58	132,518.35	-
76	东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2021 年 12 月	55,145.34	39,062.44	-
77	东莞第五城	2018 年 4 月	2021 年 1 月	67,921.93	60,258.17	-
78	东莞东江之星	2017 年 4 月	2021 年 3 月	46,632.26	43,259.85	-
79	东莞翡翠东望	2018 年 12 月	2021 年 1 月	181,822.53	135,640.07	-
80	东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2021 年 1 月	61,611.53	47,016.18	-
81	东莞厚沙路项目	2020 年 9 月	2022 年 12 月	75,154.99	46,164.34	-
82	东莞麻涌大盛 031 地块	2020 年 3 月	2021 年 10 月	143,355.01	113,999.13	-
83	东莞双城水岸	2020 年 3 月	2022 年 12 月	213,003.17	124,676.54	-
84	东莞松山湖金融谷项目	2018 年 3 月	2021 年 3 月	103,562.96	87,532.85	-
85	东莞天空之城	2019 年 3 月	2021 年 1 月	230,103.98	229,838.12	-
86	东莞万科城市之光	2017 年 7 月	2021 年 5 月	63,669.68	58,759.11	-

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
87	东莞万科江湾花园	2020年1月	2021年9月	117,834.65	101,065.19	-
88	东莞万科金域东方	2020年5月	2022年2月	358,582.89	293,394.18	-
89	东莞万科星城	2020年12月	2022年12月	179,084.24	121,364.58	-
90	东莞长安莲湖路项目	2020年2月	2021年12月	230,745.33	161,916.50	-
91	东莞珠江万科城	2020年10月	2022年12月	53,468.11	34,386.05	-
92	鄂州010项目	2020年11月	2022年9月	122,896.01	47,852.94	-
93	佛山金域蓝湾西区	2019年3月	2021年3月	426,448.96	426,133.77	-
94	佛山金域时光	2019年8月	2021年8月	165,988.43	142,033.17	-
95	佛山金域世家	2019年9月	2021年4月	361,857.73	324,464.79	-
96	佛山金域西江府	2019年8月	2021年3月	144,897.36	140,307.58	-
97	佛山顺德万科广场	2019年1月	2022年12月	332,439.77	131,122.75	-
98	佛山万科广场	2019年4月	2021年9月	208,190.07	112,872.85	-
99	佛山万科南海天空之城	2020年8月	2022年12月	242,502.47	190,408.72	-
100	佛山万科中心	2019年6月	2022年4月	119,858.51	75,349.07	-
101	佛山星都荟	2018年9月	2021年4月	96,719.48	76,113.10	-
102	佛山壹都荟	2017年9月	2021年6月	36,200.00	34,192.39	-
103	佛山悦都荟	2018年11月	2022年6月	96,637.99	73,699.18	-
104	福州仓前九里	2019年12月	2021年5月	229,188.33	219,516.31	-
105	福州翡翠里凤栖	2018年3月	2021年3月	39,337.63	32,161.40	-
106	福州金域滨江花园	2019年4月	2021年5月	333,994.18	180,215.71	-
107	福州台江排尾项目	2019年11月	2021年11月	1,141,441.12	917,510.85	-
108	福州又一城	2019年9月	2021年6月	75,576.32	47,894.97	-
109	抚顺金域蓝湾	2019年3月	2021年7月	39,646.08	31,295.94	2,746.84
110	广州城市之光	2020年1月	2021年11月	120,035.00	91,627.00	-

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
			月			
111	广州春风十里	2018年9月	2021年3月	98,126.79	78,197.25	-
112	广州海上明月项目	2019年1月	2021年6月	296,557.88	260,752.04	-
113	广州金色里程	2020年3月	2021年6月	222,686.80	148,298.46	-
114	广州尚城御府	2018年12月	2021年5月	50,636.58	33,676.31	-
115	广州世博汇	2020年9月	2021年4月	300,179.50	265,745.77	-
116	广州桃源里二期	2019年1月	2021年6月	77,234.24	32,647.28	-
117	广州未来森林项目	2018年10月	2021年5月	358,940.23	220,105.50	-
118	广州元培里项目	2018年9月	2021年3月	201,838.33	172,763.79	-
119	广州樾山项目	2019年8月	2021年10月	192,383.19	148,380.95	-
120	广州增城万科城	2020年1月	2021年6月	650,000.00	493,557.24	-
121	贵阳翡翠公园项目	2020年4月	2021年12月	392,907.00	244,822.24	-
122	贵阳观湖	2020年2月	2022年11月	132,339.93	52,573.06	-
123	贵阳花溪大都会	2019年12月	2021年3月	124,443.33	44,250.08	-
124	贵阳万科大都会花样	2020年9月	2021年1月	38,426.30	29,504.43	-
125	贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2022年6月	86,000.00	66,356.84	-
126	贵阳万科理想城	2020年6月	2021年4月	262,300.00	126,538.11	-
127	贵阳万科麓山	2020年11月	2021年6月	420,503.00	291,069.06	-
128	贵阳新都荟	2020年12月	2021年3月	304,536.80	146,785.58	-
129	哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2021年9月	113,246.00	73,520.74	-
130	哈尔滨公园大道	2018年11月	2021年7月	109,000.00	79,961.85	-
131	哈尔滨金域悦府	2020年4月	2022年6月	329,000.00	182,615.16	-

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
132	哈尔滨智慧未来城	2020年9月	2022年12月	200,260.54	85,366.23	-
133	海宁桂语东方一期	2018年9月	2021年6月	126,830.05	115,810.46	-
134	海宁桂语东方二期	2018年6月	2021年6月	197,001.00	179,807.77	-
135	杭州公望	2020年6月	2021年12月	66,213.51	47,501.17	-
136	杭州姑娘桥地块	2020年7月	2022年12月	520,000.00	389,965.22	-
137	杭州金茂万科新都会	2018年10月	2021年12月	341,763.00	285,906.75	-
138	杭州君望	2018年12月	2021年3月	65,969.16	50,445.75	-
139	杭州良渚文化村	2020年12月	2021年6月	402,111.00	265,536.34	-
140	杭州瓶窑项目	2020年4月	2022年1月	270,691.72	207,773.76	-
141	杭州日耀之城	2020年11月	2023年4月	622,773.31	477,274.76	-
142	杭州未来之光	2017年10月	2022年3月	123,569.17	58,869.11	-
143	杭州五常车辆段项目	2020年6月	2022年4月	1,990,990.57	1,770,595.34	-
144	杭州樟宜翠湾	2020年4月	2022年12月	306,601.59	231,648.91	-
145	杭州中城汇二期	2017年12月	2021年3月	200,326.91	191,166.91	-
146	合肥高第	2020年6月	2022年8月	164,684.49	118,854.62	-
147	合肥公园大道	2019年11月	2021年1月	208,888.90	190,613.99	-
148	合肥森林城	2019年9月	2021年3月	99,854.04	94,530.46	-
149	合肥未来之光	2020年12月	2021年3月	398,074.02	338,025.95	33,040.17
150	惠州金枫花园	2020年10月	2021年12月	397,108.03	243,766.86	-
151	惠州双月湾	2020年9月	2023年8月	221,993.53	99,046.22	-
152	惠州万荟花园	2020年10月	2022年8月	210,788.78	103,145.83	-
153	惠州万悦花园	2020年11月	2022年3月	111,757.34	69,795.77	-

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
154	惠州文瀚花园	2020年12月	2023年4月	110,238.35	55,625.78	-
155	惠州小金口公开地项目	2020年2月	2021年10月	129,891.09	101,625.85	-
156	吉林万科城	2019年12月	2021年6月	162,214.40	146,435.63	-
157	济南百脉悦府	2020年4月	2021年5月	343,255.06	233,091.89	-
158	济南北宸之光	2020年4月	2023年6月	90,400.00	53,607.00	-
159	济南翡翠山语	2018年8月	2021年6月	450,000.00	406,364.95	-
160	济南金色悦城新著	2020年3月	2022年12月	167,000.00	90,760.44	-
161	济南劝学里	2019年6月	2021年6月	371,214.50	337,455.16	-
162	济南万科山望	2020年12月	2021年9月	637,000.00	358,573.09	-
163	济阳时代之光	2019年2月	2021年11月	146,000.00	72,118.11	-
164	嘉兴潮起东方二期	2020年1月	2022年7月	200,111.29	140,178.61	-
165	嘉兴城市之光	2018年12月	2021年1月	25,276.90	25,176.90	-
166	嘉兴东山北地块	2020年1月	2021年12月	154,956.44	125,002.66	-
167	嘉兴都会东方	2020年1月	2022年6月	180,796.50	122,715.77	-
168	嘉兴香樟东地块项目	2020年1月	2022年7月	252,489.22	187,165.62	-
169	嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2021年11月	130,979.54	102,476.18	-
170	江门万科金色城央东苑	2020年9月	2022年12月	100,000.00	53,361.79	-
171	江门万科金色城央花园	2020年5月	2021年12月	105,000.00	71,583.60	-
172	金华八达路项目	2019年8月	2021年7月	55,097.95	46,878.83	-
173	晋江金域滨江一期	2018年6月	2021年5月	69,839.79	59,173.79	-
174	晋江金域滨江二期	2017年6月	2021年8月	47,756.08	24,470.54	-
175	晋江金域滨江三期	2018年11月	2021年10月	129,257.62	95,331.69	-
176	晋中紫郡	2019年3月	2021年9月	175,435.92	134,285.23	-

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
177	晋中紫院	2018年12月	2021年7月	51,297.79	41,477.66	-
178	靖江晨阳甲第	2019年11月	2021年5月	125,000.00	120,404.29	-
179	昆明昌宏西路项目	2020年11月	2022年6月	265,756.22	162,358.34	-
180	昆明翡翠滨江	2020年2月	2021年3月	289,264.89	199,718.66	-
181	昆明公园里	2019年1月	2022年3月	113,051.18	29,912.29	-
182	昆明金域国际	2020年4月	2022年9月	41,966.91	23,240.68	-
183	昆明金域水岸	2019年1月	2021年6月	197,165.00	172,458.72	-
184	昆明魅力之城	2019年8月	2021年3月	257,203.00	128,532.98	-
185	昆明万科城	2020年7月	2021年7月	925,919.07	685,258.30	-
186	昆明星河嘉园	2019年12月	2021年3月	187,182.69	82,056.20	-
187	昆明银海泊岸	2019年2月	2022年2月	125,931.03	99,451.04	-
188	昆山高尔夫项目	2011年4月	2023年12月	60,140.77	47,903.39	-
189	昆山公园大道	2019年6月	2021年5月	39,735.52	33,312.53	-
190	昆山海上传奇	2018年5月	2021年5月	131,192.57	125,537.89	-
191	昆山江湾澜庭	2020年6月	2022年12月	311,632.47	194,292.44	-
192	昆山开发区项目	2019年10月	2021年9月	195,485.41	160,480.18	-
193	昆山未来之城	2019年2月	2021年1月	166,947.72	132,638.72	-
194	昆山夏驾河项目	2020年3月	2021年12月	345,582.98	250,556.74	-
195	兰州璞悦澜岸	2019年12月	2022年4月	242,999.93	150,297.09	-
196	兰州时代之光	2020年3月	2021年4月	222,106.98	106,874.92	-
197	兰州万科城	2019年9月	2021年11月	427,775.02	223,153.97	-
198	兰州万科璞悦臻园	2020年4月	2022年5月	172,414.21	98,062.48	-
199	兰州万科星光都会	2020年9月	2023年5月	74,289.92	35,282.72	-
200	廊坊朗润园	2020年7月	2023年12月	159,569.00	101,211.70	44,687.28
201	廊坊启航之光	2018年7月	2024年12	53,277.69	33,071.66	17,407.3

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
			月			5
202	临沂鲁商万科城臻园	2020年10月	2023年9月	99,975.34	22,760.15	-
203	临沂新都会项目	2020年8月	2021年8月	267,763.00	171,847.66	-
204	柳州白露项目	2020年6月	2021年7月	663,972.00	224,994.98	-
205	眉山眉州文化村	2020年4月	2021年7月	352,970.87	228,068.63	-
206	眉山仁峰	2019年9月	2021年5月	82,129.05	81,550.51	-
207	南昌海上传奇	2019年8月	2021年7月	24,358.47	21,924.96	-
208	南昌玖里	2019年12月	2021年6月	32,682.59	25,306.75	-
209	南昌时代广场	2019年5月	2021年8月	106,271.99	86,807.33	-
210	南昌天空之城	2019年10月	2021年1月	192,870.14	174,327.86	-
211	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2020年4月	2021年2月	231,875.72	103,844.14	-
212	南昌万创科技城 H01E01 地块	2020年8月	2023年3月	58,126.00	21,331.31	-
213	南昌星光世纪	2020年9月	2023年3月	143,178.40	87,105.89	-
214	南京金域国际	2018年5月	2021年12月	109,154.63	106,102.73	-
215	南京溧水 G09 地块	2020年9月	2022年6月	479,866.56	293,874.13	-
216	南京南站项目	2020年11月	2022年9月	346,465.48	279,135.54	-
217	南京万科翡翠滨江	2020年7月	2023年6月	221,323.98	188,710.12	-
218	南京万科燕语光年	2020年12月	2023年3月	517,404.24	398,828.60	-
219	南宁金域国际	2020年11月	2022年12月	131,855.10	50,641.27	-
220	南宁金域中央	2019年4月	2021年1月	509,038.42	412,020.25	-
221	南宁万科城	2019年12月	2021年10月	446,486.83	278,604.39	-
222	南宁星都荟	2020年4月	2021年6月	345,077.07	262,492.40	-
223	南宁兴宁东项目	2019年12月	2021年11月	168,390.38	100,993.28	-

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
224	南宁悦江南项目	2019年6月	2021年1月	123,841.52	86,409.02	-
225	南通半岛国际	2020年11月	2022年10月	135,603.11	92,419.87	-
226	南通翡翠东第	2019年12月	2021年1月	116,349.91	113,382.32	-
227	南通翡翠公园	2019年12月	2021年3月	153,286.84	138,739.65	-
228	南通翡翠心湖	2019年12月	2021年1月	79,887.08	78,109.00	-
229	南通官山望	2020年12月	2022年9月	180,716.00	113,406.65	-
230	南通海上明月	2020年5月	2022年12月	342,558.40	152,515.79	-
231	南通胜利路西地块	2020年1月	2022年1月	456,068.99	358,562.82	-
232	南通时代之光	2020年5月	2021年12月	108,823.41	71,252.21	-
233	南通时光映翠	2020年4月	2022年1月	129,687.58	80,257.04	-
234	宁波白石湖东	2018年11月	2021年3月	109,411.17	106,750.14	-
235	宁波滨盛臻园	2020年1月	2022年4月	276,315.84	213,385.34	-
236	宁波东潮之滨	2020年3月	2022年10月	303,420.00	236,677.73	-
237	宁波东钱湖莫古路项目	2020年5月	2022年3月	164,688.46	134,009.41	-
238	宁波海曙段塘项目	2019年12月	2022年9月	386,854.74	329,560.63	-
239	宁波海映澜庭	2020年7月	2022年12月	203,014.00	166,661.15	-
240	宁波槐树路项目	2019年7月	2022年3月	265,324.00	210,824.37	-
241	宁波江南一品西地块	2020年11月	2023年3月	358,272.18	272,875.15	-
242	项目					
243	宁波未来里	2018年8月	2021年3月	201,093.60	186,403.93	-
244	宁波蔚蓝城市	2019年1月	2021年6月	210,458.84	208,563.49	-
245	宁波云谷中心	2019年1月	2021年6月	234,735.00	224,018.14	-
246	宁波云著花苑	2018年9月	2021年7月	156,759.54	135,399.88	-

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
247	宁波镇海骆驼项目	2019年12月	2023年6月	600,000.00	404,027.28	-
248	盘锦兴隆台项目	2019年9月	2021年6月	144,026.58	83,317.35	-
249	秦皇岛米哈斯小镇	2018年9月	2021年1月	74,674.53	32,876.90	-
250	秦皇岛未来城二期	2019年4月	2021年6月	97,922.19	43,287.51	-
251	青岛北辰之光	2019年5月	2021年10月	116,621.37	71,499.61	-
252	青岛城市之光	2018年8月	2021年6月	114,698.68	59,001.81	-
253	青岛动车小镇项目	2019年11月	2022年1月	51,500.00	30,304.04	-
254	青岛翡翠长江	2018年3月	2021年11月	314,392.76	210,040.50	-
255	青岛海岸南山	2020年9月	2022年12月	72,062.14	40,050.57	-
256	青岛胶州植物园项目	2020年2月	2022年6月	174,669.78	95,053.06	-
257	青岛金城华府三期	2019年9月	2022年4月	111,990.01	60,833.48	-
258	青岛新都会	2019年12月	2021年9月	355,806.74	204,624.64	-
259	青岛远通物联项目	2020年6月	2022年9月	115,964.46	69,634.17	-
260	清远万科城	2019年3月	2021年4月	258,041.12	152,395.02	-
261	泉州城市之光	2019年12月	2021年6月	595,993.47	314,684.04	-
262	三亚森林度假公园	2019年12月	2022年6月	128,873.67	72,209.28	-
263	上海安亭新镇项目	2020年1月	2021年12月	130,028.55	100,755.24	-
264	上海华漕项目	2020年1月	2021年12月	284,400.00	226,964.62	-
265	上海青藤公园	2019年7月	2021年12月	420,000.00	357,198.98	-
266	上海天际	2019年5月	2021年1月	727,949.24	625,793.52	40,681.16
267	上海天空之城星之屿	2019年2月	2021年3月	387,590.00	214,310.15	-
268	绍兴大都会	2018年6月	2021年9月	255,171.05	238,188.88	-

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
269	绍兴芳塔纳丽	2020年1月	2022年6月	140,019.64	115,657.51	-
270	绍兴君望	2019年7月	2021年11月	77,565.00	67,949.71	-
271	深圳罗湖食品大厦项目	2020年6月	2022年11月	306,000.00	275,253.49	-
272	深圳天誉花园	2019年12月	2022年9月	820,000.00	466,572.48	-
273	深圳万科大都会	2020年9月	2023年2月	764,770.47	189,006.12	-
274	深圳万科西望	2020年6月	2023年3月	479,727.10	366,979.02	-
275	深圳万科星城	2018年6月	2021年1月	586,838.33	576,485.73	-
276	深圳臻山府	2017年9月	2021年6月	458,041.00	268,921.78	-
277	深圳臻山海	2020年8月	2022年8月	353,034.46	269,673.46	-
278	深圳臻湾汇	2018年1月	2021年6月	1,442,000.00	422,152.26	-
279	深圳自行车厂项目	2019年6月	2021年12月	59,961.88	31,855.32	-
280	沈阳宝马项目	2019年12月	2021年9月	244,576.72	114,460.73	-
281	沈阳北宸之光	2020年3月	2022年8月	217,417.27	142,854.30	-
282	沈阳东第	2020年8月	2022年6月	83,296.73	39,766.02	-
283	沈阳翡翠滨江	2019年7月	2021年7月	149,964.07	134,235.35	-
284	沈阳翡翠臻园	2019年3月	2021年12月	118,309.47	59,835.15	-
285	沈阳明日之光	2019年10月	2022年12月	73,606.43	56,354.02	-
286	沈阳首府云城	2020年9月	2021年5月	617,002.08	417,961.67	-
287	沈阳西宸之光	2020年10月	2022年12月	140,907.76	60,157.35	-
288	沈阳信达万科城	2019年12月	2021年6月	85,554.30	64,835.50	-
289	沈阳中旅万科城	2020年6月	2021年12月	504,228.02	84,553.20	-
290	石家庄翡翠公园	2019年7月	2022年6月	200,000.00	132,974.02	-
291	石家庄翡翠书院	2019年9月	2021年11月	332,376.00	228,317.96	-
292	石家庄公园都会	2019年8月	2022年8月	152,938.00	95,575.06	-

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
293	石家庄嘉实万科紫台	2020年7月	2023年4月	230,036.00	131,260.68	-
294	石家庄未来城	2020年4月	2022年5月	174,746.00	96,650.68	-
295	石家庄新都会	2019年8月	2021年10月	152,938.00	141,469.20	-
296	石家庄正定文化村	2020年6月	2023年4月	110,000.00	52,588.67	-
297	迎旭府					
298	石家庄正定文化村项目	2019年11月	2021年11月	154,269.00	112,992.37	-
299	宿迁十里春风东侧地块	2020年4月	2022年12月	79,944.48	45,382.32	-
300	宿迁未来之光	2018年5月	2021年1月	136,583.80	82,840.35	-
301	宿迁西湖都会	2020年12月	2023年10月	100,497.00	42,126.96	-
302	苏州安元路项目	2020年6月	2021年11月	435,546.29	353,085.16	-
303	苏州向阳路项目	2019年5月	2021年11月	588,578.05	509,349.31	-
304	台州董家洋东项目	2020年1月	2022年10月	379,378.36	255,369.26	-
305	台州董家洋西项目	2020年3月	2022年7月	404,378.34	277,363.46	-
306	台州山海十里	2019年1月	2021年8月	219,089.28	205,220.94	-
307	台州万科城	2019年1月	2021年9月	595,000.00	410,413.67	-
308	太原城市之光	2018年7月	2021年10月	172,902.00	152,176.56	-
309	太原城市之光东望	2020年7月	2023年8月	177,507.00	50,739.62	-
310	太原春和景明	2019年5月	2021年12月	423,458.26	211,441.63	-
311	太原翡翠东第	2020年12月	2023年11月	67,284.72	24,462.28	-
312	太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2022年6月	214,929.00	142,531.83	-
313	太原公园大道	2019年9月	2022年5月	115,774.00	54,085.59	-
314	太原控制中心项目	2020年3月	2023年6月	51,393.00	27,495.47	-
315	太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	227,190.18	111,001.17	-

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
316	太原清徐项目	2020年3月	2022年9月	208,352.00	53,330.91	-
317	太原时代之光	2020年11月	2024年6月	165,034.48	45,986.40	-
318	太原小镇	2018年7月	2021年6月	70,309.69	65,750.92	-
319	太原长风公馆	2018年7月	2021年5月	71,055.91	53,792.06	-
320	太原中央公园	2019年9月	2022年6月	166,886.16	81,777.30	-
321	唐山翡翠观唐	2019年5月	2021年4月	268,405.30	180,741.21	-
322	唐山翡翠蓝山	2019年5月	2021年10月	209,007.47	126,507.20	-
323	唐山港岛中心	2020年1月	2021年12月	224,798.07	109,200.13	-
324	唐山未来城	2020年9月	2021年12月	255,737.69	118,169.61	-
325	天津宝坻 024 地块项目	2020年7月	2022年9月	255,115.23	143,804.96	-
326	天津叠彩道	2018年4月	2021年12月	145,000.00	132,800.05	-
327	天津东郡	2018年10月	2021年6月	141,349.49	126,331.85	-
328	天津东丽湖	2018年4月	2021年3月	28,942.00	28,322.04	-
329	天津翡翠紫台	2019年6月	2021年12月	218,743.00	177,926.60	-
330	天津麒麟湿地 万科小镇	2020年7月	2021年12月	160,983.00	107,455.82	-
331	天津四季滨江	2020年7月	2022年9月	150,231.25	87,865.28	-
332	天津万科天地	2019年3月	2022年1月	129,694.00	65,814.61	-
333	天津西华府	2019年12月	2021年9月	533,067.28	453,660.90	-
334	天津西庐北	2019年1月	2021年11月	169,170.50	148,543.20	-
335	天津西庐南	2018年11月	2021年9月	137,923.57	129,186.57	-
336	天津新都会	2017年3月	2021年6月	41,361.76	40,237.12	-
337	威海翡翠公园	2020年10月	2021年6月	210,369.45	130,037.66	-
338	潍坊万科城	2020年7月	2022年4月	222,505.00	64,504.31	-
339	渭南万科城	2020年7月	2022年2月	242,366.08	178,843.05	-
340	温州翡翠天地I	2018年7月	2021年9月	648,459.05	502,915.58	-

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
	期					
341	温州翡翠心湖	2019年7月	2022年1月	85,681.86	67,074.56	-
342	温州瑞安西岙村地块	2019年8月	2022年9月	376,245.21	274,529.58	-
343	温州三溪区B-07地块	2019年10月	2022年12月	312,586.08	208,977.09	-
344	温州中心区D-28-1	2019年10月	2022年1月	161,908.17	119,964.00	-
345	地块					
346	乌鲁木齐都会传奇二期	2019年12月	2021年9月	101,235.77	84,322.49	-
347	乌鲁木齐翡翠天骄	2019年11月	2021年6月	164,370.23	125,278.82	-
348	乌鲁木齐公园大道	2019年12月	2021年1月	211,277.37	139,022.65	-
349	乌鲁木齐观澜景苑二期	2020年9月	2022年1月	53,171.87	29,123.75	-
350	乌鲁木齐华府里	2020年9月	2021年12月	159,962.39	99,359.01	-
351	乌鲁木齐锦荟里	2020年12月	2022年5月	223,783.61	118,104.21	-
352	乌鲁木齐璟曜里	2020年9月	2022年12月	150,829.24	77,996.66	-
353	乌鲁木齐南山郡	2015年5月	2021年11月	23,407.22	21,890.65	20,837.79
354	乌鲁木齐天山府	2020年11月	2021年12月	189,931.35	119,456.90	-
355	无锡翡翠东方	2020年1月	2022年5月	353,239.30	292,719.90	-
356	无锡翡翠之光	2019年9月	2021年11月	335,810.34	282,076.84	-
357	无锡金域缙香	2018年9月	2021年6月	46,661.96	35,108.28	-
358	无锡梅里上城	2020年11月	2022年11月	312,318.36	216,830.98	-
359	无锡南门44-1地块	2019年12月	2022年5月	231,377.28	184,898.75	-
360	项目					
361	无锡运河传奇	2019年12月	2021年6月	139,718.31	129,388.95	-
362	无锡臻境	2020年9月	2022年11月	131,789.13	99,505.54	-

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
363	芜湖东方珑胤台	2020年7月	2022年6月	120,990.73	76,843.07	-
364	芜湖江东府	2019年9月	2021年2月	37,453.78	36,453.29	-
365	芜湖中江苑	2020年5月	2021年12月	185,641.64	117,024.23	-
366	武汉翡翠滨江	2020年10月	2021年6月	627,043.74	275,414.26	-
367	武汉汉口传奇	2019年1月	2021年4月	216,243.09	213,121.02	-
368	武汉万科橙	2019年4月	2021年3月	55,837.00	38,734.88	-
369	武汉万科金域国际	2019年2月	2021年6月	556,921.68	464,384.36	-
370	武汉万科理想城	2020年1月	2022年6月	129,860.27	75,533.41	-
371	武汉万科理想城悦府	2018年10月	2021年3月	48,578.06	41,130.93	-
372	武汉万科五彩城	2018年7月	2021年3月	52,571.73	45,159.10	-
373	武汉万科新都会	2019年7月	2022年5月	670,325.35	600,883.51	-
374	武汉万科云城	2020年10月	2021年3月	561,464.24	428,775.76	-
375	武汉万科主场	2017年12月	2021年6月	174,666.19	157,450.66	-
376	武汉长征村K2	2020年8月	2022年6月	385,948.20	231,297.35	-
377	西安城市之光	2019年1月	2021年12月	42,709.87	35,381.84	-
378	西安城市之光二期	2019年1月	2021年6月	80,122.17	50,419.81	-
379	西安大都会云境	2019年9月	2021年12月	284,716.52	181,090.93	-
380	西安翡翠国宾	2019年7月	2021年6月	756,453.87	428,251.58	-
381	西安高新华府二期	2019年3月	2021年9月	42,299.11	20,156.34	-
382	西安公园大道	2019年11月	2021年8月	109,443.79	83,178.13	-
383	西安公园华府	2018年8月	2021年6月	80,671.43	44,909.44	-
384	西安金色悦城四期	2016年4月	2021年6月	49,785.53	43,840.21	-
385	西安澜岸	2020年1月	2021年12月	347,390.00	254,415.04	-

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
386	西安理想城	2019年9月	2021年3月	82,355.00	38,904.12	-
387	西安万科城	2019年3月	2021年10月	67,337.58	47,823.86	-
388	西安万科城如园	2019年8月	2021年9月	202,487.06	140,935.88	-
389	西安万科城润园	2019年6月	2021年6月	67,447.75	38,506.24	-
390	西安万科大都会一期	2020年1月	2021年7月	329,102.78	236,312.78	-
391	西安万科大都会二期	2019年9月	2021年7月	202,943.19	145,854.41	-
392	西安万科金域缙香	2020年8月	2022年6月	168,945.35	109,298.28	-
393	西安万科璞悦	2020年6月	2022年12月	181,593.26	131,724.16	-
394	西安万科雁鸣湖	2020年5月	2022年11月	167,551.91	127,994.54	-
395	西安万科悦府	2020年8月	2022年6月	190,368.00	120,815.98	-
396	西安新合新苑	2020年5月	2021年6月	213,346.10	151,930.82	-
397	西安悦湾	2019年9月	2021年9月	236,111.39	169,208.31	-
398	西安云谷	2018年7月	2021年7月	77,353.81	68,125.76	-
399	西昌万科17度	2019年12月	2021年5月	394,548.75	238,905.84	-
400	荥阳洞林湖地块	2020年7月	2022年6月	154,370.55	37,201.05	-
401	咸阳金域华府	2020年9月	2022年7月	210,303.92	110,553.17	-
402	厦门白鹭郡	2017年6月	2021年6月	344,225.17	274,796.22	23,880.90
403	厦门金域缙香	2018年5月	2021年12月	96,444.87	86,799.19	-
404	厦门万科广场	2018年12月	2022年12月	371,108.72	66,616.01	-
405	厦门万科云城	2018年4月	2021年6月	58,222.21	52,188.44	-
406	徐州北区客运站项目	2020年4月	2022年12月	180,000.00	107,142.46	-
407	徐州翡翠之光	2018年9月	2021年12月	192,617.25	110,945.49	-
408	徐州淮海天地	2019年5月	2021年1月	206,875.61	160,811.70	-
409	徐州茅村项目	2020年1月	2022年12	97,173.61	37,931.90	-

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
	5号地		月			
410	项目					
411	徐州时代之光	2019年1月	2022年12月	115,438.75	58,268.78	-
412	徐州万科熙望	2020年5月	2022年2月	47,145.26	29,443.69	-
413	烟台城市之光II	2019年11月	2021年3月	73,949.82	56,523.71	-
414	烟台翠湖山晓	2020年12月	2021年10月	133,075.52	116,211.35	-
415	烟台翡翠大道	2020年3月	2021年7月	230,891.07	153,316.33	-
416	烟台翡翠观海	2020年11月	2023年3月	51,316.47	30,341.41	-
417	烟台翡翠长安	2020年4月	2021年12月	212,407.77	137,047.24	-
418	烟台御龙山	2018年12月	2021年4月	116,296.78	69,961.50	-
419	烟台御龙山D地块	2020年6月	2022年6月	73,269.96	46,226.42	-
420	盐城翡翠书院	2019年3月	2021年6月	38,414.97	31,216.82	-
421	盐城翡翠云台	2019年6月	2021年3月	198,846.88	149,508.99	-
422	扬州教投资产包	2020年3月	2022年6月	308,516.00	203,567.00	-
423	扬州四季都会	2020年10月	2022年12月	230,375.16	144,576.54	-
424	扬州运河之光	2018年7月	2021年4月	65,070.04	52,164.33	-
425	阳曲金域蓝湾	2018年9月	2021年9月	105,233.75	81,031.57	-
426	宜昌万科宜翠锦城	2020年9月	2022年12月	209,099.86	110,884.72	-
427	营口海港城	2019年3月	2021年4月	56,575.85	45,309.72	3,143.04
428	张家口京城上方	2020年6月	2022年12月	90,000.00	32,295.85	-
429	漳州龙海金域滨江花园	2020年3月	2022年6月	398,465.97	268,326.26	-
430	镇江翡翠公园	2019年7月	2021年10月	83,223.27	71,838.52	-
431	镇江翡翠江湾	2019年3月	2021年4月	47,350.85	28,011.63	-
432	镇江金域蓝湾	2019年12月	2021年12月	57,186.54	28,829.13	-

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
433	镇江蓝山花园	2019年1月	2021年4月	49,497.34	31,410.24	10,582.53
434	郑州八卦庙	2020年12月	2023年3月	74,474.67	32,842.12	-
435	郑州百荣E5项目	2019年8月	2022年3月	184,618.99	78,509.53	-
436	郑州兰乔圣菲	2019年12月	2021年4月	126,593.24	96,278.33	-
437	郑州南龙湖	2020年7月	2023年1月	70,000.00	36,180.48	-
438	郑州万科大都会	2019年3月	2021年9月	253,027.10	165,810.77	-
439	郑州万科洛达庙项目	2020年4月	2022年12月	211,422.00	135,264.49	-
440	郑州万科美景金兰苑	2018年4月	2021年4月	249,973.00	181,958.07	-
441	郑州万科美景魅力之城	2019年7月	2021年7月	75,731.14	67,579.48	-
442	郑州万科民安江山府	2019年5月	2021年10月	332,259.68	229,006.19	-
443	郑州万科民安三度湖山	2019年4月	2021年4月	93,290.00	47,842.39	-
444	郑州万科盛德世曦	2019年9月	2022年6月	221,800.00	150,622.86	-
445	郑州万科溪望	2018年6月	2021年3月	108,843.87	101,122.49	-
446	郑州云图	2020年3月	2022年1月	281,471.82	122,310.97	-
447	郑州长基云庐	2018年12月	2021年1月	80,123.21	77,926.85	-
448	中山金域中央	2019年3月	2021年6月	166,557.43	139,063.94	-
449	中山四季花城	2020年8月	2021年7月	148,043.83	105,255.94	-
450	中山西湾汇	2019年2月	2021年1月	262,899.92	231,853.18	-
451	中山中央公园一期	2020年11月	2022年12月	83,786.85	54,784.13	-
452	周口万科溥天龙堂	2020年3月	2021年6月	252,808.11	156,210.61	-
453	珠海滨海大都会花园	2020年3月	2022年3月	366,079.07	285,194.87	-
454	珠海翡翠中央	2018年6月	2021年4月	170,595.19	161,348.11	-
455	珠海桃源里居	2019年12月	2021年10月	105,428.74	89,269.37	-

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
456	涿州城际之光	2019年12月	2021年10月	203,300.00	62,469.48	-
457	涿州新辰之光	2019年7月	2022年9月	177,074.59	119,927.81	87,725.96
458	淄博临淄项目	2020年9月	2022年10月	155,600.00	125,500.61	-
459	淄博万科翡翠书院	2019年9月	2021年12月	127,000.00	60,621.45	-
460	淄博万科新都会	2019年9月	2021年5月	74,622.12	59,551.65	-
461	其他			0.00	4,164,053.16	-
	合计			101,369,090.23	72,827,105.78	325,935.94

3、公司拟建项目

截至2020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

序号	项目名称	预计开工时间	2020年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2021年5月	72,749.16	-
2	霸州孔雀湖-77亩地、39亩地项目	2022年3月	32,842.58	-
3	包头翡翠都会	2021年6月	145,823.47	-
4	北京哈洛小镇	2022年3月	166,484.12	-
5	长春北湖溪望东地块	2022年3月	41,321.39	-
6	长春翡翠滨江	2022年3月	68,912.88	-
7	长春公主岭项目	2021年6月	87,697.89	-
8	长春时代都会	2021年4月	132,021.11	-
9	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2021年4月	23,869.00	-
10	长春星光城	2021年10月	73,871.72	-
11	长春紫郡	2021年4月	107,455.00	-
12	长沙四季花城	2021年4月	154,035.69	-
13	长沙臻湾汇	2021年5月	210,032.97	-
14	常州公园大道	2021年12月	95,947.31	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
15	常州公园大道二期	2021 年 4 月	54,000.00	-
16	成都锦绣	2021 年 6 月	158,642.01	-
17	成都天府公园城	2021 年 1 月	160,539.50	-
18	成都天府万科城 1 期	2021 年 4 月	97,634.32	-
19	成都天府万科城 2 期	2021 年 5 月	32,819.64	-
20	重庆界石 296 亩项目	2021 年 1 月	138,750.00	-
21	重庆璞园一期	2021 年 2 月	69,412.24	-
22	重庆璞园二期	2021 年 2 月	49,800.00	-
23	重庆四季花城三期	2021 年 3 月	35,220.05	-
24	重庆星光天空之城	2021 年 11 月	103,656.00	-
25	重庆悦来 493 亩项目	2021 年 10 月	195,205.99	-
26	大厂 231、232 地块	2022 年 3 月	48,241.70	-
27	大连公园都会	2021 年 2 月	212,910.00	-
28	大连海港城	2022 年 9 月	53,077.69	4,738.24
29	大连誉澜道	2021 年 10 月	28,023.96	-
30	东莞双城水岸	2021 年 6 月	31,121.68	-
31	鄂州 010 项目	2021 年 11 月	108,583.47	-
32	佛山金色梦想	2021 年 2 月	56,468.51	-
33	佛山金域水岸	2021 年 1 月	28,327.73	-
34	佛山顺德万科广场	2021 年 6 月	82,173.20	-
35	佛山万科南海天空之城	2021 年 1 月	373,038.48	-
36	广州城市之光	2021 年 11 月	1,006,654.56	-
37	广州金茂万科魅力之城	2021 年 1 月	630,700.00	-
38	广州世博汇	2021 年 6 月	133,121.59	-
39	贵阳翡翠公园项目	2021 年 7 月	187,720.78	-
40	贵阳观湖	2021 年 3 月	67,727.00	-
41	贵阳万科理想城	2022 年 3 月	28,318.33	-
42	贵阳万科麓山	2021 年 3 月	184,160.73	-
43	贵阳溪望	2021 年 5 月	162,209.75	-
44	贵阳新都荟	2021 年 1 月	67,811.31	-
45	哈尔滨智慧未来城	2021 年 3 月	109,704.44	-
46	海南万科崖州区安居房项目	2021 年 2 月	26,347.86	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
47	杭州公望	2021 年 6 月	33,307.02	-
48	合肥未来之光	2021 年 3 月	72,284.10	21,478.14
49	惠州万悦花园	2021 年 3 月	45,385.83	-
50	惠州文瀚花园	2021 年 3 月	43,284.82	-
51	济南百脉悦府	2021 年 10 月	57,517.42	-
52	济南北宸之光	2021 年 3 月	122,269.89	-
53	济南繁荣里	2021 年 3 月	41,528.97	-
54	济南雪山万科城仓湾	2021 年 3 月	197,057.00	-
55	济南雪山万科城都会	2021 年 4 月	257,416.00	-
56	嘉兴滨河道花苑	2021 年 3 月	79,389.29	-
57	昆明昌宏西路项目	2021 年 6 月	254,421.65	-
58	昆明飞虎二期	2021 年 5 月	304,808.83	-
59	昆明万科城	2021 年 11 月	118,001.93	-
60	昆山高尔夫项目	2022 年 6 月	35,022.22	-
61	昆山未来之城	2021 年 4 月	24,553.51	-
62	兰州万科星光都会	2021 年 4 月	89,340.62	-
63	廊坊朗润园	2022 年 3 月	50,349.22	25,934.37
64	廊坊启航之光	2022 年 3 月	33,637.25	22,326.84
65	临沂鲁商万科城臻园	2021 年 3 月	65,265.55	-
66	柳州白露项目	2021 年 2 月	24,588.59	-
67	洛阳万科春华西园甲第	2021 年 3 月	62,901.71	-
68	眉山眉州文化村	2021 年 3 月	72,762.44	-
69	眉州崇礼新城二期	2022 年 1 月	182,078.76	-
70	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2022 年 3 月	30,109.78	-
71	南昌星光世纪	2021 年 3 月	56,321.73	-
72	南京万科翡翠滨江	2021 年 1 月	272,233.11	-
73	南宁金域国际	2021 年 4 月	30,841.26	-
74	南通海门骏园南地块项目	2021 年 4 月	65,034.09	-
75	南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	111,054.49	-
76	南通实验学校北地块项目	2021 年 4 月	156,000.23	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
77	南通中创北项目	2021 年 4 月	287,629.37	-
78	盘锦兴隆台项目	2021 年 4 月	35,648.80	-
79	三星工业区项目一	2021 年 12 月	713,664.17	-
80	三星工业区项目二	2022 年 12 月	467,003.29	-
81	三亚市临春安居房项目	2021 年 1 月	66,150.00	-
82	上海安亭新镇项目	2021 年 6 月	29,279.96	-
83	上海七宝 19-04 地块	2021 年 6 月	132,343.96	-
84	深圳尖岗山	2021 年 3 月	618,093.90	-
85	深圳自行车厂项目	2021 年 6 月	494,672.23	-
86	沈阳富丽华项目	2021 年 3 月	31,553.68	-
87	沈阳西宸之光	2021 年 3 月	67,095.72	-
88	沈阳中旅万科城	2021 年 3 月	41,188.57	-
89	石家庄翡翠书院	2021 年 3 月	137,594.75	-
90	石家庄嘉实万科云庐	2021 年 4 月	25,327.30	-
91	石家庄万科翡翠四季	2021 年 6 月	97,100.00	-
92	苏州吴中党校项目	2022 年 3 月	61,063.94	-
93	苏州玉玲珑	2021 年 1 月	280,846.18	-
94	太原春和景明	2022 年 6 月	22,172.45	-
95	太原翡翠东第	2021 年 3 月	151,571.34	-
96	太原翡翠晋阳湖	2022 年 3 月	42,172.00	-
97	唐山丰润观澜	2021 年 1 月	32,618.71	-
98	唐山丰润紫苑	2021 年 3 月	44,301.55	-
99	唐山公园都会一期	2021 年 3 月	108,961.97	-
100	唐山公园都会二期	2022 年 3 月	59,507.77	-
101	唐山未来城	2021 年 3 月	59,709.94	-
102	唐山新华道项目	2022 年 3 月	34,815.96	-
103	天津宝坻 024 地块项目	2021 年 9 月	31,930.01	-
104	天津四季滨江	2021 年 3 月	136,515.95	-
105	威海璞悦山	2021 年 5 月	67,471.20	-
106	渭南万科城	2021 年 5 月	93,869.24	-
107	温州世纪公元	2021 年 4 月	114,730.00	-
108	乌鲁木齐都会未来城	2021 年 2 月	205,300.00	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
109	乌鲁木齐锦荟里	2021 年 4 月	25,245.62	-
110	乌鲁木齐璟曜里	2021 年 4 月	63,830.08	-
111	乌鲁木齐天山府	2021 年 4 月	43,711.27	-
112	乌鲁木齐天山府二期	2021 年 4 月	28,688.31	-
113	乌鲁木齐天山府三期	2021 年 6 月	48,810.00	-
114	无锡金域蓝湾	2021 年 3 月	33,536.06	-
115	无锡宛山湖	2021 年 3 月	184,438.98	-
116	无锡臻境	2021 年 1 月	41,531.02	-
117	武汉汉口传奇	2021 年 12 月	85,527.12	-
118	武汉金域湖庭	2022 年 1 月	53,044.28	-
119	武汉万科云城	2021 年 6 月	59,246.16	-
120	西安翡翠国宾	2021 年 5 月	128,896.88	-
121	西安金域东郡	2021 年 1 月	42,877.70	-
122	西安理想城	2021 年 7 月	109,552.65	-
123	西安万科大都会二期	2021 年 1 月	41,056.17	-
124	西安万科璞悦	2021 年 3 月	34,467.00	-
125	西安万科雁鸣湖	2021 年 4 月	85,738.34	-
126	西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	47,269.75	-
127	西昌万科 17 度	2021 年 6 月	98,639.87	-
128	荥阳洞林湖地块	2021 年 8 月	28,249.85	-
129	徐州北客运站 A 地块 项目	2021 年 3 月	27,200.00	-
130	徐州北客运站 C 地块 项目	2021 年 4 月	50,740.00	-
131	徐州万科潮鸣	2021 年 1 月	93,999.51	-
132	烟台翠湖山晓	2021 年 5 月	33,000.57	-
133	烟台翡翠观海	2021 年 2 月	48,217.10	-
134	烟台墨翠府	2021 年 1 月	60,133.67	-
135	烟台天越湾	2021 年 4 月	187,189.58	-
136	烟台壹都会	2021 年 3 月	83,859.11	-
137	烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	24,019.38	-
138	盐城聚珑东方	2021 年 5 月	156,509.79	-
139	盐城星汇东方	2021 年 5 月	191,895.00	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020年末余额	跌价准备
140	扬州 885 项目	2021 年 4 月	60,989.88	-
141	宜昌万科宜翠锦城	2021 年 3 月	37,098.28	-
142	镇江翡翠公园	2022 年 6 月	91,467.13	-
143	郑州老鸦陈 93 亩项目	2021 年 3 月	213,294.39	-
144	郑州南龙湖	2021 年 5 月	55,310.75	-
145	郑州万科大都会贤悦苑	2021 年 4 月	76,173.79	-
146	郑州万科民安三度湖山	2021 年 5 月	54,899.45	-
147	郑州长基云庐	2021 年 7 月	22,135.43	-
148	中山西海岸	2021 年 3 月	145,636.13	-
149	中山中央公园二期	2021 年 3 月	145,133.36	-
150	周口万科溥天龙堂三期	2021 年 5 月	31,540.60	-
151	珠海海上城市	2021 年 2 月	276,031.82	-
152	其他		2,883,064.48	-
153	合计		20,249,754.38	74,477.59

4、公司规划中项目土地储备情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司规划中项目的建筑面积为 282,323,900 万平方米，其中南方区域、上海区域、北方区域、中西部区域、西北区域占比分别为 20.14%、21.88%、27.81%、21.55%和 8.64%。

截至 2020 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	204	22,433,068	17.00%	56,850,536	20.14%
上海区域	282	32,884,990	24.93%	61,760,419	21.88%
北方区域	301	40,055,415	30.36%	78,503,168	27.81%
中西部区域	162	27,070,360	20.52%	60,826,976	21.55%
西北区域	82	9,488,169	7.19%	24,382,801	8.64%
合计	1031	131,932,002	100.00%	282,323,900	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。

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

2018-2020 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，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。

发行人采购管理部门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。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%。2020 年前 5 名客户的营业额约为 57.5 亿元，占公司全年营业收入的比例为 1.4%；其中公司最大客户的营业额约为 36.2 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.9%。

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。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%。2020 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 62.3 亿元，占全年采购总额的 2.15%，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 14.8 亿元，占全年采购总额的 0.53%。

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。

（十二）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司的主营业务和经营性资产不存在实质变更情况。

（十三）报告期的重大资产重组情况

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司不存在重大资产重组情况。

八、媒体质疑事项

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司不存在媒体质疑的影响本期债券发行的重大不利情况。

九、发行人内部管理制度

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

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、事业部/区域、一线公司的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业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。

（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管理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管理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管理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

发行人制定了包括《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、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。

十一、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2018年1月1日至2021年12月31日完工的项目）在2018年1月1日至2021年12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2018年1月1日至2021年12月31日招挂牌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 10 个项目项下地块外, 核查范围内的其他商品房开发项目在 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日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 10 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筑物拆除等因素影响。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开工建设, 且 CR53 昆明市 2013028 号出让合同项下地块已完工, 项目用地已消除闲置状态, 上述情况对本期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 宗土地使用权, 原由万通拥有和开发, 在发行人收购前即处于迟延动工超过 2 年的状态。发行人收购后, 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。该项目因原整体规划与实际不符影响开发, 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, 因控制性详细规划调整亦有少量规划调整。项目全部 37 宗地中, 已有 12 宗地竣工, 其他宗地因文物保护限高处于开发停滞状态, 发行人正在办理文物局审批手续。虽然 5 宗地被征缴闲置费, 但系在股权转让方管理之下未能按期开发导致, 发行人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，信达律师认为，上述5宗地被征收闲置费不构成发行人的重大违法违规行为。项目公司已于2021年4月就上述5宗地中的2宗与陕西省西咸新区秦汉新城土地储备中心签署国有建设用地使用权有偿收回合同，由陕西省西咸新区秦汉新城土地储备中心向项目公司有偿收回国有建设用地使用权。

(3) 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2018年1月1日至2021年12月31日不存在转让商品房开发项目的土地使用权的行为。综上，公司在2018年1月1日至2021年12月31日不存在炒地的违法违规行为。

2018年1月1日至2021年12月31日，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

2018年1月1日至2021年12月31日，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2018年1月1日至2021年12月31日存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，承诺人将按

照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任。

第四节 财务会计信息

一、会计政策调整对财务报表的影响

本集团于 2020 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：《企业会计准则解释第 13 号》（财会[2019]21 号）（“解释第 13 号”）、《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10 号）。本集团自 2020 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、解释第 13 号

解释第 13 号修订了业务构成的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的选择。此外，解释第 13 号进一步明确了企业的关联方还包括企业所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的其他合营企业或联营企业等。

2、财会[2020]10 号

财会[2020]10 号对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。根据财会[2020]10 号，本集团作为在境内外同时上市的企业，在作为出租人时不适用该规定。

解释第 13 号和财会[2020]10 号分别自 2020 年 1 月 1 日和 2020 年 6 月 24 日起施行，本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用上述该解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

二、合并报表范围的变化

（一）发行人 2020 年度财务报表合并范围变化情况

2020 年度公司新纳入合并范围的子公司 235 家，不再纳入合并范围的子公

司 77 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	包头万科青源房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
2	长春市西宸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
3	东莞市万昕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
4	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
5	合肥和万房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
6	惠州市科如投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
7	惠州市科溢投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
8	济南万臻置业有限公司	新增至合并范围	新设
9	南京万景工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
10	南通万江耀升房地产有限公司	新增至合并范围	新设
11	青岛天万合海置业有限公司	新增至合并范围	新设
12	青岛天万合钰置业有限公司	新增至合并范围	新设
13	青岛万仁置业有限公司	新增至合并范围	新设
14	深圳市万戴行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
15	深圳市万唯房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
16	深圳市万物戴德梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
17	深圳市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
18	深圳市万远中珩投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
19	石家庄万科文城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
20	太原朴韵美居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
21	无锡市铭庭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
22	中山市万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
23	珠海万恒丰悦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
24	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
25	珠海市万滨初新企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
26	珠海万眸唯珠企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
27	江门市科铭投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
28	湖北万悦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
29	宜昌宏朗程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
30	新疆尚博房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
31	河南天河万科房地产开发有有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
32	重庆北望置业有限公司	新增至合并范围	新设
33	重庆捷柯商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
34	重庆悦万置业有限公司	新增至合并范围	新设
35	长沙市育天万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
36	武汉市万睿数字运营有限公司	新增至合并范围	新设
37	云龙资产服务有限公司	新增至合并范围	新设
38	云南万禧物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
39	杭州耀江保安服务有限公司	新增至合并范围	新设
40	哈尔滨万冠置业有限公司	新增至合并范围	新设
41	北京万誉新兴物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
42	东莞市万意房地产有限公司	新增至合并范围	新设
43	惠州市科卉投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
44	惠州市科数投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
45	惠州市万荟房地产有限公司	新增至合并范围	新设
46	江门万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
47	临沂万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
48	南京源佳置业有限公司	新增至合并范围	新设
49	宁波万严置业有限公司	新增至合并范围	新设
50	青岛天万合铭置业有限公司	新增至合并范围	新设
51	青岛天万合珠置业有限公司	新增至合并范围	新设
52	深圳市汇成盈通实业有限公司	新增至合并范围	新设
53	深圳市万海升平物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
54	深圳市万物云城空间运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
55	深圳市万物空间科技有限公司	新增至合并范围	新设
56	深圳市万物商写空间科技有限公司	新增至合并范围	新设
57	深圳万通南头城管理运营有限公司	新增至合并范围	新设
58	苏州傅金企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
59	西安泊福公寓管理有限责任公司	新增至合并范围	新设
60	烟台新华产融置业有限公司	新增至合并范围	新设
61	中山市万浩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
62	中山市万曦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
63	珠海瀚科夏寰农业发展有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
64	珠海万海瑞通农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
65	深圳市福田区金色家园幼儿园	新增至合并范围	新设
66	宁波钱景房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
67	宁波万贤置业有限公司	新增至合并范围	新设
68	宁波许景房地产信息中心有限公司	新增至合并范围	新设
69	湖北藏源置业有限公司	新增至合并范围	新设
70	汕尾市万科城市建设有限公司	新增至合并范围	新设
71	中山市盈洲房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
72	新疆尚驰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
73	济南万仓置业有限公司	新增至合并范围	新设
74	济南万中置业有限公司	新增至合并范围	新设
75	威海万利置地有限公司	新增至合并范围	新设
76	哈尔滨万物升置业有限公司	新增至合并范围	新设
77	唐山万宇房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
78	青岛万悦置业有限公司	新增至合并范围	新设
79	潍坊万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
80	无锡市睿庭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
81	武汉万楚恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
82	烟台万舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
83	郑州万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
84	中山市万璞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
85	珠海博瑞智信农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
86	珠海琴山佳业农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
87	石家庄万科福美瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
88	清徐万科华茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
89	济南中万置业有限公司	新增至合并范围	新设
90	长春万坤房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
91	天津万锦溪房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
92	嘉兴科元置业有限公司	新增至合并范围	新设
93	嘉兴万美置业有限公司	新增至合并范围	新设
94	嘉兴万熙置业有限公司	新增至合并范围	新设
95	嘉兴万星置业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
96	嘉兴万筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
97	扬州万航置业有限公司	新增至合并范围	新设
98	南昌恒瑞房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
99	南京万仕科技产业园运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
100	南京万燕置业有限公司	新增至合并范围	新设
101	南京荟庭装饰有限公司	新增至合并范围	新设
102	苏州万御房地产有限公司	新增至合并范围	新设
103	南通万楚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
104	南通万晋房地产有限公司	新增至合并范围	新设
105	南通崇科置业有限公司	新增至合并范围	新设
106	南通万秦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
107	无锡市福庭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
108	无锡市万冠房地产有限公司	新增至合并范围	新设
109	无锡市沃城房地产有限公司	新增至合并范围	新设
110	宿迁万嘉置业有限公司	新增至合并范围	新设
111	徐州鸿科企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
112	徐州万君企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
113	徐州万起企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
114	徐州万泉置业有限公司	新增至合并范围	新设
115	常州茗涵房地产有限公司	新增至合并范围	新设
116	常州普渊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
117	烟台共拓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
118	烟台共耀房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
119	烟台共裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
120	烟台万茂企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
121	烟台万文企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
122	烟台万耀企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
123	唐山万诚房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
124	南京万瑜装饰有限公司	新增至合并范围	新设
125	南通万汉房地产有限公司	新增至合并范围	新设
126	芜湖万晖商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
127	芜湖万誉商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
128	徐州万筑企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
129	常州万鸣实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
130	天津万疆冷链仓储有限公司	新增至合并范围	新设
131	石家庄万科文郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
132	盐城万威置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	盐城万悦盐南置业有限公司	新增至合并范围	新设
134	南通万焱房地产有限公司	新增至合并范围	新设
135	无锡尚万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
136	佛山市高明区万疆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
137	南宁市青秀区梅沙幼儿园	新增至合并范围	新设
138	广州天河万世企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
139	三亚万颐房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
140	深圳市万三置业有限公司	新增至合并范围	新设
141	新疆新驰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
142	北京唯嘉企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
143	大连万园置业有限公司	新增至合并范围	新设
144	济南城科置业有限公司	新增至合并范围	新设
145	烟台万可企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
146	南京万尧装饰有限公司	新增至合并范围	新设
147	徐州万君置业有限公司	新增至合并范围	新设
148	德州华育种猪有限公司	新增至合并范围	新设
149	长沙轨道万科置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	陆河县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	新设
151	深圳琴山环海企业发展有限公司	新增至合并范围	新设
152	盐城万筑企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
153	唐山万正房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	唐山万宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
155	唐山万熙房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
156	唐山万泽房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
157	长春万影房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
158	公主岭市万裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
159	长春万惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
160	长春万蕴房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
161	潍坊万瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
162	潍坊天万投资有限公司	新增至合并范围	新设
163	天津万钰潮平共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
164	太原万物都荟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
165	石家庄万科嘉实文臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
166	临沂鲁商发展新置业有限公司	新增至合并范围	新设
167	临沂万顺和管理咨询企业有限公司	新增至合并范围	新设
168	东莞市科洪房地产有限公司	新增至合并范围	新设
169	东莞市科沃房地产有限公司	新增至合并范围	新设
170	东莞市万同房地产有限公司	新增至合并范围	新设
171	东莞市万扬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
172	嘉兴万佳实业有限公司	新增至合并范围	新设
173	武汉市万物银禾物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
174	深圳市万科物业控股有限公司	新增至合并范围	新设
175	沈阳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
176	中山市星光都会房地产有限公司	新增至合并范围	新设
177	惠州市万创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
178	泉州市万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
179	海南中万启盛管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
180	芜湖万嵩商务咨询有限公司	新增至合并范围	新设
181	芜湖万岩商务咨询有限公司	新增至合并范围	新设
182	芜湖伟星北部房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
183	芜湖星万创展房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
184	沈阳万科远北置业有限公司	新增至合并范围	新设
185	苏州傅兆企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
186	广州万科城市更新有限公司	新增至合并范围	新设
187	杭州万淼置业有限公司	新增至合并范围	新设
188	烟台万竹房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
189	惠州市科启投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
190	三亚万惠开发建设有限公司	新增至合并范围	新设
191	北京戴德梁行物业管理有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
192	北京万启稳管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
193	Cushman & Wakefield Property Management Limited	新增至合并范围	收购
194	戴德梁行 (广州) 物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
195	湖南兆星房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
196	江门市里村置业有限公司	新增至合并范围	收购
197	宁波明科置业有限公司	新增至合并范围	收购
198	Rugby Cayman Limited	新增至合并范围	收购
199	Rugby Eagles (HK) Limited	新增至合并范围	收购
200	西安宜伽房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
201	新疆中万捷创房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
202	中山市红旗河房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
203	北京万启悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
204	长春北方影都房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
205	长沙黄榔置业有限公司	新增至合并范围	收购
206	戴德梁行物业咨询 (上海) 有限公司	新增至合并范围	收购
207	惠州市龙河明珠房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
208	南通泽南房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
209	青岛万投置业有限公司	新增至合并范围	收购
210	Rugby Dragons (HK) Limited	新增至合并范围	收购
211	上海特信汽车部件有限公司	新增至合并范围	收购
212	西安筑弘地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
213	徐州万鸿置业有限公司	新增至合并范围	收购
214	惠州慧通置业有限公司	新增至合并范围	收购
215	杭州元越置业有限公司	新增至合并范围	收购
216	东莞市中万宏信房地产有限公司	新增至合并范围	收购
217	南通万岳房地产有限公司	新增至合并范围	收购
218	贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
219	洛阳尊和置业有限公司	新增至合并范围	收购
220	兰州金翰房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
221	南昌益元达置业有限公司	新增至合并范围	收购
222	北京万启云企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
223	昆明万宜房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
224	东莞市中天荟景实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
225	惠阳金利达物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
226	深圳市信城建源投资发展企业 (有限合伙)	新增至合并范围	收购
227	深圳市信城盈合房地产有限公司	新增至合并范围	收购
228	上海仲源物业有限公司	新增至合并范围	收购
229	上海德召企业管理合伙企业 (有限合伙)	新增至合并范围	收购
230	烟台市芝罘新城置业发展有限公司	新增至合并范围	收购
231	南宁市新宏万朗房地产有限公司	新增至合并范围	收购
232	杭州锦宁置业有限公司	新增至合并范围	收购
233	唐山采宏咏旺房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
234	辽能置业 (沈阳) 有限公司	新增至合并范围	收购
235	昆山凯进置业有限公司	新增至合并范围	收购
236	佛山市南海万业置业有限公司	合并范围减少	出售
237	合肥万科瑞益地产有限公司	合并范围减少	出售
238	上海卓额实业有限公司	合并范围减少	出售
239	芜湖万泊公寓管理有限公司	合并范围减少	出售
240	佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	合并范围减少	出售
241	宁波万博供应链管理有限公司	合并范围减少	出售
242	深圳市万龙靓投资发展有限公司	合并范围减少	出售
243	新土木 (大连) 建筑设计院有限公司	合并范围减少	出售
244	济南金域置业有限公司	合并范围减少	出售
245	佛山市禅城区梅沙幼儿园有限公司	合并范围减少	出售
246	广州市溪礼房地产有限公司	合并范围减少	出售
247	广州市溪仁房地产有限公司	合并范围减少	出售
248	广州市溪智商业运营管理有限公司	合并范围减少	出售
249	珠海市万创房地产有限公司	合并范围减少	出售
250	珠海市万锦房地产有限公司	合并范围减少	出售
251	河南美景鸿城置业有限公司	合并范围减少	出售
252	北京万乐学国际教育咨询中心 (有限合伙)	合并范围减少	出售
253	北京万思乐学教育咨询有限公司	合并范围减少	出售
254	东莞市云创产业园有限公司	合并范围减少	出售
255	广州市万锦房地产有限公司	合并范围减少	出售

序号	企业名称	变更内容	变更原因
256	南宁市万科投资有限公司	合并范围减少	出售
257	广州市万溪房地产有限公司	合并范围减少	出售
258	珠海市信溪企业管理有限公司	合并范围减少	出售
259	西安伊合源实业有限责任公司	合并范围减少	出售
260	郑州市海创孵化器有限公司	合并范围减少	出售
261	广州市溪义房地产有限公司	合并范围减少	出售
262	佛山市南海区万婕房地产有限公司	合并范围减少	注销
263	济南泊时易停车场管理有限公司	合并范围减少	注销
264	济南万舸商业运营管理有限公司	合并范围减少	注销
265	济南万正元管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
266	宿迁铭宸置业有限公司	合并范围减少	注销
267	东莞市朗培教育投资有限公司	合并范围减少	注销
268	佛山市穗航信息科技有限公司	合并范围减少	注销
269	济南金域资产管理有限公司	合并范围减少	注销
270	济南万航教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
271	济南万舍管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
272	昆明万楨房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
273	宿迁万豫置业有限公司	合并范围减少	注销
274	东莞万科置业有限公司	合并范围减少	注销
275	济南分享投资有限公司	合并范围减少	注销
276	济南万好家居有限公司	合并范围减少	注销
277	济南万青管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
278	济南万拓房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
279	济南万信管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
280	济南万玉投资有限公司	合并范围减少	注销
281	唐山万赢企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
282	太原万科文泽房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
283	太原万科嘉业房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
284	太原万科嘉享房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
285	太原万科嘉盛房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
286	沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	合并范围减少	注销
287	沈阳万生佳业教育发展有限公司	合并范围减少	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
288	沈阳万科中山置业有限公司	合并范围减少	注销
289	沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
290	沈阳市铁西区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
291	沈阳市皇姑区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
292	沈阳市大东区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
293	东莞市万趣体育发展有限公司	合并范围减少	注销
294	广州科凡梦房地产有限公司	合并范围减少	注销
295	广州万食餐饮管理有限公司	合并范围减少	注销
296	云南万科文化旅游发展有限公司	合并范围减少	注销
297	杭州市下城区随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	注销
298	沈阳市浑南区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
299	沈阳万科公园大道房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
300	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	合并范围减少	注销
301	山西九知乐学教育科技有限公司	合并范围减少	注销
302	忻州万科房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
303	太原源寓公寓管理有限公司	合并范围减少	注销
304	山西九知体育文化有限公司	合并范围减少	注销
305	杭州万科锦南置业有限公司	合并范围减少	注销
306	杭州万科郡园置业有限公司	合并范围减少	注销
307	昆明万卓教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
308	东莞市筑盈实业投资有限公司	合并范围减少	注销
309	沈阳万科朗丰置地有限公司	合并范围减少	注销
310	上海晶元置业有限公司	合并范围减少	注销
311	沈阳万科紫台置地有限公司	合并范围减少	注销
312	漳州市梅沙教育咨询有限公司	合并范围减少	注销

(二) 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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
65	海宁万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

(三) 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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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	大连盈球置业有限公司	新增至合并范围	新设
55	大连盈珺置业有限公司	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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	东莞市科桑实业投资有限公司	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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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	上海万纬甘泉供应链有限公司	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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	徐州市茗逸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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	珠海市万迎创意设计顾问有限公司	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	北京恒焱企业管理有限公司	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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
414	北京天长通快文化有限公司	新增至合并范围	新设
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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	上海万亩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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	苏州傅镛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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	天津万洋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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
742	武汉万邻友商网络科技有限公司	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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	厦门市万缙置业有限公司	新增至合并范围	新设
772	厦门市万羨置业有限公司	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
783	扬州万之泮管理咨询有限公司	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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	长春宇鑫储运有限公司	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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
926	杭州君焯信息科技有限公司	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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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)PteLtd.	新增至合并范围	并购
988	SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo.4(S)PteLtd.	新增至合并范围	并购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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	杭州随安健康管理服务有限公司	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
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、公司报告期内合并及母公司财务报表

本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年三季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 2018 年度、2019 年度及 2020 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 1901118 号、毕马威华振审字第 2000709 号、毕马威华振审字第 2101136 号无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的 2018-2020 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 2021 年三季度财务报告未经审计。

公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	14,710,704.15	19,523,072.34	16,619,459.57	18,841,744.68
交易性金融资产	4,379.49	17,047.97	1,173,526.54	1,190,080.63
衍生金融资产	136.84	1,476.10	33,225.75	1,078.29
应收票据及应收账款	不适用	不适用	不适用	158,873.92
其中：应收账款	480,916.36	299,242.33	198,807.57	158,618.08
其中：应收票据	1,877.09	966.24	2,897.00	255.84
预付款项	7,560,795.80	6,224,750.38	9,779,583.14	7,595,089.51
其他应收款	25,752,981.50	24,949,854.55	23,546,500.73	24,432,414.29
存货	111,292,338.74	100,206,300.82	89,701,903.56	75,030,262.74
合同资产	979,899.61	616,254.97	344,493.80	136,412.68
持有待售资产	109,912.26	633,472.76	425,275.49	662,463.14
其他流动资产	2,563,612.73	2,266,267.66	2,073,262.28	1,458,765.74
流动资产合计	163,457,554.57	154,738,706.12	143,898,935.46	129,507,185.63
其他权益工具投资	172,905.76	160,123.72	224,995.37	163,658.37
其他非流动金融资产	90,763.52	69,775.95	67,398.23	105,233.11
长期股权投资	14,840,289.18	14,189,519.03	13,047,576.83	12,952,765.58
投资性房地产	8,503,277.66	7,995,413.90	7,356,467.81	5,405,578.48
固定资产	1,224,456.16	1,257,734.27	1,239,983.83	1,153,379.87
在建工程	383,474.69	323,685.03	417,983.95	191,300.75
使用权资产	2,452,172.67	2,521,011.92	2,213,535.96	不适用
无形资产	770,381.47	608,778.13	526,964.72	495,258.50
商誉	142,392.03	20,634.29	22,092.08	21,710.92
长期待摊费用	921,050.40	894,776.06	723,520.24	504,430.86
递延所得税资产	3,068,014.43	2,753,543.05	2,342,758.61	1,574,920.47
其他非流动资产	713,568.76	1,384,007.93	910,731.96	782,513.11
非流动资产合计	33,282,746.73	32,179,003.28	29,094,009.58	23,350,750.02
资产总计	196,740,301.31	186,917,709.40	172,992,945.04	152,857,935.65
短期借款	1,883,393.74	2,511,153.68	1,536,523.18	1,010,191.74
衍生金融负债	53,808.90	33,615.37	-	63,122.70
应付票据及应付账款	不适用	不适用	不适用	22,959,738.21

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其中：应付账款	31,181,514.30	29,568,450.24	26,728,086.55	22,794,592.82
其中：应付票据	22,819.50	60,711.28	94,127.97	165,145.39
预收款项	118,514.63	91,223.08	77,078.15	25,396.51
合同负债	69,773,024.12	63,074,721.08	57,704,722.72	50,471,141.44
应付职工薪酬	387,050.09	785,094.06	689,626.14	577,085.18
应交税费	2,274,686.40	2,903,652.30	2,510,973.11	1,873,086.08
其他应付款	19,651,399.84	21,275,835.35	25,069,846.07	22,743,121.53
其中：应付利息	15,583.20	-	-	146,366.99
其中：应付股利	61,556.79	31,903.77	37,934.78	45,315.31
其中：其他	19,574,259.86	21,243,931.58	25,031,911.29	22,551,439.23
其他流动负债	6,120,567.88	5,398,626.05	4,785,422.71	5,559,268.98
一年内到期的非流动负债	6,299,742.85	6,046,186.40	8,064,621.80	6,909,241.30
流动负债合计	137,766,522.25	131,749,268.89	127,261,028.40	112,191,393.68
长期借款	13,494,890.63	13,203,678.31	11,431,977.85	12,092,905.54
应付债券	5,347,448.64	4,357,622.32	4,964,551.29	4,709,514.58
租赁负债	2,446,671.83	2,458,994.57	2,127,736.58	不适用
预计负债	22,543.49	21,533.15	14,962.93	14,352.78
其他非流动负债	116,977.97	119,017.74	106,543.61	233,804.82
递延所得税负债	52,202.04	23,147.09	28,232.84	53,891.24
非流动负债合计	21,480,734.61	20,183,993.18	18,674,005.10	17,104,468.97
负债合计	159,247,256.85	151,933,262.07	145,935,033.50	129,295,862.65
股本	1,162,538.34	1,161,773.22	1,130,214.30	1,103,915.20
资本公积	1,852,144.12	1,855,449.70	1,238,448.45	800,562.77
其他综合收益	-57,368.29	-154,437.30	-180,642.66	-239,874.49
盈余公积	9,746,632.45	9,746,632.45	7,082,625.41	4,739,324.60
未分配利润	10,058,340.31	9,841,677.20	9,535,203.69	9,172,485.07
归属于母公司股东权益合计	22,762,286.92	22,451,095.27	18,805,849.19	15,576,413.15
少数股东权益	14,730,757.53	12,533,352.06	8,252,062.35	7,985,659.85
股东权益合计	37,493,044.45	34,984,447.33	27,057,911.54	23,562,073.00
负债及股东权益总计	196,740,301.31	186,917,709.40	172,992,945.04	152,857,935.65

公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	27,148,577.49	41,911,167.77	36,789,387.75	29,767,933.11
二、营业总成本	24,219,099.29	35,051,334.06	29,618,668.38	23,705,187.85
其中：营业成本	21,149,208.56	29,654,068.80	23,455,033.28	18,610,422.42
税金及附加	1,248,481.83	2,723,690.99	3,290,522.39	2,317,606.22
销售费用	728,256.06	1,063,689.97	904,449.68	786,807.56
管理费用	722,967.78	1,028,805.28	1,101,840.53	1,034,080.52
研发费用	37,046.47	66,568.75	106,667.60	94,606.44
财务费用	333,138.59	514,510.27	573,594.17	599,857.47
其中：利息费用	630,191.71	875,757.99	925,526.90	818,133.56
其中：利息收入	324,503.17	468,064.34	353,040.50	383,992.33
加：投资收益	388,694.13	1,351,187.00	498,412.68	678,793.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	319,612.28	973,965.62	379,059.82	627,991.04
公允价值变动损益	-620.85	533.35	-6,851.89	8,663.46
资产减值损失 (损失以“-”填列)	1,506.41	-198,081.80	-164,875.68	-235,425.48
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-27,037.62	-22,446.17	-21,685.05	-26,381.75
资产处置收益	1,527.18	4,838.13	-966.55	-340.92
三、营业利润	3,293,547.45	7,995,864.21	7,661,313.60	6,749,861.25
加：营业外收入	75,013.40	99,949.73	71,473.21	47,449.72
减：营业外支出	58,430.50	128,238.65	78,857.87	51,290.83
四、利润总额	3,310,130.36	7,967,575.29	7,653,928.95	6,746,020.14
减：所得税费用	849,695.41	2,037,763.65	2,140,767.49	1,818,790.69
五、净利润	2,460,434.95	5,929,811.64	5,513,161.46	4,927,229.45
归属于母公司所有者的净利润	1,668,879.63	4,151,554.49	3,887,208.69	3,377,265.17
少数股东损益	791,555.32	1,778,257.15	1,625,952.77	1,549,964.29

公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	34,838,998.92	47,228,313.07	43,273,595.86	39,814,827.04
收到其他与经营活动有关的现金	2,225,896.48	3,607,878.09	3,711,276.34	2,580,187.73
经营活动现金流入小计	37,064,895.40	50,836,191.16	46,984,872.20	42,395,014.78
购买商品、接受劳务支付的现金	26,738,194.03	31,847,047.27	31,730,074.15	25,589,520.92
支付给职工以及为职工支付的现金	1,539,188.43	1,556,146.29	1,641,444.25	1,411,837.50
支付的各项税费	5,224,633.54	5,939,725.56	6,128,693.87	5,402,345.91
支付其他与经营活动有关的现金	3,440,910.69	6,174,469.81	2,915,978.98	6,629,492.11
经营活动现金流出小计	36,942,926.69	45,517,388.93	42,416,191.25	39,033,196.44
经营活动产生的现金流量净额	121,968.70	5,318,802.22	4,568,680.95	3,361,818.34
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	26,176.08	463,688.61	176,094.58	147,271.39
取得投资收益收到的现金	178,426.37	390,316.37	291,160.28	453,630.57
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	4,425.73	6,231.32	9,612.19	4,755.24
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	212,159.79	470,404.99	298,779.52	184,348.55
收到其他与投资活动有关的现金	533,995.47	1,725,790.36	817,728.71	1,089,235.67
投资活动现金流入小计	955,183.45	3,056,431.64	1,593,375.28	1,879,241.41
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	446,765.02	720,829.79	624,419.20	589,674.95
投资支付的现金	1,805,493.69	1,293,728.45	2,792,496.93	4,729,523.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,417,655.30	414,333.48	903,261.61	1,854,169.64

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与投资活动有关的现金	41,476.29	47,833.21	135,871.00	1,442,317.04
投资活动现金流出小计	3,711,390.31	2,476,724.92	4,456,048.74	8,615,685.01
投资活动产生的现金流量净额	-2,756,206.86	579,706.71	-2,862,673.46	-6,736,443.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,785,285.18	3,885,894.49	1,181,428.45	1,949,129.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,785,285.18	3,169,364.94	517,088.25	1,949,129.95
取得借款所收到的现金	5,892,044.01	10,611,368.02	7,901,690.79	9,605,299.23
发行债券收到的现金	1,497,736.42	896,303.80	1,460,343.34	3,898,278.98
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,795,891.09	1,478,075.62
筹资活动现金流入小计	10,175,065.61	15,393,566.32	12,339,353.68	16,930,783.78
偿还债务所支付的现金	6,563,532.33	11,043,189.10	10,071,556.12	7,385,437.12
归还投资支付的现金	2,001,709.77	1,188,570.16	931,622.92	758,741.36
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,450,439.90	3,471,605.10	3,682,290.75	4,024,933.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,152,847.51	747,405.37	1,114,748.24	1,635,015.11
支付的其他与筹资活动有关的现金	222,546.96	2,940,627.96	987,704.93	281,906.63
筹资活动现金流出小计	12,238,228.96	18,643,992.31	15,673,174.72	12,451,018.97
筹资活动产生的现金流量净额	-2,063,163.35	-3,250,425.99	-3,333,821.04	4,479,764.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,264.37	-55,710.12	34,862.34	29,076.07
五、现金及现金等价物净增加额	-4,699,665.87	2,592,372.82	-1,592,951.21	1,134,215.62
加：年初现金及现金等价物余额	18,566,237.97	15,973,865.15	17,566,816.35	16,432,600.74
六、年末现金及现金等价物余额	13,866,572.10	18,566,237.97	15,973,865.15	17,566,816.35

公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年末	2018年末
货币资金	4,993,588.46	9,243,481.13	7,341,148.56	7,767,722.81
交易性金融资产	-	-	1,150,446.85	1,150,204.49
其他应收款	37,607,443.13	32,949,074.08	32,666,581.27	33,475,781.84
其他流动资产	8,471.55	2,392.17	3,687.46	-
流动资产合计	42,609,503.14	42,194,947.38	41,161,864.14	42,393,709.14
其他非流动金融资产	48,283.89	36,283.89	25,783.89	25,783.89
长期股权投资	6,457,133.11	5,558,117.69	3,231,067.18	2,852,808.57
投资性房地产	54.23	88.8	134.88	180.97
无形资产	283,274.51	291,083.49	301,864.12	303,293.55
固定资产	2,840.21	3,022.10	3,398.98	3,702.56
在建工程	40,428.94	32,335.41	21,554.78	10,458.40
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	26,703.94	26,703.94	26,703.94	48,284.07
非流动资产合计	6,858,718.83	5,947,635.32	3,610,507.78	3,244,512.01
资产总计	49,468,221.97	48,142,582.71	44,772,371.93	45,638,221.15
短期借款	1,325,145.42	1,985,078.60	1,365,280.46	665,568.00
应付票据及应付账款	不适用	不适用	不适用	233,354.49
其中：应付票据	10,220.26	39,107.33	58,049.26	76,088.86
其中：应付账款	9,999.53	11,031.39	10,554.74	157,265.63
合同负债	329,631.84	338,250.95	340,220.29	338,609.17
应付职工薪酬	233,347.63	385,227.84	333,527.65	274,131.71
应交税费	7,567.89	7,624.68	24,850.15	1,432.62
其他应付款	14,523,780.18	14,921,255.73	15,595,660.15	19,808,162.42
其中：应付利息	-	-	-	102,819.76
其中：应付股利	-	-	-	-
其中：其他	14,523,780.18	14,921,255.73	15,595,660.15	19,705,342.66
其他流动负债	25,226.27	40,724.10	51,021.22	1,419,223.04

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年末	2018年末
一年内到期的非流动负债	5,271,998.74	5,077,544.22	7,188,569.69	4,601,634.32
流动负债合计	21,736,917.76	22,805,844.83	24,967,733.62	27,342,115.78
长期借款	9,986,547.02	9,257,814.98	7,111,026.08	7,946,014.56
应付债券	2,250,766.51	1,345,498.78	1,594,116.10	2,338,823.79
非流动负债合计	12,237,313.53	10,603,313.76	8,705,142.18	10,284,838.34
负债合计	33,974,231.29	33,409,158.60	33,672,875.80	37,626,954.12
股本	1,162,538.34	1,161,773.22	1,130,214.30	1,103,915.20
资本公积	2,292,701.00	2,280,383.08	1,595,412.44	957,371.35
盈余公积	9,746,632.45	9,746,632.45	7,082,625.41	4,739,324.60
未分配利润	2,292,118.90	1,544,635.36	1,291,243.97	1,210,655.88
股东权益合计	15,493,990.68	14,733,424.11	11,099,496.13	8,011,267.03
负债及股东权益总计	49,468,221.97	48,142,582.71	44,772,371.93	45,638,221.15

公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	441,177.86	707,055.83	409,676.62	306,349.76
二、营业总成本	279,016.45	934,373.71	574,259.03	540,748.58
减：营业成本	2,771.53	25,247.75	14,841.77	46.09
税金及附加	6,041.31	5,345.46	5,633.86	3,051.27
管理费用	84,270.49	302,429.83	285,040.39	250,115.11
财务费用	185,933.12	601,350.67	268,727.29	287,534.91
其中：利息费用	761,717.01	1,116,380.07	859,824.28	903,804.55
其中：利息收入	574,341.00	617,587.86	564,791.78	622,094.59
加：投资收益	2,037,262.51	4,323,746.29	3,773,688.21	2,548,901.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-84.58	2,607.48	-982.63	22,669.50
公允价值变动收益	-	-	446.85	204.49
资产减值损失 (损失以“-”填列)	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
信用减值损失 (损失以“-”填列)	1.26	10.76	-15.73	-1.2
资产处置收益	-79.98	-	-	26.52
三、营业利润	2,199,345.20	4,096,439.17	3,609,552.65	2,314,733.93
加：营业外收入	472.76	2,067.21	173.99	35.81
减：营业外支出	117.90	34	4,648.48	51.47
四、利润总额	2,199,700.06	4,098,472.37	3,605,078.16	2,314,718.27
减：所得税费用	-	-	-	16,083.43
五、净利润	2,199,700.06	4,098,472.37	3,605,078.16	2,298,634.84

公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	20,995,975.29	30,328,437.41	24,167,036.31	20,295,787.72
经营活动现金流入小计	20,995,975.29	30,328,437.41	24,167,036.31	20,295,787.72
支付给职工以及为职工支付的现金	250,318.46	224,459.75	201,349.75	64,502.06
支付的各项税费	53,506.09	28,563.92	31,232.15	32,936.47
支付其他与经营活动有关的现金	24,023,425.18	25,712,276.20	25,270,795.95	24,088,884.61
经营活动现金流出小计	24,327,249.74	25,965,299.88	25,503,377.85	24,186,323.15
经营活动产生的现金流量净额	-3,331,274.45	4,363,137.53	-1,336,341.54	-3,890,535.42
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	21,356.12	-	20,882.35
取得投资收益收到的现金	27,195.57	231,452.55	855,256.23	1,003,376.76

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.80	-	-	34.9
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	133,486.05	1,260,728.79	62,149.77	48,489.31
投资活动现金流入小计	160,693.42	1,513,537.46	917,406.00	1,072,783.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	185.55	92.23	212.99	84.23
投资支付的现金	21,500.00	110,500.00	709,501.00	646,099.89
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	21,685.55	110,592.23	709,713.99	1,796,184.12
投资活动产生的现金流量净额	139,007.88	1,402,945.23	207,692.02	-723,400.79
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	716,529.56	664,340.20	-
取得借款所收到的现金	4,726,099.32	8,777,233.25	5,695,668.00	7,654,119.84
发行债券收到的现金	1,354,086.80	896,303.80	498,650.00	2,442,068.33
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	6,080,186.12	10,390,066.61	8,656,965.38	11,059,794.25
偿还债务所支付的现金	4,962,896.14	9,314,545.30	5,931,792.80	5,297,387.96
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,134,205.20	2,213,438.24	2,045,723.39	1,824,288.59
支付的其他与筹资活动有关的现金	40,700.00	2,703,871.85	-	-
筹资活动现金流出小计	7,137,801.33	14,231,855.39	7,977,516.19	7,121,676.55
筹资活动产生的现金流量净额	-1,057,615.21	-3,841,788.78	679,449.19	3,938,117.70
四、汇率变动对现金	-10.89	-21,961.41	22,626.09	-284.26

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-4,249,892.67	1,902,332.57	-426,574.25	-676,102.78
加：期初现金及现金等价物余额	9,243,481.13	7,341,148.56	7,767,722.81	8,443,825.59
六、期末现金及现金等价物余额	4,993,588.46	9,243,481.13	7,341,148.56	7,767,722.81

四、报告期内主要财务指标

(一) 发行人报告期内主要财务指标

单位：万元

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	196,740,301.31	186,917,709.40	172,992,945.04	152,857,935.65
负债总额	159,247,256.85	151,933,262.07	145,935,033.50	129,295,862.65
全部债务	-	25,946,963.66	25,879,350.47	26,349,027.74
所有者权益	37,493,044.45	34,984,447.33	27,057,911.54	23,562,073.00
资产负债率	80.94%	81.28%	84.36%	84.59%
扣除预收账款/合同负债后的资产负债率	45.42%	47.49%	50.96%	51.55%
债务资本比率	-	42.58%	48.89%	52.79%
流动比率	1.19	1.17	1.13	1.15
速动比率	0.38	0.41	0.43	0.49
营业收入	27,148,577.49	41,911,167.77	36,789,387.75	29,767,933.11
营业利润	3,293,547.45	7,995,864.21	7,661,313.60	6,749,861.25
利润总额	3,310,130.36	7,967,575.29	7,653,928.95	6,746,020.14
净利润	2,460,434.95	5,929,811.64	5,513,161.46	4,927,229.45
扣除非经常性损益后净利润	2,420,236.27	5,797,920.32	5,456,555.58	4,898,207.64
归属于母公司所有者的净利润	1,668,879.63	4,151,554.49	3,887,208.69	3,377,265.17
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	1,628,680.95	4,023,771.11	3,831,438.75	3,349,007.84

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
经营活动产生现金流量净额	121,968.70	5,318,802.22	4,568,680.95	3,361,818.34
投资活动产生现金流量净额	-2,756,206.86	579,706.71	-2,862,673.46	-6,736,443.60
筹资活动产生现金流量净额	-2,063,163.35	-3,250,425.99	-3,333,821.04	4,479,764.81
营业毛利率	17.50%	22.75%	27.30%	29.70%
总资产报酬率	2.05%	4.91%	5.27%	5.62%
净资产收益率	6.79%	19.12%	21.78%	23.34%
扣除非经常性损益后净资产收益率	6.68%	18.69%	21.78%	23.34%
EBITDA	-	9,015,626.09	8,792,072.14	7,506,018.76
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	7.80	8.16	7.05
EBITDA 全部债务比	-	0.35	0.34	0.28
应收账款周转率(次)	69.60	168.30	205.86	197.21
存货周转率(次)	0.20	0.31	0.28	0.28

(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：

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，2020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，且未采用年化计算。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、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	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	14,710,704.15	7.48	19,523,072.34	10.44	16,619,459.57	9.61	18,841,744.68	12.33
交易性金融资产	4,379.49	0.00	17,047.97	0.01	1,173,526.54	0.68	1,190,080.63	0.78
衍生金融资产	136.84	0.00	1,476.10	0.00	33,225.75	0.02	1,078.29	0.00
应收票据及应收账款	不适用	-	不适用	-	不适用	-	158,873.92	0.10
应收票据	1,877.09	0.00	966.24	0.00	2,897.00	0.00	255.84	0.00

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
应收账款	480,916.36	0.24	299,242.33	0.16	198,807.57	0.11	158,618.08	0.10
预付款项	7,560,795.80	3.84	6,224,750.38	3.33	9,779,583.14	5.65	7,595,089.51	4.97
其他应收款	25,752,981.50	13.09	24,949,854.55	13.35	23,546,500.73	13.61	24,432,414.29	15.98
存货	111,292,338.74	56.57	100,206,300.82	53.61	89,701,903.56	51.85	75,030,262.74	49.08
合同资产	979,899.61	0.50	616,254.97	0.33	344,493.80	0.20	136,412.68	0.09
持有待售资产	109,912.26	0.06	633,472.76	0.34	425,275.49	0.25	662,463.14	0.43
其他流动资产	2,563,612.73	1.30	2,266,267.66	1.21	2,073,262.28	1.20	1,458,765.74	0.95
流动资产合计	163,457,554.57	83.08	154,738,706.12	82.78	143,898,935.46	83.18	129,507,185.63	84.72
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	172,905.76	0.09	160,123.72	0.09	224,995.37	0.13	163,658.37	0.11
其他非流动金融资产	90,763.52	0.05	69,775.95	0.04	67,398.23	0.04	105,233.11	0.07
长期股权投资	14,840,289.18	7.54	14,189,519.03	7.59	13,047,576.83	7.54	12,952,765.58	8.47
投资性房地产	8,503,277.66	4.32	7,995,413.90	4.28	7,356,467.81	4.25	5,405,578.48	3.54
固定资产	1,224,456.16	0.62	1,257,734.27	0.67	1,239,983.83	0.72	1,153,379.87	0.75
在建工程	383,474.69	0.19	323,685.03	0.17	417,983.95	0.24	191,300.75	0.13
使用权资产	2,452,172.67	1.25	2,521,011.92	1.35	2,213,535.96	1.28	-	-
无形资产	770,381.47	0.39	608,778.13	0.33	526,964.72	0.30	495,258.50	0.32
商誉	142,392.03	0.07	20,634.29	0.01	22,092.08	0.01	21,710.92	0.01
长期待摊费用	921,050.40	0.47	894,776.06	0.48	723,520.24	0.42	504,430.86	0.33
递延所得税资产	3,068,014.43	1.56	2,753,543.05	1.47	2,342,758.61	1.35	1,574,920.47	1.03
其他非流动资产	713,568.76	0.36	1,384,007.93	0.74	910,731.96	0.53	782,513.11	0.51
非流动资产合计	33,282,746.73	16.92	32,179,003.28	17.22	29,094,009.58	16.82	23,350,750.02	15.28
资产总计	196,740,301.31	100.00	186,917,709.40	100.00	172,992,945.04	100.00	152,857,935.65	100.00

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司的资产总额分别为152,857,935.65万元、172,992,945.04万元、186,917,709.40万元及196,740,301.31万元，2018-2020年年均复合增长率6.94%。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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司流动资产占资产总额的比例分别为84.72%、83.18%、82.78%和83.08%。

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 129,507,185.63 万元、143,898,935.46 万元、154,738,706.12 万元及 163,457,554.57 万元，2018-2020 年年均复合增长率 6.11%，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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 23,350,750.02 万元、29,094,009.58 万元、32,179,003.28 万元及 33,282,746.73 万元，2018-2020 年年均复合增长率 11.28%，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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司的货币资金余额分别为 18,841,744.68 万元、16,619,459.57 万元、19,523,072.34 万元及 14,710,704.15 万元，占总资产的比例分别为 12.33%、9.61%、10.44%及 7.48%。公司坚持积极销售、审慎投资的策略，资金状况良好。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。2020 年末，公司货币资金余额相比 2019 年末增加 2,903,612.76 万元，增幅 17.47%。2021 年 9 月末，公司货币资金余额相比 2020 年末减少 4,812,368.18 万元，降幅 24.65%。

截至 2020 年末，货币资金总额为 19,523,072.34 万元，其中受限使用资金为 956,834.37 万元（含因质押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。

截至 2020 年末，公司预售监管资金总额为 328 亿元。

（2）预付款项

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别 7,595,089.51 万元、9,779,583.14 万元、6,224,750.38 万元及 7,560,795.80 万元，占总资产的比例分别为 4.97%、5.65%、3.33%及 3.84%。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。2020 年末，公司预付账款余额较 2019 年末减少 3,554,832.76 万元，降幅 36.35%，主要是 2-3 年的预付款项下降较多。2021 年 9 月末，公司预付账款余额较 2020 年末增加 1,336,045.42 万元，增幅 21.46%。

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 2020 年末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付深圳南苑旧改项目的前期项目款人民币 21.25 亿元，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

截至 2019 年 12 月 31 日和 2020 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 2020 年 12 月 31 日		截至 2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,407,796.86	86.05	6,547,940.28	66.55
1-2 年 (含 2 年)	214,189.00	3.41	624,736.24	6.35
2-3 年 (含 3 年)	374,428.77	5.96	2,449,560.19	24.90
3 年以上	287,813.91	4.58	216,824.59	2.20
小计	6,284,228.55	100.00	9,839,061.31	100.00
减：坏账准备	59,478.16	-	59,478.16	-
合计	6,224,750.38	-	9,779,583.14	-

(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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司其他应收款分别为 24,432,414.29 万元、

23,546,500.73 万元、24,949,854.55 万元及 25,752,981.50 万元，占总资产的比例分别为 15.98%、13.61%、13.35%及 13.09%。2019 年末，其他应收款较 2018 年末减少 885,913.56 万元，降幅 3.63%。2020 年末，其他应收款较 2019 年末增加 1,403,353.82 万元，增幅 5.96%。2021 年 9 月末，其他应收款较 2020 年末增加 803,126.95 万元，增幅 3.22%。

截至 2020 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	24,478,773.33	97.39	113,452.40	0.46	24,365,320.93
按组合计提坏账准备	655,399.39	2.61	70,865.77	10.81	584,533.62
合计	25,134,172.73	100.00	184,318.17	0.00	24,949,854.55

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 2020 年末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	截至 2020 年 12 月 31 日金额
土地及其他保证金	2,151,396.99
合作方经营往来款	9,541,838.44
应收联营/合营企业款	12,900,884.54
应收利息	2,655.56
应收股利	1,929.46
其他	535,467.73
小计	25,134,172.73
减：坏账准备	184,318.17
合计	24,949,854.55

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	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	25,134,172.73	100.00	23,713,198.92	100.00
其中：应收关联公司	12,900,884.54	51.33	11,454,426.07	48.30
其他客户	12,233,288.19	48.67	12,258,772.85	51.70
非经营性其他应收款	-	-	-	-
其中：应收关联公司	-	-	-	-
其他客户	-	-	-	-
小计	25,134,172.73	100.00	23,713,198.92	100.00
减：坏账准备	184,318.17	-	166,698.19	-
合计	24,949,854.55	100.00	23,546,500.73	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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司存货净额分别为75,030,262.74万元、89,701,903.56万元、100,206,300.82万元及111,292,338.74万元，占总资产的比例分别为49.08%、51.85%、53.61%及56.57%。2019年末，存货较2018年末增加14,671,640.82万元，增幅19.55%。2020年末，存货较2019年末增加10,504,397.25万元，增幅11.71%。2021年9月末，存货较2020年末增加11,086,037.92万元，增幅11.06%。

截至2020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	7,422,476.21	18,039.75	7,404,436.45	7.39%

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面价值占比
品				
在建开发产品	72,827,105.78	325,935.94	72,501,169.84	72.35%
拟开发产品	20,249,754.38	74,477.59	20,175,276.80	20.13%
其他	125,417.73	-	125,417.73	0.13%
合计	100,624,754.10	418,453.29	100,206,300.82	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。

截至 2020 年末，公司存货跌价准备余额为人民币 418,453.29 万元。2020 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、大连海港城、合肥未来之光、上海金域澜湾鹭语墅、上海天际、乌鲁木齐南山郡、厦门白鹭郡、廊坊朗润园、涿州新辰之光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 2020 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 639,752.68 万元，占存货账面价值的比例为 6.38%。

(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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司长期股权投资余额分别为 12,952,765.58 万元、13,047,576.83 万元、14,189,519.03 万元及 14,840,289.18 万元，占总资产的比例分别为 8.47%、7.54%、7.59%及 7.54%。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%。2020 年末，长期股权投资较 2019 年年末增加 10,504,397.25 万元，增幅 8.75%。2021 年 9 月末，长期股权投资较 2020 年年末增加 650,770.15 万元，增幅 4.59%。

（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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司投资性房地产价值分别为 5,405,578.48 万元、7,356,467.81 万元、7,995,413.90 及 8,503,277.66 万元，占公司总资产的比例分别为 3.54%、4.25%、4.28%及 4.32%。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。2020 年末，投资性房地产较 2019 年末增加 638,946.10 万元，增幅 8.69%。2021 年 9 月末，投资性房地产较 2020 年末增加 507,863.76 万元，增幅 6.35%。

截至 2020 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	已完工房屋、建筑物	在建工程	小计
原值	5,657,866.86	3,007,843.26	8,665,710.12
累计折旧和累计摊销	507,684.35	-	507,684.35
投资性房地产减值	13,114.05	149,497.82	162,611.87
账面价值	5,137,068.47	2,858,345.44	7,995,413.90

截至 2020 年末，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 887,729.74 万元，占投资性房地产账面价值的比重为 11.10%。

（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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，其他非流动资产分别为 782,513.11 万元、910,731.96 万元、1,384,007.93 万元及 713,568.76 万元，占公司总资产的比例分别为 0.51%、0.53%、0.74%及 0.36%。2020 年末，其他非流动资产较 2019 年末增加 473,275.97 万元，增幅 51.97%，主要由于参加一级土地开发投资款和股权收购预付款增加所致。2021 年 9 月末，其他非流动资产较 2020 年末减少 670,439.17 万元，降幅 48.44%。

(二) 负债结构分析

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	1,883,393.74	1.18	2,511,153.68	1.65	1,536,523.18	1.05	1,010,191.74	0.78
衍生金融负债	53,808.90	0.03	33,615.37	0.02	-	-	63,122.70	0.05
应付票据及应付账款	不适用	-	不适用	-	不适用	-	22,959,738.21	17.76
应付票据	22,819.50	0.01	60,711.28	0.04	94,127.97	0.06	-	-
应付账款	31,181,514.30	19.58	29,568,450.24	19.46	26,728,086.55	18.32	-	-
预收款项	118,514.63	0.07	91,223.08	0.06	77,078.15	0.05	25,396.51	0.02
合同负债	69,773,024.12	43.81	63,074,721.08	41.51	57,704,722.72	39.54	50,471,141.44	39.04
应付职工薪酬	387,050.09	0.24	785,094.06	0.52	689,626.14	0.47	577,085.18	0.45
应交税费	2,274,686.40	1.43	2,903,652.30	1.91	2,510,973.11	1.72	1,873,086.08	1.45
其他应付款	19,651,399.84	12.34	21,275,835.35	14	25,069,846.07	17.18	22,743,121.53	17.59
其他流动负债	6,120,567.88	3.84	5,398,626.05	3.55	4,785,422.71	3.28	5,559,268.98	4.3
一年内到期的非流动负债	6,299,742.85	3.96	6,046,186.40	3.98	8,064,621.80	5.53	6,909,241.30	5.34
流动负债合计	137,766,522.25	86.51	131,749,268.89	86.72	127,261,028.40	87.2	112,191,393.68	86.77
长期借款	13,494,890.63	8.47	13,203,678.31	8.69	11,431,977.85	7.83	12,092,905.54	9.35
应付债券	5,347,448.64	3.36	4,357,622.32	2.87	4,964,551.29	3.4	4,709,514.58	3.64
租赁负债	2,446,671.83	1.54	2,458,994.57	1.62	2,127,736.58	1.46	-	-
预计负债	22,543.49	0.01	21,533.15	0.01	14,962.93	0.01	14,352.78	0.01
其他非流动负债	116,977.97	0.07	119,017.74	0.08	106,543.61	0.07	233,804.82	0.18
递延所得税负债	52,202.04	0.03	23,147.09	0.02	28,232.84	0.02	53,891.24	0.04
非流动负债合计	21,480,734.61	13.49	20,183,993.18	13.28	18,674,005.10	12.8	17,104,468.97	13.23
负债合计	159,247,256.85	100.00	151,933,262.07	100	145,935,033.50	100	129,295,862.65	100

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司的负债总额分别为129,295,862.65万元、145,935,033.50万元、151,933,262.07万元及159,247,256.85万元。2018-2020年均复合增长率5.53%，略低于资产总额年均复合增长率（6.94%）。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2018年12月31日、2019年12月

31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司流动负债占负债总额的比例分别为86.77%、87.20%、86.72%及86.51%，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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司流动负债分别为112,191,393.68万元、127,261,028.40万元、131,749,268.89万元及137,766,522.25万元，2018-2020年均复合增长率5.50%，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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司非流动负债分别为17,104,468.97万元、18,674,005.10万元、20,183,993.18万元及21,480,734.61万元，2018-2020年均复合增长率5.67%，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2020年12月31日，应付票据、应付账款分别为60,711.28万元、29,568,450.24万元，占总负债比例分别为0.04%及19.46%。

截至2021年9月30日，应付票据、应付账款分别为22,819.50万元、31,181,514.30万元，占总负债比例分别为0.01%及19.58%。

截至2019年末和2020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	2020年12月31日	2019年12月31日
应付票据		

商业承兑汇票	60,711.28	94,127.97
应付账款		
应付地价	5,125,610.06	3,926,059.73
应付及预提工程款	23,305,285.07	21,890,990.48
质量保证金	510,053.50	461,296.91
应付及预提销售佣金	491,913.50	343,863.67
其他	135,588.11	105,875.76
应付账款合计	29,568,450.24	26,728,086.55

(2) 预收款项

公司预收款项主要为预收购房款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司预收款项余额为 25,396.51 万元、77,078.15 万元、91,223.08 万元及 118,514.63 万元，占负债总额的比例分别为 0.02%、0.05%、0.06%及 0.07%。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。2020 年末，预收账款较 2019 年末增加 14,144.93 万元，增幅 18.35%。2021 年 9 月末，预收账款较 2020 年末增加 27,291.55 万元，增幅 29.92%。

(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%。截至 2020 年 12 月 31 日，合同负债金额 63,074,721.08 万元，占负债总额的比例为 41.51%。截至 2021 年 9 月 30 日，合同负债金额 69,773,024.12 万元，占负债总额的比例为 43.81 %。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。

(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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 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 22,743,121.53 万元、25,069,846.07 万元、21,275,835.35 万元及 19,651,399.84 万元，占负债总额的比例分别为 17.59%、17.18%、14.00%及 12.34%。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。2020 年末，其他应付款较 2019 年末减少 3,794,010.72 万元，降幅 15.13%。2021 年 9 月末，其他应付款较 2020 年末减少 1,624,435.51 万元，降幅 7.64%。

截至 2020 年末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
应付股利	31,903.77
其他	21,243,931.58
合计	21,275,835.35

截至 2020 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	2020 年 12 月 31 日
应付合营/联营企业款	7,702,396.61
应付股权款与合作公司往来及其他	7,834,301.68
土地增值税清算准备金	4,637,887.59
押金及保证金	400,960.89
代收款	226,318.54
购房意向金	442,066.27
合计	21,243,931.58

(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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 6,909,241.30 万元、8,064,621.80 万元、6,046,186.40 万元及 6,299,742.85 万元，占负债总额的比例分别为 5.34%、5.53%、3.98%及 3.96%。

(6) 长期借款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司长期借款余额分别为12,092,905.54万元、11,431,977.85万元、13,203,678.31万元及13,494,890.63万元，占负债总额的比例分别为9.35%、7.83%、8.69%及8.47%，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2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
信用借款	12,097,570.29	91.62	9,686,871.29	84.73	10,745,438.11	88.86
抵押借款	226,320.34	1.71	407,669.33	3.57	517,810.66	4.28
质押借款	879,787.68	6.66	1,337,437.23	11.70	829,656.78	6.86
合计	13,203,678.31	100.00	11,431,977.85	100.00	12,092,905.54	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2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日，公司应付债券余额分别为4,709,514.58万元、4,964,551.29万元、4,357,622.32万元及5,347,448.64万元，占负债总额比例分别为3.64%、3.40%、2.87%及3.36%。

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

3

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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
万科	面向	美	100,000.00	648,540.00	648,540.00	2017/11/9	2027/11/9	10年	3.98%	尚未到期，

³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。

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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
地产(香港)有限公司	专业投资者发行中期票据计划(注)	元								按时付息
			97,100.00	629,732.34	629,732.34	2018/4/18	2023/4/18	5年	4.15%	尚未到期,按时付息
			65,000.00	421,551.00	421,551.00	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	408,580.20	408,580.20	2018/12/11	2024/3/11	5.25年	5.35%	尚未到期,按时付息
			60,000.00	389,124.00	389,124.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25年	4.20%	尚未到期,按时付息
			42,300.00	274,332.42	274,332.42	2019/11/12	2025/5/12	5.5年	3.15%	尚未到期,按时付息
	30,000.00	194,562.00	194,562.00	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	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3年	3.85%	尚未到期,按时付息
		144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3年	3.45%	尚未到期,按时付息	
小计				3,161,421.96	3,161,421.96					
万科企业股份有限公司	17万科01	人民币	300,000.00	300,000.00	819.43	2017/7/18	2022/7/18	5(3+2)年	4.50%	已部分回售,尚有余额,按时付息
	19万科01		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2019/2/26	2024/2/26	5(3+2)年	3.65%	尚未到期,按时付息
	19万科02		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5(3+2)年	3.55%	尚未到期,按时付息
	20万科01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5(3+2)年	3.02%	尚未到期,按时付息
	20万科02		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7(5+2)年	3.42%	尚未到期,按时付息
	20万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5(3+2)年	2.56%	尚未到期,按时付息
	20万科04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7(5+2)年	3.45%	尚未到期,按时付息
	20万科05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5(3+2)年	3.20%	尚未到期,按时付息
	20万科06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7(5+2)年	3.90%	尚未到期,按时付息
	20万		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5(3+2)	3.50%	尚未到期,

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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
	科07							年		按时付息
	20万科08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7(5+2)年	4.11%	尚未到期,按时付息
	21万科01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3(2+1)年	3.38%	尚未到期,按时付息
	21万科02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7(5+2)年	3.98%	尚未到期,按时付息
	21万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5(3+2)年	3.40%	尚未到期,按时付息
	21万科04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7(5+2)年	3.70%	尚未到期,按时付息
	21万科05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5(3+2)年	3.19%	尚未到期,按时付息
	21万科06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7(5+2)年	3.49%	尚未到期,按时付息
公司债券小计				2,404,700.00	2,105,519.43					
万科企业股份有限公司	21万科MTN001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3年	3.76%	尚未到期,按时付息
	21万科MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3年	3.52%	尚未到期
	21万科MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3年	3.08%	尚未到期
	22万科MTN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3年	2.95%	尚未到期
	22万科MTN002		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3年	2.98%	尚未到期
债务融资工具小计				1,200,000.00	1,200,000.00					
合计				6,766,121.96	6,466,941.39					

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将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2021年9月30日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价6.4854:1折算。

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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共注册了9次、合计融资规模248亿元中期票据，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]MTN4 59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]MTN2 02号	2015年5月25 日	45	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	30
3	中市协注 [2015]MTN2 03号	2015年5月25 日	45	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	30
4	中市协注 [2018]MTN3 04号	2018年5月31 日	50	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	50
5	中市协注 [2019]MTN8 39号	2019年12月 31日	20	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	20
6	中市协注 [2021]MTN3 13号	2021年4月22 日	40	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	20
7	中市协注 [2022]MTN3 5号	2022年1月14 日	20	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	20
8	中市协注	2022年1月14	30	自注册通知书	30

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
	[2022]MTN3 6号	日		发出之日起2 年内有效	
9	中市协注 [2022]MTN3 7号	2022年1月14 日	30	自注册通知书 发出之日起2 年内有效	30

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2021年1月29日发行了“万科企业股份有限公司2021年度第一期中期票据”(21万科MTN001),发行规模20亿元,期限3年,票面利率3.76%。

本公司于2021年4月29日发行了“万科企业股份有限公司2021年度第二期中期票据”(21万科MTN002),发行规模20亿元,期限3年,票面利率3.52%。

本公司于2021年9月6日发行了“万科企业股份有限公司2021年度第三期中期票据”(21万科MTN003),发行规模20亿元,期限3年,票面利率3.08%。

本公司于2022年1月27日发行了“万科企业股份有限公司2022年度第一

期中期票据”(22 万科 MTN001), 发行规模 30 亿元, 期限 3 年, 票面利率 2.95%。

本公司于 2022 年 2 月 16 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据”(22 万科 MTN002), 发行规模 30 亿元, 期限 3 年, 票面利率 2.98%。

截至本募集说明书摘要签署日, 发行人共发行了 14 期、合计融资规模 335.47 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 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%。

本公司于 2020 年 6 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（第三期）”（20 万科 05、20 万科 06），品种一发行规模 8 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.20%；品种二发行规模 12 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.90%。

本公司于 2020 年 11 月 13 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（第四期）”（20 万科 07、20 万科 08），品种一发行规模 3.81 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.50%；品种二发行规模 16 亿元，期限 5+2 年，票面利率 4.11%。

本公司于 2021 年 1 月 22 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 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）”（21 万科 01、21 万科 02），品种一发行规模 19 亿元，期限 2+1 年，票面利率 3.38%；品种二发行规模 11 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.98%。

本公司于 2021 年 5 月 20 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（21 万科 03、21 万科 04），品种一发行规模 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.40%；品种二发行规模 5.66 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.70%。

本公司于 2021 年 7 月 26 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）”（21 万科 05、21 万科 06），品种一发行规模 23 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.19%；品种二发行规模 7 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.49%。

(三) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	27,148,577.49	41,911,167.77	36,789,387.75	29,767,933.11
二、营业总成本	24,219,099.29	35,051,334.06	29,618,668.38	23,705,187.85
其中：营业成本	21,149,208.56	29,654,068.80	23,455,033.28	18,610,422.42
税金及附加	1,248,481.83	2,723,690.99	3,290,522.39	2,317,606.22
销售费用	728,256.06	1,063,689.97	904,449.68	786,807.56
管理费用	722,967.78	1,028,805.28	1,101,840.53	1,034,080.52
研发费用	37,046.47	66,568.75	106,667.60	94,606.44
财务费用	333,138.59	514,510.27	573,594.17	599,857.47
资产减值损失（损失以“-”填列）	1,506.41	-198,081.80	-164,875.68	-235,425.48
信用减值损失（损失以“-”填列）	-27,037.62	-22,446.17	-21,685.05	-26,381.75
投资收益	388,694.13	1,351,187.00	498,412.68	678,793.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	319,612.28	973,965.62	379,059.82	627,991.04
公允价值变动损益	-620.85	533.35	-6,851.89	8,663.46
资产处置收益	1,527.18	4,838.13	-966.55	-340.92
三、营业利润	3,293,547.45	7,995,864.21	7,661,313.60	6,749,861.25
加：营业外收入	75,013.40	99,949.73	71,473.21	47,449.72
减：营业外支出	58,430.50	128,238.65	78,857.87	51,290.83
四、利润总额	3,310,130.36	7,967,575.29	7,653,928.95	6,746,020.14
五、净利润	2,460,434.95	5,929,811.64	5,513,161.46	4,927,229.45
归属于母公司股东的净利润	1,668,879.63	4,151,554.49	3,887,208.69	3,377,265.17
少数股东损益	791,555.32	1,778,257.15	1,625,952.77	1,549,964.29

1、营业收入分析

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	41,588,094.69	99.23	36,535,371.68	99.31	29,441,677.38	98.90
其中：房地产开发及相关资产经营业务	40,044,873.59	95.54	35,265,353.16	95.86	28,462,112.54	95.61

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业服务	1,543,221.10	3.68	1,270,018.52	3.45	979,564.84	3.29
其他业务收入	323,073.08	0.77	254,016.07	0.69	326,255.73	1.10
营业总收入	41,911,167.77	100.00	36,789,387.75	100.00	29,767,933.11	100.00

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司营业总收入分别为 29,767,933.11 万元、36,789,387.75 万元、41,911,167.77 万元及 27,148,577.49 万元，2018-2020 年均复合增长率为 12.08%。

公司主营业务突出，2018-2020 年度，主营业务收入占营业总收入的比例分别为 98.90%、99.31%、99.23%，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，2018-2020 年度，公司房地产收入稳步增长，分别为 28,462,112.54 万元、35,265,353.16 万元、40,044,873.59 万元，占营业收入的比例分别为 95.61%、95.86%、95.54%。

2018-2020 年度，公司物业服务收入分别为 979,564.84 万元、1,270,018.52 万元、1,543,221.10 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。2018-2020 年度，公司其他业务收入分别为 326,255.73 万元、254,016.07 万元和 323,073.08 万元。

2、营业成本分析

单位：万元

科目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	29,547,128.79	99.64	23,419,853.18	99.85	18,505,585.95	99.44
其中：房地产开发及相关资产经营业务	28,286,726.89	95.39	22,385,715.71	95.44	17,708,590.84	95.15
物业服务	1,260,401.90	4.25	1,034,137.48	4.41	796,995.11	4.28
其他业务成本	106,940.01	0.36	35,180.10	0.15	104,836.47	0.56
营业成本合计	29,654,068.80	100.00	23,455,033.28	100.00	18,610,422.42	100.00

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司营业成本分别为18,610,422.42万元、23,455,033.28万元、29,654,068.80万元及21,149,208.56万元，2018-2020年均复合增长率为16.80%，近三年房地产业务成本分别为17,708,590.84万元、22,385,715.71万元、28,286,726.89万元。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	12,040,965.91	28.95%	9,827,313.41	26.90%	8,622,390.13	29.29%
其中：房地产开发及相关资产经营业务	11,758,146.70	29.36%	9,599,182.36	27.22%	8,451,544.72	29.69%
物业服务	282,819.20	18.33%	228,131.05	17.96%	170,845.40	17.44%
其他业务	216,133.07	66.90%	216,518.67	85.24%	217,514.33	66.67%
毛利润合计/综合毛利率	12,257,098.97	29.25%	10,043,832.08	27.30%	8,839,904.46	29.70%

注：毛利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

2018年、2019年及2020年，公司整体业务毛利率分别为29.70%、27.30%及29.25%，近三年房地产业务的毛利率分别为29.69%、27.22%及29.36%。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。

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司营业利润分别为6,749,861.25万元、7,661,313.60万元、7,995,864.21万元及3,293,547.45万元；公司利润总额分别为6,746,020.14万元、7,653,928.95万元、7,967,575.29万元及3,310,130.36万元；实现净利润分别为4,927,229.45万元、5,513,161.46万元、5,929,811.64万元及2,460,434.95万元，均呈逐年上升趋势。

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)
销售费用	728,256.06	2.68%	1,063,689.97	2.54	904,449.68	2.46	786,807.56	2.64
管理费用	722,967.78	2.66%	1,028,805.28	2.45	1,101,840.53	2.99	1,034,080.52	3.47
研发费用	37,046.47	0.14%	66,568.75	0.16	106,667.60	0.29	94,606.44	0.32
财务费用	333,138.59	1.23%	514,510.27	1.23	573,594.17	1.56	599,857.47	2.02
期间费用合计	1,821,408.90	6.71%	2,673,574.27	6.38	2,686,551.99	7.3	2,515,351.99	8.45

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司期间费用合计分别为2,515,351.99万元、2,686,551.99万元、2,673,574.27万元及1,821,408.90万元，占当期营业收入的比例分别为8.45%、7.30%、6.38%及6.71%。

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。2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司销售费用分别为786,807.56万元、904,449.68万元、1,063,689.97万元及728,256.06万元，占当期营业收入的比例分别为2.64%、2.46%、2.54%及2.68%。

公司管理费用主要包括人工与行政费用、财产费用等。2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司管理费用分别为1,034,080.52万元、1,101,840.53万元、1,028,805.28万元及722,967.78万元，与当期营业收入的比例分别为3.47%、2.99%、2.45%及2.66%。

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司研发费用分别为94,606.44万元、106,667.60万元、66,568.75万元及37,046.47万元，与当期营业收入的比例分别为0.32%、0.29%、0.16%及0.14%。

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。2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司的财务费用为599,857.47万元、573,594.17万元、514,510.27万元及333,138.59万元。2019年，公司财务费用相比2018年下降26,263.30万元，降幅4.38%。2020年，公司财务费用相比2019年下降59,083.90万元，降幅10.30%。

5、投资收益

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司实现投资收益分别为678,793.45万元、498,412.68万元、1,351,187.00万元及388,694.13万元，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

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司营业外收入分别为47,449.72万元、71,473.21万元、99,949.73万元及75,013.40万元。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2018-2020年度没收订金及违约金收入分别为10,581.13万元、13,515.25万元及23,218.23万元。2019年，公司营业外收入同比增长50.63%，主要是罚款收入增加所致，罚款收入主要系公司收取的供应商罚款和客户挞定等。2020年，公司营业外收入同比增长39.84%，主要是因为没收订金及违约金收入增加。

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司营业外支出分别为51,290.83万元、78,857.87万元、128,238.65万元及58,430.50万元。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。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，偶然性支出主要系违约金、客户赔偿、疫情相关捐赠等。2020年公司营业外支出同比增长62.62%，主要是因为偶然性支出增加。

(四) 现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流入	37,064,895.40	50,836,191.16	46,984,872.20	42,395,014.78
经营活动产生的现金流出	36,942,926.69	45,517,388.93	42,416,191.25	39,033,196.44
经营活动产生的现金流量净额	121,968.70	5,318,802.22	4,568,680.95	3,361,818.34
投资活动产生的现金流入	955,183.45	3,056,431.64	1,593,375.28	1,879,241.41
投资活动产生的现金流出	3,711,390.31	2,476,724.92	4,456,048.74	8,615,685.01
投资活动产生的现金流量净额	-2,756,206.86	579,706.71	-2,862,673.46	-6,736,443.60
筹资活动产生的现金流入	10,175,065.61	15,393,566.32	12,339,353.68	16,930,783.78
筹资活动产生的现金流出	12,238,228.96	18,643,992.31	15,673,174.72	12,451,018.97
筹资活动产生的现金流量净额	-2,063,163.35	-3,250,425.99	-3,333,821.04	4,479,764.81
现金及现金等价物净增加额	-4,699,665.87	2,592,372.82	-1,592,951.21	1,134,215.62

1、经营活动产生的现金流量分析

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司实现经营活动产生的现金流入分别为42,395,014.78万元、46,984,872.20万元、50,836,191.16万元及37,064,895.40万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为39,814,827.04万元、43,273,595.86万元、47,228,313.07万元及34,838,998.92万元；公司收到其他与经营活动有关的现金分别为2,580,187.73万元、3,711,276.34万元、3,607,878.09万元及2,225,896.48万元，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。

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司实现经营活动产生的现金流出分别为39,033,196.44万元、42,416,191.25万元、45,517,388.93万元及37,064,895.40万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为25,589,520.92万元、31,730,074.15万元、31,847,047.27万元及26,738,194.03万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为6,629,492.11万元、2,915,978.98万元、6,174,469.81万元及3,440,910.69万元，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。

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。

2020年度，经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加750,121.27万元，增幅16.42%，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。

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3,361,818.34万元、4,568,680.95万元、5,318,802.22万元及121,968.70万元。2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，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

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司投资活动产生的现金流入

分别为 1,879,241.41 万元、1,593,375.28 万元、3,056,431.64 万元及 955,183.45 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。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。2020 年度，投资活动现金流入较 2019 年度增加 1,463,056.35 万元，增幅 91.82%，主要归因于收回部分理财产品。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 8,615,685.01 万元、4,456,048.74 万元、2,476,724.92 万元及 3,711,390.31 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。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%，主要归因于当年投资支付的现金下降。2020 年度，投资活动现金流出较 2019 年减少 1,979,323.82 万元，降幅 44.42%，主要归因于对外投资支付的现金流出下降。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为-6,736,443.60 万元、-2,862,673.46 万元、579,706.71 万元及-2,756,206.86 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 16,930,783.78 万元、12,339,353.68 万元、15,393,566.32 万元及 10,175,065.61 万元，主要为取得借款收到的现金。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 12,451,018.97 万元、15,673,174.72 万元、18,643,992.31 万元及 12,238,228.96 万元，主要为偿还债务支付的现金。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 4,479,764.81 万元、-3,333,821.04 万元、-3,250,425.99 万元及 -2,063,163.35 万元，2019 年度及 2020 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	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.19	1.17	1.13	1.15
速动比率	0.38	0.41	0.43	0.49
资产负债率	80.94%	81.28%	84.36%	84.59%
扣除预收账款及合同负债后的资产负债率	45.42%	47.49%	50.96%	51.55%
项目		2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA（亿元）	-	901.56	879.21	750.60
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	7.80	8.16	7.05

从短期偿债能力指标来看，截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司流动比率分别为1.15、1.13、1.17及1.19，速动比率分别为0.49、0.43、0.41及0.38，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。

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2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司资产负债率分别为84.59%、84.36%、81.28%及80.94%，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51.55%、50.96%、47.49%及45.42%，基本维持稳定。

最近三年，公司EBITDA分别为750.60亿元、879.21亿元及901.56亿元；EBITDA利息保障倍数分别为7.05、8.16及7.80，发行人对利息支出的保障能力较强。

（六）资产周转能力分析

2018-2020年度，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2021年9月末	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	69.60	168.30	205.86	197.21

项目	2021年9月末	2020年度	2019年度	2018年度
存货周转率（次）	0.20	0.31	0.28	0.28

注：2021年9月末应收账款周转率（次）和存货周转率（次）未进行年化处理

2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司应收账款周转率分别为197.21、205.86、168.30及69.60。由于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。2019年，由于公司项目开发运营能力提升，回款速度加快，应收账款周转率上升，2020年，由于受到疫情影响，公司项目开发进度受到推迟，应收账款周转率有所下降。

2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司存货周转率分别为0.28、0.28、0.31及0.20。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

2020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（事业集团）、BU（事业部）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。

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：

（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 3,148.4 万平方米；预计项目竣工面积 3,587.5 万平方米。

（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生重大变化，可能将导致开发项目的销售风险。

六、公司有息负债情况

截至 2020 年末，公司有息负债余额为 25,852,637.01 万元。其中 1 年以内（含 1 年）有息负债规模为 8,291,336.38 万元，占有息负债比重分别为 32.07%。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 2020 年末，发行人货币资金合计 1,952.31 亿元。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 531.88 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 2020 年末，公司获得主要贷款银行授信 4,456.69 亿元，已使用 2,892.22 亿元，尚余 1,564.47 亿元未使用。

公司有息负债情况表

单位：万元

种类	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
短期借款	2,503,878.50	1,530,661.88	1,010,191.74
一年内到期的非流动负债	5,787,457.88	7,808,031.48	6,909,241.30
长期借款	13,203,678.31	11,431,977.85	12,092,905.54
应付债券	4,357,622.32	4,964,551.29	4,709,514.58
其他流动负债中的短期融资券	-	50,000.00	1,398,906.49
合计	25,852,637.01	25,785,222.50	26,120,759.65

2020 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)	2,503,878.50	-	5,787,457.88	-	-	8,291,336.38	32.07
1年以上	-	-	-	13,203,678.31	4,357,622.32	17,561,300.63	67.93
其中：1-2年(含2年)	-	-	-	5,341,952.78	50,330.06	5,392,282.84	20.86
2-3年(含3年)	-	-	-	4,279,846.93	1,050,851.10	5,330,698.03	20.62
3-5年(含5年)	-	-	-	3,261,068.78	1,887,363.66	5,148,432.44	19.91
5年以上	-	-	-	320,809.82	1,369,077.50	1,689,887.32	6.54
合计	2,503,878.50	-	5,787,457.88	13,203,678.31	4,357,622.32	25,852,637.01	100.00

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2019年及2020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	2019年末金额	占比(%)	2020年末金额	占比(%)
信用借款	17,578,655.82	68.17	18,329,676.15	70.90
抵押借款	500,683.83	1.94	492,718.32	1.91
质押借款	1,493,282.23	5.79	1,379,837.15	5.34
一年内到期	1,198,049.32	4.65	1,292,783.07	5.00

借款类别	2019年末金额	占比(%)	2020年末金额	占比(%)
的无担保债券(不含短期融资券)				
应付债券	4,964,551.29	19.25	4,357,622.32	16.86
其他流动负债-短期融资券	50,000.00	0.19	-	-
合计	25,785,222.50	100.00	25,852,637.01	100.00

七、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) 发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围子公司共计 3,862 家。发行人主要子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”相关内容。

(四) 发行人的合营和联营企业

截至 2020 年末，发行人无重要的合营和联营企业。发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

(五) 发行人的其他关联方

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

截至 2020 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司关联关系
-------	----------

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
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
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
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	本集团联营企业

(六) 关联交易情况

1、关联方担保情况

截至 2020 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	Fozter Limited	全资子公司	16,888.53	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2021/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2021/12/31	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Malola Garden City Sdn Bhd	全资子公司	58,222.80	2019/3/26	2021/3/26	尚未到期
深圳市万科发展有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	112,200.00	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	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	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2020/8/4	2022/5/3	尚未到期
深圳市万科红树湾房地产开发有	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满之日后两年	尚未到期

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
限公司					止	
万科置业 (香港) 有限公司	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited)	控股子公司	123,575.18	2020/8/24	2021/8/24	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	37,332.54	2020/6/17	2021/6/17	尚未到期
深圳万物商企物业服务服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
万物云空间科技服务股份有限公司	万科物业服务 (香港) 有限公司	控股子公司	1,060.00	2018/4/27	2021/4/27	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	210,000.00	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	130,000.00	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	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万锦房地产有限公司	合营公司	55,900.00	2018/1/18	2021/1/18	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	20,921.00	2018/10/10	2021/10/9	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	1,189.00	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	507.99	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	2,101.25	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营公司	54,340.00	2019/11/22	2024/12/6	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万溪企业管理有限公司	合营公司	1,308,000.00	2020/12/3	2025/12/3	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	40,511.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908.00	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科企业有	合肥市碧合房地	联营公司	14,475.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

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
限公司	产开发有限公司					
合计			3,264,622.29			

2、关联方应收应付款项

截至 2020 年 12 月 31 日应收关联方款项

单位：万元

单位名称	与本公司的关系	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	388,299.62	195,685.18
昆明云广投有限公司	联营企业	329,863.94	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	323,738.16	335,992.43
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	285,503.17	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	268,434.97	324,494.94
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	228,508.05	227,710.26
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	213,382.88	215,503.94
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	152,360.24	9,609.08
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	143,788.41	64,122.02
上海江杰荣泰置业 (集团) 有限公司	联营企业	134,619.26	117,990.16
盛达置地投资有限公司	联营企业	113,527.05	110,491.08
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	100,049.53	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	87,303.91	40,458.64
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	78,388.47	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	75,112.75	66,506.24
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	69,545.71	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	62,793.73	-
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	61,487.02	-
昆明同万顺置业有限公司	联营企业	60,784.05	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	57,482.82	121,452.32
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	57,197.30	22,411.99
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	54,605.91	3,352.57
上海重万置业有限公司	联营企业	51,065.72	94,290.03

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	48,781.20	111,811.06
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	45,614.85	46,026.03
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	43,313.32	-
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	39,113.01	56,908.20
无锡协信远耀房地产开发有限公司	联营企业	38,294.52	-
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	36,252.19	196,464.94
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	35,584.70	40,493.25
Vanlink Company Limited	联营企业	35,344.91	35,344.48
杭州万懿置业有限公司	联营企业	34,799.10	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	31,343.10	38,037.29
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	29,856.72	38,967.18
Bayline Global Limited	联营企业	26,527.14	26,527.14
印力商用置业有限公司	联营企业	25,553.24	26,188.35
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	25,225.16	182,837.18
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	23,000.00	-
重庆科锦置业有限公司	联营企业	21,032.58	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	19,841.85	-
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	18,163.67	73,963.61
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	17,131.33	-
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	16,847.53	21,101.53
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	16,197.08	15,237.98
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	16,001.94	16,099.99
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	15,552.89	149,303.19
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	15,186.44	13,797.05
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	15,118.88	15,288.34
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	14,107.77	66,695.36
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	13,083.33	3,734.58
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	12,365.41	-
Richford Trading Limited	联营企业	12,296.51	10,727.95
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	11,664.90	11,641.69
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	9,474.66	23,046.95
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	8,032.82	8,021.61

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	7,916.43	8,959.80
成都锦成行物流有限公司	联营企业	6,957.01	6,946.28
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	6,794.89	-
Radiant Crystal Limited	联营企业	6,726.76	6,628.79
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	6,523.89	2,117.89
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	6,043.24	-
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	5,880.83	5,897.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	5,332.08	5,207.68
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	5,032.74	6,660.48
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	4,810.66	4,098.98
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	4,614.57	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	4,614.48	3,842.88
中房万科实业有限公司	联营企业	4,263.43	-
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	3,748.53	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	3,372.40	2,805.00
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	3,302.38	3,466.68
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	3,203.62	2,269.92
重庆万滨置业有限公司	联营企业	3,103.16	3,106.65
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	2,895.23	1,859.80
福州安景房地产有限公司	联营企业	2,880.34	226.35
重庆招科置业有限公司	联营企业	2,487.49	38,986.04
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	2,480.00	-
济南弘碧置业有限公司	联营企业	2,374.41	22,006.40
广州万墩仓储有限公司	联营企业	2,184.67	1,501.67
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	2,160.30	2,609.85
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	2,120.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,943.60	3,839.41
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	1,878.25	7,950.21
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	1,860.00	-
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	1,692.92	2,074.81
北京首万物业服务有限公司	联营企业	1,463.84	6,524.98
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	1,327.60	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	1,008.22	607.79
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	977.14	301.29
北京万链建筑科技有限公司	联营企业的子公司	954.89	38.22
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	891.59	65.17
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	799.82	1,029.39
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	714.18	395.66
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	711.00	348.15
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	695.81	-
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	694.86	13.10
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	595.98	502.47
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	592.89	642.69
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	461.17	-
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	457.28	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	410.47	260.74
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	389.47	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	365.00	-
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	330.72	302.46
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	313.80	297.39
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	308.12	308.00
上海上房现代物流有限公司	联营企业	283.65	274.53
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	271.59	2,497.70
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	270.42	253.42
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	215.51	475.08
海宁万普仓储有限公司	联营企业	209.72	193.56
上海万狮置业有限公司	联营企业	187.01	-
上海星信曼置业有限公司	联营企业	185.30	-
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	175.95	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	163.82	16.77
昆明万昆物流有限公司	联营企业	163.12	154.50
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	152.35	152.35

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	148.20	-
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	135.08	89.33
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	126.19	-
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	125.03	119.03
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	108.68	101.85
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	104.03	104.01
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	103.44	-
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	98.56	67.52
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	91.87	6.57
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	83.59	56.42
长春万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	57.05	-
杭州润灏置业有限公司	联营企业	43.27	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	38.64	4,207.10
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	21.88	21.88
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	20.19	11.23
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	19.27	341.57
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	16.84	104.63
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	15.71	14.40
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	15.67	14.95
杭州润衡置业有限公司	联营企业	10.58	-
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	9.24	-
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	5.24	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	4.00	4.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	3.68	3.68
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	2.43	2.43
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	1.17	1.17
Regal Port Trading Limited	联营企业	0.45	0.49
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	0.29	0.29
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	0.20	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	0.05	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	0.00	0.03
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	196,246.64
通用地产有限公司	其他*2	-	143,519.09
南京荟宏置业有限公司	联营企业	-	120,629.79
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
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	-	48,069.37
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	-	30,000.00
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	-	17,346.76
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	-	12,000.00
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	其他*2	-	10,120.05
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	-	3,761.89
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	2,129.34
北京光熙康复医院有限公司	其他*2	-	1,823.62
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	-	1,084.37
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	1,000.24
郑州斯普林兰教育科技有限公司	联营企业	-	906.50
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	508.47
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	60.00
浙江三和电梯有限公司	联营企业	-	42.82
南昌联万置业有限公司	联营企业	-	34.69
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	-	8.33
Apartment Property Holding Limited	联营企业	-	5.30
深圳市信城盈合房地产有限公司	子公司*1	-	3.57
北京悦荟商业管理有限公司	其他*2	-	1.41
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	-	0.94
广州市万侨房地产有限公司	其他*2	-	0.85
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	0.05
小计		4,307,146.09	3,983,286.23
广东省信托房产开发有限公司	合营企业	629,950.70	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	517,763.76	427,513.75

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	462,897.03	63,028.39
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	382,163.45	284,514.00
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	371,628.40	-
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	365,436.78	36,365.05
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	348,783.00	242,901.00
杭州锦业置业有限公司	合营企业	268,903.36	-
中航万科有限公司	合营企业	262,801.91	201,686.80
天津万安才智置业有限公司	合营企业	259,739.37	250,774.05
天津万安建创置业有限公司	合营企业	249,311.69	282,901.67
青岛万珠置业有限公司	合营企业	220,187.59	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业	219,195.92	30,384.11
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	207,660.67	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	193,691.94	-
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	158,391.31	82,427.71
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	147,122.80	194,378.65
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	138,069.97	108,557.60
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	133,681.31	-
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	132,987.87	128,827.07
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	118,032.51	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	116,277.93	181,930.90
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	115,936.67	118,236.67
杭州南璟置业有限公司	合营企业	108,714.14	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	88,405.66	91,675.15
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	88,370.92	88,428.01
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	84,255.60	212,304.52
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	83,493.98	53,977.91
北京万科东方置业有限公司	合营企业	78,777.53	72,274.34
绍兴锦越置业有限公司	合营企业	78,521.30	-
济南碧岑置业有限公司	合营企业	76,413.01	146,853.42
北京万越辉置业有限公司	合营企业	74,373.90	130,542.36
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	73,058.95	81,512.41
大连万腾置业有限公司	合营企业	72,463.42	75,029.07

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	64,447.49	57,908.14
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	62,112.03	53,926.61
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	60,817.24	50,237.59
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	56,452.63	47,724.41
Wkland Investment II Limited	合营企业	55,088.94	55,086.31
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	53,708.25	54,059.93
上海万筠房地产有限公司	合营企业	51,552.45	44,257.38
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	49,802.69	256,810.28
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	46,869.40	36,471.50
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	45,843.53	45,843.53
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	39,596.11	-
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	38,410.32	38,012.48
宁波万霞置业有限公司	合营企业	36,353.28	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	35,924.81	28,489.50
610 Lexington Venture LP	合营企业	34,795.93	36,534.88
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	34,646.55	35,803.75
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	33,821.21	36,434.32
宁波万栖置业有限公司	合营企业	33,119.68	-
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业	32,589.57	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	32,200.71	32,176.47
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	30,781.65	38,277.46
青岛昌明置业有限公司	合营企业	29,185.97	28,986.65
温州万誉置业有限公司	合营企业	28,163.81	27,777.30
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	25,843.35	-
China Logistics Platform I Limited	合营企业	25,647.14	27,459.02
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	24,358.15	30,449.05
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	24,167.26	6,922.09
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	23,709.19	23,709.19
Ascent Win Limited	合营企业	22,493.28	22,491.92
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	21,918.09	-
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	21,012.00	-
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	20,921.78	27,855.60

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
Quasi Rich Limited	合营企业	18,892.77	20,227.52
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	18,849.07	18,749.07
天津万疆置业有限公司	合营企业	18,362.98	22,179.42
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	18,000.85	12,250.83
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	17,433.22	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	15,657.68	11,553.55
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	15,562.88	57,093.36
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	15,397.97	18,817.86
上海万库投资管理有限公司	合营企业	15,248.11	19,214.33
Wool wich JV Sarl	合营企业	15,044.60	17,973.15
福州市万思置业有限公司	合营企业	14,955.29	14,390.36
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	14,540.66	9,246.56
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	13,906.74	-
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	13,585.83	10,102.16
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	12,754.20	12,192.35
北京国万置业有限公司	合营企业	12,690.01	12,615.72
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	12,524.36	17,189.09
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	12,159.35	10,370.18
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	11,840.36	11,866.79
天万投资控股有限公司	合营企业	11,059.57	-
上海万睿房地产有限公司	合营企业	9,986.97	78,295.32
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	9,896.36	13,257.95
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	9,732.73	7,257.61
上海万碧房地产有限公司	合营企业	9,571.47	17,893.80
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	8,843.77	52,047.65
扬州万美置业有限公司	合营企业	8,494.70	15,501.00
中投发展有限责任公司	合营企业	8,093.25	8,241.74
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	8,082.55	9,682.14
杭州万广置业有限公司	合营企业	7,529.11	12,848.42
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	6,645.81	25,645.81
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	6,433.50	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	6,027.00	6,027.00

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	5,959.55	-
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	5,001.80	4,999.98
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	4,399.03	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	4,279.82	33,011.37
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	3,622.82	12,901.32
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	3,369.41	91.23
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	3,128.97	2,472.08
杭州万照置业有限公司	合营企业	3,015.92	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	3,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	2,680.74	-
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	2,578.14	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	2,385.27	572.71
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	2,110.47	1,721.16
杭州富民投资有限公司	合营企业	1,857.43	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	1,824.97	1,222.56
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	1,645.72	6,425.31
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	1,530.51	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	1,414.15	192.18
重庆荣港物流有限公司	合营企业	1,398.49	1,368.45
天津市创双置业有限公司	合营企业	1,275.00	1,275.00
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,209.00	495.05
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	1,115.15	550.86
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	1,047.41	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	1,025.23	1,669.40
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	935.39	1,249.80
温州万祯置业有限公司	合营企业	824.46	836.07
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	752.58	2,868.00
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	715.85	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	697.56	203.41
宁波天筑置业有限公司	合营企业	649.68	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	576.12	670.66
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	550.29	1,215.90

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
Marriott Holdings Limited	合营企业	526.93	561.23
宁波前程供应链有限公司	合营企业	521.03	-
大连万城万家置业有限公司	合营企业	414.02	0.76
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	341.36	341.36
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	327.27	281.59
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	325.82	331.07
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	315.18	238.11
杭州万东仓储有限公司	合营企业	281.58	81.16
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	272.85	272.85
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	227.45	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	190.13	46.78
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	184.20	208.94
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	182.45	-
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	177.93	126.14
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	175.31	49.54
福建中联物业服务有限公司	合营企业	166.64	181.30
天津市迪万投资有限公司	合营企业	122.49	117.76
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	117.42	66.42
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	104.69	50.32
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	69.92	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	52.63	-
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	48.01	10,036.19
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	44.80	44.80
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	40.90	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	38.09	33.67
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	32.00
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	27.26	-
北京紫光万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业	21.54	161.36
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	18.54	18.54
天津华康物流有限公司	合营企业	16.97	22.80
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	15.53	17.23

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	15.34	14.76
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	13.98	12.68
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	11.40	-
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	11.31	10.32
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	8.15	208.55
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	7.60	7.70
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	7.06	1.87
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	5.37	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	5.12	5.48
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	5.02	5.37
万纬物流发展有限公司	合营企业	4.30	4.30
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	3.44	3.12
Bountiful Time Limited	合营企业	2.74	2.21
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	1.00	1.00
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	0.92	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	0.90	0.90
北京万商优选商贸有限公司	合营企业	0.69	-
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	0.58	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	0.31	0.03
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	0.11	0.11
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	0.11	0.11
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	0.10	0.10
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	0.07	-
成都轨道万科物业有限公司本部	合营企业	0.00	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.00	0.00
杭州西曙置业有限公司	子公司*1	-	722,992.23
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	-	444,478.68
昆明万澜房地产开发有限公司	子公司*1	-	163,913.36
江西万航益富置业有限公司	子公司*1	-	152,803.45
杭州融恒置业有限公司	合营企业	-	112,979.83
北京万毓商业发展有限公司	子公司*1	-	64,393.81
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	56,038.80

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	-	53,801.97
北京万启亨企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	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
宁波天隆置业有限公司	合营企业	-	30,462.14
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	子公司*1	-	26,722.20
南京裕晟置业有限公司	合营企业	-	26,037.08
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	-	24,284.81
广州市万景房地产有限公司	合营企业	-	21,309.11
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	-	21,012.00
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	-	13,119.98
Honwill Limited	合营企业	-	12,067.50
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	-	11,409.27
南京荟合置业有限公司	合营企业	-	9,240.89
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	7,074.68
华侨城(南昌)实业发展有限公司	其他*1	-	5,842.32
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	5,011.01
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	4,795.39
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	1,905.53
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	623.95
杭州富临投资有限公司	合营企业	-	493.27
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	358.43
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	-	461.81
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	-	188.45
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	-	165.00
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	-	40.46
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	-	25.27
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	-	20.00
中万投资(天津)有限公司	子公司*1	-	11.46
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	-	2.96
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	-	2.00
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	-	1.52

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
云南万科城投房地产有限公司	其他*2	-	1.50
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	-	1.00
小计		8,593,738.46	7,471,139.84
合计		12,900,884.54	11,454,426.07

截至 2020 年 12 月 31 日应付关联方款项

单位：万元

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	202,726.89	216,518.97
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	182,322.95	214,353.59
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	176,535.21	165,900.00
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	137,184.25	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	124,933.62	125,239.57
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	124,557.25	-
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	97,399.70	91,597.71
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	89,497.15	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	61,156.50	42,451.05
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	55,152.74	64,487.13
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	50,751.67	100,238.94
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	46,804.80	46,804.80
南昌联万置业有限公司	联营企业	45,266.33	-
杭州锦和置业有限公司	联营企业	42,121.19	53,681.64
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	39,673.06	40,952.22
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	37,247.67	61,736.66
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	35,317.52	31,513.31
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	31,471.58	86,645.43
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	30,789.35	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	30,358.39	30,935.32
济南盛唐置业有限公司	联营企业	27,632.66	114,010.14
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	27,089.74	9,066.74

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	25,596.76	-
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	24,845.94	7,370.74
上海港万房地产有限公司	联营企业	24,042.36	45,940.48
南通锦恒置业有限公司	联营企业	23,783.17	30,198.61
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	22,592.41	10,511.63
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	22,427.28	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	19,634.49	19,936.04
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	19,586.84	17,903.50
昆山源翔置业有限公司	联营企业	17,400.00	20,001.34
上海万御科技有限公司	联营企业	17,076.90	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	16,813.31	180,473.51
南京荟宏置业有限公司	联营企业	15,974.82	-
徐州苏科置业有限公司	联营企业	15,261.57	17,098.32
山东华艺置业有限公司	联营企业	14,893.30	13,798.43
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	14,865.13	14,446.69
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	13,523.44	16,224.85
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	12,225.74	-
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	12,086.47	10,978.65
重庆云畔置业有限公司	联营企业	11,916.06	17,892.03
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	11,368.66	464.03
深圳印力管理有限公司	联营企业	11,223.07	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	10,639.77	8,209.62
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	10,524.19	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	9,874.26	3,274.26
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	9,764.29	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	9,284.29	14,776.87
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	13,404.28	20,033.55
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	8,160.00	8,305.63
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	8,144.43	6,293.34

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	联营企业	8,110.65	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	8,000.71	13,260.81
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	8,000.00	-
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	7,909.27	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	7,673.99	4,985.60
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,412.72	7,386.46
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	7,145.71	-
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	7,125.13	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	7,006.65	5,011.08
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	6,846.66	9,094.45
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	6,186.00	6,186.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	5,829.42	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	5,735.97	763.82
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	5,672.93	4,856.78
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	5,443.16	12,662.61
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	5,316.27	7,332.75
苏州恒万置地有限公司	联营企业	5,282.06	4,674.70
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	5,202.47	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	5,012.62	455.87
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	4,917.18	-
温州新都置业有限公司	联营企业	4,829.18	4,703.13
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	4,100.00	4,100.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	4,088.86	3,686.36
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	3,900.70	3,960.70
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	3,810.43	3,810.43
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,767.26	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	3,571.64	0.14
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,418.90	-
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	3,384.44	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,375.81	-
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,367.41	-
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	3,320.09	-
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	3,276.71	49.94
温州万茂置业有限公司	联营企业	2,939.30	2,541.53
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	2,863.43	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	2,784.10	4,662.03
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	2,609.94	3,605.41
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	2,503.00	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	2,500.00	2,500.00
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	2,479.94	27.78
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	2,254.67	20,617.86
珠海财富贸易有限公司	联营企业	2,230.25	17,172.11
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	2,114.70	2,114.70
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	1,949.39	-
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,859.55	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	1,805.01	4,518.95
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,715.13	-
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,555.72	-
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	1,527.42	-
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,522.85	-
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,413.89	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	1,363.53	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	1,268.25	46.80
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	1,250.00	1,160.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,243.35	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	1,190.73	54.28
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	1,181.70	-
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	1,175.02	-
Vanke Rainbow Partnership,LP	联营企业	1,169.64	84,647.77
Valliance Capital L.P.	联营企业	1,146.45	1,072.38
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	1,100.22	22.44
贵阳万御科技有限公司	联营企业	1,096.29	-
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,070.96	-
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	1,007.18	-
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	990.49	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	876.01	-
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	811.21	3,120.20
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	802.86	52.48
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	778.84	778.84
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	749.32	-
福州万物御科技有限公司	联营企业	740.10	-
温州万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	707.06	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	648.36	653.79
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	616.55	437.50
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	557.80	-
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	552.04	27.65
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	500.00	500.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	450.00	360.00
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	400.00	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	363.81	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	302.77	210.82
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	284.50	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	274.29	274.29

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	248.72	248.72
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	188.03	-
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	165.22	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	139.67	3,064.58
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	114.94	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	107.95	122.13
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	97.10	-
西宁市灿实业有限公司	联营企业	83.56	-
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	62.48	643.57
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	49.16	10.09
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	44.38	197.88
上海万筹科技有限公司	联营企业	40.59	-
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	25.86	290.00
浙江三和电梯有限公司	联营企业	23.44	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	21.46	27.02
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	19.80	19.80
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	12.93	365.11
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	10.00	-
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	2.10	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	1.79	294.62
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	1.42	0.71
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	0.96	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	0.78	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	0.35	-
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	0.20	0.55
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	0.04	0.04
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	0.03	0.03
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	0.03	0.03
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	0.01	0.01
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	0.01	0.01

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
Gold Value Limited	联营企业	0.00	0.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	其他*2	-	0.00
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	127,287.14
中房万科实业有限公司	联营企业	-	14,326.65
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	-	8,114.76
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
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	-	3,000.00
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	2,176.82
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	1,537.03
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	-	609.56
广西琮岳房地产有限公司	联营企业	-	580.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	-	547.67
昆明云广投资有限公司	联营企业	-	490.00
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	242.04
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	-	12.18
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	3.71
杭州万懿置业有限公司	联营企业	-	0.90
小计		2,387,725.08	2,397,889.98
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	619,931.05	909,746.32
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	461,287.57	409,375.71
武汉硅创置业有限公司	合营企业	189,858.64	19,820.12
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	189,212.22	54,202.81
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	180,230.72	162,054.55
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	167,007.69	267,448.60
横琴万骏咨询管理有限公司	合营企业的子公司	159,511.52	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	134,574.85	149,704.00
无锡国信置业有限公司	合营企业	126,655.59	90,365.96
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	117,971.74	-
合肥一航投资有限公司	合营企业	100,816.82	95,144.96
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	90,083.68	109,451.77
苏州迅和置业有限公司	合营企业	88,327.63	99,950.27

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
天津信科置业有限公司	合营企业	84,589.04	132,392.02
成都润万置业有限公司	合营企业	78,741.93	95,695.93
重庆星畔置业有限公司	合营企业	77,404.28	107,720.14
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	75,464.03	71,642.11
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	74,530.49	56,190.36
广州市万景房地产有限公司	合营企业	70,452.26	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	67,842.20	-
温州万楷置业有限公司	合营企业	65,661.56	65,661.56
宁波万应置业有限公司	合营企业	61,080.72	66,374.71
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	54,463.37	60,820.67
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	54,449.05	54,548.79
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	53,440.62	60,940.56
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	49,202.34	61,582.24
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	46,883.85	44,987.05
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	44,021.35	54,500.24
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	43,954.32	75,247.36
西安雁顺置业有限公司	合营企业	41,619.71	81,953.36
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
大连万兴置业有限公司	合营企业	39,354.87	19,073.02
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	39,259.41	86,396.57
成都万新置业有限公司	合营企业	39,129.85	10,079.82
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	37,044.53	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	36,799.76	36,814.78
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	35,418.04	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	35,054.09	48,101.92
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	33,914.90	17,113.69
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	33,377.21	65,570.60
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	32,706.75	37,269.51
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	32,653.18	87,651.86
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	31,949.64	63,181.39
上海北万置业有限公司	合营企业	31,297.16	34,159.99
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	31,111.16	30,179.82

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	30,642.61	29,273.86
海门申万置业有限公司	合营企业	30,258.07	27,586.91
扬州万胜置业有限公司	合营企业	30,037.29	43,496.78
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	28,491.14	33,416.33
杭州万晨置业有限公司	合营企业	27,039.47	123,333.43
杭州融恒置业有限公司	合营企业	26,960.39	-
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	26,602.15	20,483.74
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业	26,392.29	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	26,242.56	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	24,031.33	19,383.33
济南万科众享置业有限公司	合营企业	23,696.15	7,151.87
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	23,668.30	32,419.88
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	23,253.53	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	22,738.72	27,474.10
青岛万湖置业有限公司	合营企业	22,516.88	30,016.88
扬州万景置业有限公司	合营企业	22,290.46	22,290.46
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	21,851.28	24,123.57
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	21,752.33	64,181.61
杭州京科置业有限公司	合营企业	20,828.13	64,634.43
上海乐都置业有限公司	合营企业	19,753.40	19,841.81
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	18,916.97	20,683.62
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	18,842.52	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	18,129.62	18,464.20
610 Lexington Development LLC	合营企业	17,870.03	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	17,250.87	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	16,838.84	3,936.26
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	16,256.31	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	16,198.68	13,596.96
杭州万璟置业有限公司	合营企业	15,091.88	19,037.76
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	14,996.60	23,745.35
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	14,896.22	20,313.45

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
杭州万爵置业有限公司	合营企业	14,638.86	18,040.91
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	14,525.25	38,471.65
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	14,454.54	14,454.54
温州万瑞置业有限公司	合营企业	14,405.37	32,984.54
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	14,110.17	12,444.85
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	13,711.48	8,390.81
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	13,497.90	13,633.06
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	13,472.86	14,689.31
南昌联颐置业有限公司	合营企业	12,721.27	-
扬州万铭置业有限公司	合营企业	12,488.12	12,488.92
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	12,029.96	4,722.53
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	11,206.98	27,456.44
扬州启辉置业有限公司	合营企业	10,566.63	12,283.80
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	10,450.04	-
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	9,690.46	10,019.81
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	9,084.93	12,455.33
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	8,668.28	12,435.35
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	8,629.57	9,094.27
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	8,149.11	6,115.75
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	7,896.67	-
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	7,565.10	12,538.25
V-Nesta Fund II,LP	合营企业	7,075.34	7,575.19
大连万城之光置业有限公司	合营企业	6,988.00	18,027.75
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	6,512.76	90,151.15
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	6,272.93	22,550.90
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	6,269.36	4,620.02
河南省多乐置业有限公司	合营企业	6,206.25	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	6,010.80	11,103.47
杭州锦康置业有限公司	合营企业	5,982.74	13,950.92
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	5,712.00	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	5,678.30	-
南京荟合置业有限公司	合营企业	5,160.17	-
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
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	4,975.52	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	4,662.13	4,090.95
温州万贤置业有限公司	合营企业	4,167.69	5,773.06
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	4,036.97	-
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	3,972.60	3,972.60
万创置业(上海)有限公司	合营企业	3,838.18	3,793.14
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	3,792.30	2,707.73
武汉金万置业有限公司	合营企业	3,763.36	-
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	3,565.24	3,565.24
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	3,291.99	93,873.37
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	3,244.00	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	3,084.82	6,467.37
温州万毅房地产有限公司	合营企业	2,989.63	2,363.01
宁波天隆置业有限公司	合营企业	2,981.43	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	2,964.25	2,965.57
温州万享置业有限公司	合营企业	2,962.62	2,994.48
南京龙西置业有限公司	合营企业	2,844.43	3,487.84
杭州万臻置业有限公司	合营企业	2,649.83	32,562.69
天津恒京企业管理有限公司	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
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	2,375.87	2,844.79
杭州万业置业有限公司	合营企业	2,340.36	15,613.41
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	2,227.16	33,753.48
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	2,218.45	5,015.09
Eagle One Global Limited	合营企业	2,201.73	2,357.28
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	2,154.91	-
杭州富耀置业有限公司	合营企业	2,033.92	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	1,793.63	1,925.67
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,697.74	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
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
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	1,200.00	1,200.00
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	985.30	-
海门万和置业有限公司	合营企业	973.28	958.11
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	768.98	571.17
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	757.69	488.49
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	756.54	-
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	646.90	7,412.38
上海顺畅置业有限公司	合营企业	601.33	1,301.33
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	545.96	576.26
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	541.57	65.95
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	510.00	-
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	500.13	5.17
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	460.54	460.16
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	328.71	333.01
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	310.12	310.12
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	223.74	4,510.61
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	199.90	199.90
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	151.47	-
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	95.49	70.84
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	49.00	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	44.27	11.72
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	31.41	35.17
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	21.30	1.24
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	5.20	7.90
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	4.80	-

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	4.09	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	2.86	1.15
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	2.49	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	1.18	1.22
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	0.96	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	0.00	0.00
Hongkong Sunshine Business Limited	合营企业	0.00	0.00
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	86,504.78
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	-	72,062.83
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	37,533.25
深圳市万科云城置地有限公司	子公司*1	-	29,378.68
杭州万照置业有限公司	合营企业	-	23,158.84
杭州富阳东润置业有限公司	子公司*1	-	20,385.23
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	子公司*1	-	18,832.76
天万投资控股有限公司	合营企业	-	14,028.53
重庆两江万科投资有限公司	其他*2	-	9,284.88
北京万金房地产开发有限公司	子公司*1	-	8,099.49
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
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
广东有巢氏集成住宅科技有限公司	其他*2	-	3,662.24
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	3,494.66
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	3,335.17
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	3,147.90
武汉万科青安居房地产有限公司	其他*2	-	2,988.34
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	2,947.09
河北冀资万科房地产开发有限公司	其他*2	-	2,500.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	-	1,435.05
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	-	1,001.37

单位名称	与本公司的关系	2020年12月31日	2019年12月31日
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
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	-	9.18
Seven Treasures Retail Pte.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
绍兴坂湖房地产开发有限公司	子公司*1	-	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
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	0.00
小计		5,314,671.53	5,823,371.88
合计		7,702,396.61	8,221,261.85

注 1：该等公司 2020 年已变更为子公司或共同经营。

注 2：因 2020 年处置持有的该等公司股权或该等公司已被注销，该等公司于本年末已非本集团的关联企业。

3、关联方资产转让

最近三年无。

4、与其他关联方之间的交易

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。

公司于 2018 年向联营公司 SCPG.HoldingCo., 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 SCPGHoldingsCo.,Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 5,995.20 万元。

公司于 2020 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 5,160.73 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 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。

截至 2020 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 99.91 亿元。

本集团于 2020 年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司的安防机电外包费交易总额为人民币 365,152.43 万元（2019 年：无）。

公司于 2020 年 6 月与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司，共同设立佛山市南海区万铁房地产开发有限公司（控股子公司），合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目，于 2020 年 12 月 31 日，本集团对项目投入人民币 27.89 亿元。

2020年6月29日，公司与地铁集团签署《深圳市地铁集团有限公司与万科企业股份有限公司成立合资公司之备忘录》，共同投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。该合营公司成立于12月9日，注册资本10亿元人民币，其中，万科持股50%，地铁集团持股50%。

2020年，公司以下属子公司持有的商业和仓储物业作为底层资产，发起设立资产支持专项计划。作为该等交易的一部分，本集团应将该等子公司的股权转让予由本集团之联营公司深圳前海基础设施投资基金管理有限公司管理的基金。截止2020年12月31日，仓储物业以人民币3.59亿元对价交割完成，商业物业相关交易尚未完成。

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披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《公司章程》的相关规定，公司明确划分了股东大会、董事会与管理层在关联交易中的决策权限。

（1）决策权限和决策程序

①公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；

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

③公司与关联法人拟发生的交易金额在300万以上（获赠现金资产、单纯减

免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的，须经董事会批准；

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

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

（2）定价机制

A、公司关联交易的定价参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价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。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日关联方提供担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	2020 年末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	科修达有限公司 (Fozter Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	16,888.53	连带责任担保	2016/4/14	2021/4/14
2	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计 2021/12/31
3	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计 2021/12/31
4	Malola Garden City Sdn Bhd(100%)	万科置业(香港)有限公司(100%)	58,222.80	连带责任担保	2019/3/26	2021/3/26
5	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司 (75%)	37,332.54	连带责任担保	2020/6/17	2021/6/17
6	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited) (95%)	万科置业(香港)有限公司 (100%)	123,575.18	连带责任担保	2020/8/24	2021/8/24
7	Rugby Dragons (HK)	深圳万物商企物业	490.00	连带责任	2020/5/12	2023/5/11

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	2020年末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
	Limited (40.95%)	服务有限公司 (40.95%)		担保		
8	广州黄埔文冲城中村改造 投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限 公司(100%)	125,000.00	连带责任 担保	2020/5/6	2022/5/5
9	上海申养投资管理股份有 限公司 (41%)	上海万科投资管理 有限公司 (100%)	1,189.00	连带责任 担保	2016/12/16	2024/12/15
10	广州黄埔文冲城中村改造 投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限 公司(100%)	80,000.00	连带责任 担保	2020/8/4	2022/5/3
11	深圳森懋置地有限公司 (100%)	深圳市万科发展有 限公司(100%)	112,200.00	连带责任 担保	2017/9/15	2022/9/15
12	云南澄江老鹰地旅游度假 村有限公司 (36%)	云南万科企业有限 公司(100%)	40,511.00	连带责任 担保	2017/12/29	2022/12/28
13	云南澄江老鹰地旅游度假 村有限公司 (36%)	云南万科企业有限 公司(100%)	46,908.00	连带责任 担保	2018/1/19	2023/1/19
14	广州市万锦房地产有限公 司(50%)	广州万科企业有限 公司(100%)	55,900.00	连带责任 担保	2018/1/18	2021/1/18
15	万科物业服务(香港)有 限公司 (63%)	万物云空间科技服 务股份有限公司 (63%)	1,060.00	连带责任 担保	2018/4/27	2021/4/27
16	合肥市碧合房地产开发有 限公司 (25%)	合肥万科企业有限 公司 (100%)	14,475.00	连带责任 担保	2018/6/28	2021/6/28
17	武汉金万置业有限公司 (50%)	武汉市万科房地产 有限公司 (100%)	20,921.00	连带责任 担保	2018/10/10	2021/10/9
18	北京恒焱企业管理有限公 司 (100%)	北京万科企业有限 公司 (100%)	323,400.00	连带责任 担保	2018/10/10	2023/12/31
19	上海申养投资管理股份有 限公司 (41%)	上海万科投资管理 有限公司 (100%)	507.99	连带责任 担保	2019/9/29	2027/9/28
20	上海申养投资管理股份有 限公司 (41%)	上海万科投资管理 有限公司 (100%)	2,101.25	连带责任 担保	2019/9/29	2027/9/28
21	北京万启绣企业咨询管理 有限公司 (50%)	广州万科置业有限 公司 (100%)	54,340.00	连带责任 担保	2019/11/22	2024/12/6
22	成都万兴产城置业有限公 司 (99%)	万科企业股份有限 公司	210,000.00	连带责任 担保	2019/12/12	2026/12/12
23	成都万隆产城置业有限公 司 (99%)	万科企业股份有限 公司	130,000.00	连带责任 担保	2019/12/10	2026/12/10
24	武汉誉天兴业置地有限公	万科企业股份有限	262,500.00	连带责任	2019/12/5	2026/12/5

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	2020 年末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
	司 (99%)	公司		担保		
25	佛山市南海区万轩房地产 有限公司 (100%)	万科企业股份有限 公司	100,000.00	连带责任 担保	2019/12/12	2026/12/12
26	广州市万溪企业管理有限 公司 (50%)	广州万科企业有限 公司 (100%)	1,308,000.00	一般担保 责任	2020/12/3	2025/12/3
27	深圳市万科发展有限公司 (100%)	深圳市万科红树湾 房地产开发有限公 司 (96.12%)	107,100.00	连带责任 担保	2020/11/11	主合同履 行期限届 满之日后 两年止

截至 2020 年 12 月 31 日，公司担保余额为人民币 326.46 亿元，占公司 2020 年未经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 14.54%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 171.98 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 154.48 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

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 2020 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 2,282.26 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 2018 年 1 月 1 日起至本募集说明书摘要签署之日，发行人及控股子公司不存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 2018 年 1 月 1 日起至本募集说明书摘要签署之日，发行人及控股子公司不存在影响本次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 2020 年 12 月 31 日，发行人的资本承担如下：

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,894.70
已签订的正在或准备履行的土地合同	61.18
合计	1,955.88

截止 2020 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。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人抵押借款为人民币 49.27 亿元。发行人以本公司持有的子公司的股权和应收账款等作为质押物进行了质押借款，质押借款为人民币 1,379,837.15 万元。

截至 2020 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 639,752.68 万元，投资性房地产中受限的账面价值为 887,729.74 万元，固定资产中受限的账面价值为 46,068.41 万元，无形资产中受限的账面价值为 4,907.25 万元，在建工程中受限的账面价值为 9.19 万元，发行人银行存款中含有受限使用资金 956,834.37 万元，其中因质押对使用有限制的资金为人民币 384,160.00 万元。

截至 2020 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。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监许可（2021）970号文同意面向专业投资者发行面值不超过（含）80亿元的公司债券的注册，采取分期发行。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券拟发行不超过19.90亿元（含），扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还回售的公司债券，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)	确定回售规 模(亿元)	拟使用募集资 金(亿元)	债券 期限	票面利 率
19 万科 01	2019-02-26	2022-02-26	2024-02-26	20	19.97	19.90	3+2	3.65%

公司已公告决定不对“19 万科 01”回售债券进行转售。

（三）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

1. 募集资金的使用

（1）公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司违规擅自或变相改变募集资金用途。

（2）公司出资人、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）获取不正当利益。

（3）公司使用募集资金应当遵循如下要求：

1) 公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序做出明确规定;

2) 公开发行公司债券筹集的资金, 必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用, 改变资金用途, 必须经债券持有人会议作出决议; 公开发行公司债券筹集的资金, 不得用于弥补亏损和非生产性支出。非公开发行债券, 募集资金应当用于约定的用途。

3) 出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时, 公司应当及时报告承销机构或受托管理机构;

(4) 公司使用募集资金不得有如下行为:

1) 持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资, 直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司;

2) 通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途;

3) 将募集资金直接或者间接提供给出资人、实际控制人等关联人使用, 为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利;

4) 利用闲置募集资金购买除国债、政策性金融债券、地方债以及交易所债券逆回购以外的任何理财产品, 包括银行定期存款。

5) 违反募集资金管理规定的其他行为。

(5) 公司需在使用募集资金后及时通知受托管理人, 并提供包括资金调用内部审批、募资资金使用银行回单、转账凭证以及专项账户银行流水等募集资金使用相关凭证。

2. 募集资金使用管理与监督

(1) 公司应当按有关法律、法规及规范性文件的规定, 真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。

1) 公司公开发行债券, 应当在定期报告中披露募集资金的使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况, 并说明是否与募集说明书承诺

的用途、使用计划及其他约定一致。公司设置专项偿债账户的，应披露该账户资金的提取情况。

2) 公司非公开发行债券，应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

3) 募集资金实际用途应当与定期报告披露一致。

(2) 承销机构或受托管理机构应当至少每年度对公司募集资金的存放与使用情况及债券募集说明书所约定义务的执行情况进行一次现场调查，公司将予以配合。

(四) 本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般账户作为本次募集资金专项账户，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、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1. 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。

2. 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。

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。

（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1.对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月 30 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与发行前 80.94%持平。

2.对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月 30 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与发行前的 1.19 持平。

（六）发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司对下列事项作出承诺：

“（一）本期募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

二、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 2021 年 9 月 30 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 19.90 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 19.90 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金的用途为 19.90 亿元全部用于偿还回售/到期的公司债券；

5、假设公司债券发行在 2021 年 9 月 30 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：亿元

项目	2021 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	16,345.76	16,345.76	-
非流动资产	3,328.27	3,328.27	-
资产合计	19,674.03	19,674.03	-
流动负债	13,776.65	13,756.75	-19.90
非流动负债	2,148.07	2,167.97	+19.90
负债合计	15,924.73	15,924.73	-
资产负债率	80.94	80.94	-
流动比率	1.19	1.19	-

三、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人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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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，用于偿还即将到期或回售的公司债券。

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（第三期）（品种一、品种二）简称“20 万科 05、20 万科 06”，最终发行规模分别为 8 亿元、12 亿元，已于 2020 年 6 月 19 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，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，用于偿还即将到期或回售的公司债券。

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（第四期）（品种一、品种二）简称“20 万科 07、20 万科 08”，最终发行规模分别为 3.81 亿元、16 亿元，已于 2020 年 11 月 13 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，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，用于置换已偿还到期的公司债券“15 万科 01”本金的自有资金。

万科企业股份有限公司 2021 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）（品种一、品种二）简称“21 万科 01、21 万科 02”，最终发行规模分别为 19 亿元、11 亿元，已于 2021 年 1 月 22 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，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，用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一、品种二）简称“21 万科 03、21 万科 04”，最终发行规模分别为 10 亿元、5.66 亿元，已于 2021 年 5 月 20 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，

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，用于偿还即将到期或回售的公司债券。

万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种一、品种二）简称“21 万科 05、21 万科 06”，最终发行规模分别为 23 亿元、7 亿元，已于 2021 年 7 月 26 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，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，不低于 70%用于住房租赁项目建设，剩余部分用于补充流动资金。

截至本募集说明书摘要签署日，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。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、万科企业股份有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的财务报告、2021 年 1-9 月未经审计或审阅的财务报表；
- 2、中信证券股份有限公司关于万科企业股份有限公司房地产之专项核查报告；
- 3、关于万科企业股份有限公司房地产业务核查的专项法律意见书；
- 4、万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- 6、万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会许可本次注册发行的文件；
- 8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，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

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：毛敏

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、邓小强、陈东辉、刘玢玥、李龙飞、秦翰、聂司桐、
罗巍、刘舒杨、左逸夫

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摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

万科企业股份有限公司

2022年 2月 28日

