


证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

vanke



万科企业股份有限公司  
2023 年度向特定对象发行 A 股股票  
募集说明书  
(申报稿)

保荐人（主承销商）



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

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

二〇二三年五月

## 公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其他信息披露资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、深交所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责。投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担证券依法发行后因发行人经营与收益变化或者证券价格变动引致的投资风险。

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险因素，并认真阅读本募集说明书“第五节 本次发行相关的风险因素”。

### 一、房地产行业政策变化的风险

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

### 二、金融政策变化的风险

房地产行业的发展与金融政策密切相关。一方面，资金是影响房地产企业做大做强关键因素之一，房地产企业在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，购房按揭贷款政策的变化对我国消费者购房决策有至关重要的影响。因此，金融政策的变化和实施效果可能对公司的日常经营产生不利影响。

### 三、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源，也是房地产企业生存和发展的基础。随着我国城市化进程的不断推进，土地的供给可能越来越紧张。如果未来国家的土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，导致公司不能及时获得项目开发所需的土地，将对包括公司在内的所有房地产企业的生产经营和可持续发展产生不利影响。

### 四、资金投入及资金周转风险

近年来，房地产市场融资环境持续收紧，2022 年受多重因素影响，大量房地产开发企业面临债务偿还风险，对市场信心造成较大冲击，进一步加剧了外部环境的恶化，对房地产企业的资金实力提出了更高要求。虽然公司坚持以现金流为基础、以客户为中心开展业务，始终以打造客户愿意购买的高性价比的产品为追求目标，并不断拓展与业务模式相匹配的投融资渠道，坚持着“量入为出”的基本经营原则，且公司已持续多年经营性现金流为正，并持续保持着较为充足的

货币资金和较低的净负债率水平,但公司的主营业务决定了公司具有资金投入规模大、投资回收周期较长的特点,存在资金投入压力和资金周转风险。

## 五、资产负债率较高、有息负债规模较大的风险

截至2022年12月31日,公司资产负债率为76.95%,有息负债总额为3,141.1亿元,其中一年内到期的有息负债为645.2亿元,资产负债率较高,有息负债规模较大。尽管截至2022年12月31日,公司货币资金为1,372.1亿元,但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化,但较大规模的有息负债总额仍将使公司面临一定的资金压力和偿债压力,从而使公司业务经营活动受到不利影响。

## 六、存货跌价风险

公司主营业务包括房地产开发及相关资产经营和物业服务,存货主要由已完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品构成。截至2022年12月31日,公司存货净额为9,070.57亿元,占总资产比例为51.62%;截至2023年3月31日,公司存货净额为8,777.09亿元,占总资产比例为50.35%,公司存货规模及占比相对较高。若未来房地产行业不景气,项目开发遇阻,公司将面临存货跌价损失风险,从而对公司的盈利能力产生影响。

## 七、业绩下滑风险

2020年度、2021年度及2022年度,公司的毛利率分别为29.25%、21.82%及19.55%,净利率分别为14.15%、8.41%及7.45%,实现的归属于上市公司股东的净利润分别为415.16亿元、225.24亿元及226.18亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为402.38亿元、223.82亿元及197.62亿元。2022年1-3月及2023年1-3月,公司毛利率分别为18.87%及15.45%,净利率分别为4.45%、4.14%,实现的归属于上市公司股东的净利润分别为14.29亿元及14.46亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为10.93亿元及6.46亿元。公司的盈利指标呈现一定程度上的下滑,主要系:1、受房地产政策调控影响,需求释放缓慢而供应竞争加剧,导致结算均价略有下降;2、土地市场竞争激烈,结算项目地价占售价比上升;3、受宏观经济影响,原材料的价格上涨导致整体建安成本提升所致。公司业绩受宏观经济形势、政策变化、上游土地供应、下游客户需求等多种因素影响而发生波动,公司业绩可能存在下滑

的风险。

## **八、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的 因素**

公司本次发行募集资金拟用于 11 个房地产项目及补充流动资金，相关募投项目均与公司主业紧密相连，符合公司的业务发展方向和发展战略，符合行业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。

虽然公司对募集资金投资项目进行了充分的可行性论证，但募投项目具体的实施过程中存在一定的不确定性，包括自然灾害、政策及市场环境发生重大不利变化、资金不能如期到位等外部因素，以及项目组织管理能力不足、施工及交付进度受阻等内部因素。若公司无法针对上述突发情形进行合理预警、及时应对，则可能导致本次募投项目的实施过程或实施效果受到一定不利影响。

# 目 录

公司声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、房地产行业政策变化的风险.....	2
二、金融政策变化的风险.....	2
三、土地政策变化的风险.....	2
四、资金投入及资金周转风险.....	2
五、资产负债率较高、有息负债规模较大的风险.....	3
六、存货跌价风险.....	3
七、业绩下滑风险.....	3
八、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素.....	4
目 录.....	5
释 义.....	8
第一节 发行人基本情况 .....	10
一、发行人基本信息.....	10
二、股权结构、控股股东及实际控制人情况.....	10
三、所处行业的主要特点及行业竞争情况.....	12
四、主要业务模式、产品或服务的主要内容.....	25
五、现有业务发展安排及未来发展战略.....	32
六、发行人盈利能力.....	34
七、行政处罚情况.....	35
八、财务性投资情况.....	36
第二节 本次发行概要 .....	42
一、本次发行的背景和目的.....	42
二、发行对象及其与发行人关系.....	44
三、本次发行方案概要.....	45
四、本次发行是否构成关联交易.....	48
五、本次发行是否导致公司控制权发生变化.....	48
六、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程	

序.....	48
<b>第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....</b>	<b>50</b>
一、本次发行募集资金使用计划.....	50
二、本次发行与公司现有业务或发展战略的关系.....	50
三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析.....	51
四、募投项目效益测算情况.....	79
五、本次募集资金涉及审批、批准或备案的进展情况.....	81
六、本次发行募投项目符合国家产业政策、募集资金主要投向主业.....	82
七、前次募集资金使用情况.....	83
<b>第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析 .....</b>	<b>91</b>
一、本次发行后公司业务及资产的变动或整合计划.....	91
二、本次发行完成后，上市公司控制权结构的变化.....	91
三、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况.....	91
四、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人可能存在的关联交易的情况.....	91
<b>第五节 本次发行相关的风险因素 .....</b>	<b>92</b>
一、对公司核心竞争力、经营稳定性及未来发展可能产生重大不利影响的因素.....	92
二、可能导致本次发行失败或募集资金不足的因素.....	95
三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素.....	95
四、其他经营风险.....	96
<b>第六节 与本次发行相关的声明 .....</b>	<b>97</b>
一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	97
二、保荐人声明.....	112
保荐人总经理声明.....	113
保荐人董事长声明.....	114
三、发行人律师声明.....	115
四、会计师事务所声明.....	116

五、发行人董事会声明.....	117
附件一：发行人及其重要子公司拥有的与主营业务相关的主要资质 .....	120
附件二：发行人及其重要子公司拥有的土地使用权 .....	121
附件三：发行人及其重要子公司取得权属证书的房产 .....	122
附件四：发行人及其重要子公司的经营性租赁物业 .....	136
附件五：发行人及其重要子公司拥有的知识产权 .....	138



## 释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

本募集说明书、募集说明书	指	《万科企业股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书》
公司、发行人、万科	指	万科企业股份有限公司
第一大股东、深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
西安万科	指	西安万科企业有限公司
合肥万科	指	合肥万科企业有限公司
上海万科	指	上海万科企业有限公司
上海万科投资	指	上海万科投资管理有限公司
深圳万科置业	指	深圳万科置业有限公司
深圳西城房地产	指	深圳市西城房地产开发有限公司
广州黄埔文冲	指	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司
东莞万科	指	东莞市万科房地产有限公司
深圳万科发展	指	深圳市万科发展有限公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中登深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币认购和交易、每股面值为人民币 1.00 元的普通股
H 股	指	在香港联交所上市的以港币认购和交易的每股面值为人民币 1.00 元的普通股
本次发行、本次向特定对象发行、本次向特定对象发行股票、本次向特定对象发行 A 股股票	指	万科企业股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的行为
定价基准日	指	发行期首日
报告期、最近三年	指	2020 年、2021 年、2022 年
最近一年	指	2022 年
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》

《适用意见 18 号》	指	《〈上市公司证券发行注册管理办法〉第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程 A+H》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
保交楼	指	确保楼盘如约按期交付，是 2022 年 7 月 28 日中共中央政治局会议首次提出的工作任务，是稳民生的前提
建筑面积	指	包括地上建筑面积和地下建筑面积，其中地下建筑面积不纳入容积率计算
占地面积	指	建筑物所占有或使用的土地水平投影面积，计算一般按底层建筑面积
开工面积	指	新开工的房屋建筑面积
竣工面积	指	竣工可供使用的房屋建筑面积
计容建筑面积	指	所有计算容积率的建筑面积之和
容积率	指	一个房地产开发项目的地上建筑面积（不含架空层）与该项目地块用地面积的比值
预售	指	房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房款的行为，房地产预售需要取得专门的预售许可证
TOD	指	以公共交通为导向的开发（transit-oriented development, TOD）
环评	指	环境影响评估

注：本募集说明书所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。除特别说明外，本募集说明书中出现的总数和各分项数值之和的尾数不符的情形均因四舍五入造成。

## 第一节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

企业名称（中文）	万科企业股份有限公司
企业名称（英文）	CHINA VANKE CO., LTD.
股票上市地	深交所、香港联交所
股票简称	万科 A、万科企业
股票代码	000002.SZ、2202.HK
公司类型	股份有限公司
注册地址	深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
注册资本	1,099,521.0218 万元 <sup>1</sup>
法定代表人	郁亮
成立日期	1984 年 5 月 30 日
统一社会信用代码	91440300192181490G
办公地址	深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
邮政编码	518083
信息披露事务负责人	朱旭
联系电话	0755-25606666
传真号码	0755-25531696
公司网站	www.vanke.com
电子邮箱	IR@vanke.com

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。

### 二、股权结构、控股股东及实际控制人情况

#### （一）公司股本结构和前十大股东

##### 1、公司股本结构

截至 2023 年 3 月 31 日，公司总股本为 11,930,709,471 股，股本结构如下：

<sup>1</sup> 截至本募集说明书出具日，公司股份总数为 11,930,709,471 股，截至本募集说明书出具日尚未完成工商变更登记。

股份类别	股份数量(股)	占总股本比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>		
1、国家及国有法人持股	-	-
2、境内法人持股	-	-
3、境内自然人持股	7,529,318	0.06
4、外资持股	-	-
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>7,529,318</b>	<b>0.06</b>
<b>二、无限售条件流通股</b>		
1、人民币普通股	9,716,667,215	81.44
2、境外上市外资股	2,206,512,938	18.49
<b>无限售条件流通股合计</b>	<b>11,923,180,153</b>	<b>99.94</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>11,930,709,471</b>	<b>100.00</b>

## 2、公司前十大股东

截至2023年3月31日，公司前十大股东如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数(股)	持股比例(%)
1	深铁集团	国有法人	3,242,810,791	27.18
2	HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	2,206,365,315	18.49
3	深圳盈嘉众实业合伙企业(有限合伙)	境内一般法人	438,703,992	3.68
4	香港中央结算有限公司	境外法人	335,541,175	2.81
5	中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	185,478,200	1.55
6	新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002 深	基金、理财产品等	168,778,848	1.41
7	招商财富资管-招商银行-招商财富-招商银行-德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	144,618,820	1.21
8	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001 沪	基金、理财产品等	134,555,798	1.13
9	中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	132,669,394	1.11
10	深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)	境内一般法人	122,230,826	1.02
合计			<b>7,111,753,159</b>	<b>59.61</b>

## (二) 控股股东情况

截至本募集说明书出具日，公司无控股股东。

### **(三) 实际控制人情况**

截至本募集说明书出具日，公司无实际控制人。

## **三、所处行业的主要特点及行业竞争情况**

### **(一) 行业发展情况**

#### **1、公司所属行业的基本情况**

公司主营业务包括房地产开发及相关资产经营和物业服务。报告期内，房地产开发及相关资产经营业务和物业服务收入为公司最主要的收入来源。按照国民经济行业分类划分，公司属于“K70—房地产业”项下的“7010—房地产开发经营”。

#### **2、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。国家统计局数据显示，中国房地产开发投资从2012年的71,804亿元增长至2022年的132,895亿元，复合年增长率为6.35%；其中，住宅投资从2012年的49,374亿元增长至2022年的100,646亿元，复合年增长率为7.38%。

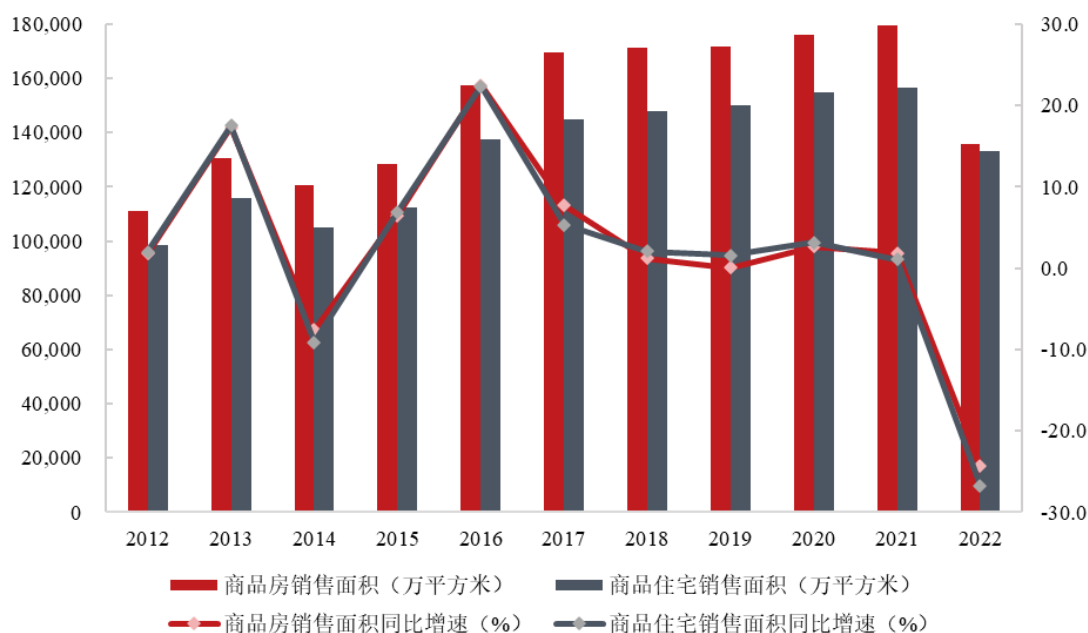
我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

#### **3、行业市场容量**

随着住宅市场步入快速发展时期，房地产成为经济发展的重要支柱。根据国家统计局数据，2000-2016年我国商品房销售市场整体呈现高速增长态势，增速顶峰时期的2009年，商品房销售面积同比增速高达43.63%，销售额同比增速高达76.94%。近年来，国家坚持“房住不炒”定位，落实房地产市场长效调控管

理机制，调控政策保持常态化、严格化。需求端限购、限贷、限售、限签，满足购房条件的客户基数削减，常态化严控价格上涨。供给端土地竞拍要求自持、现房销售、政策性住房等，间接增加土地获取成本，降低周转速度，融资监管也日趋严格。根据国家统计局公开数据显示，2022 年，全国商品房销售面积为 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，其中商品住宅销售额为 133,308 亿元，同比下降 26.7%；全国商品房待售面积为 56,366 万平方米，同比增长 10.5%，其中，住宅待售面积为 26,947 万平方米，增长 18.4%。

整体而言，虽然房地产行业近年发展增速变缓，但随着 2022 年下半年开始，国家发布多重政策推动房地产企业健康平稳发展，鼓励支持房地产企业的合理融资诉求且在需求端部分城市放开限购限贷政策，未来房地产行业虽然增速将放缓，但总体容量将保持稳定。



数据来源：国家统计局

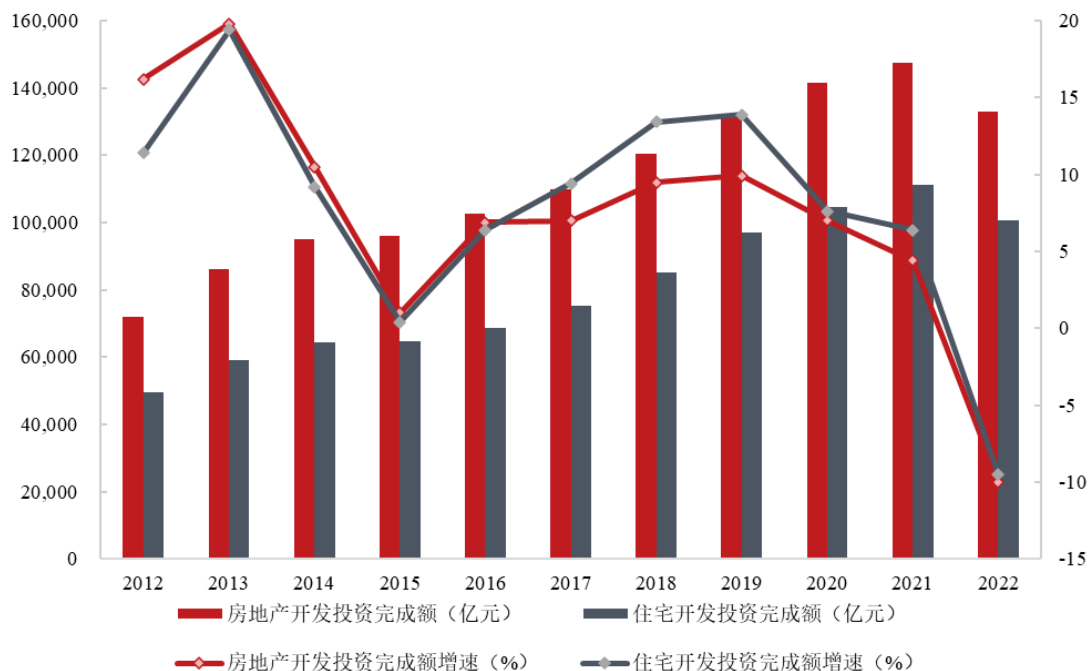
就未来市场情况而言，2022 年，我国常住人口城镇化率达到 65.22%，与发达国家普遍 75% 以上的城镇化率相比仍有一定差距。中国城镇化仍处于较快发展阶段，有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。同时，随着居民收入水平和生活水平的提高，居民从“有房住”到“住好房”的需求变化为房地产行业带来了新的发展机遇。另外，自 2022 年下半年以来，由中国人民银行牵头，联合原银保监会、中国证监会等部委已发布多重政策推动房地产企业健康平稳发展，支持我国房地产行业满足合理融资要求，目前已呈信贷、债券、股权融资“三箭

齐发”之势，有助于房地产企业解决增量资金来源痛点，切实推动存量项目风险化解。作为国民经济的重要行业之一，基于市场发展潜力及政策利好因素，预计未来房地产业将转向平稳健康发展，销售规模将保持稳中有升。

#### 4、行业发展现状

##### (1) 房地产开发投资持续增长，增速有所回落

长期以来，我国房地产开发投资保持每年 15% 以上的快速增长；近年来，国家坚持“房住不炒”定位，落实房地产市场长效调控管理机制，并配合出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。国家统计局数据显示，2022 年中国房地产开发投资达到 132,895 亿元，较 2021 年下降 10%。



数据来源：国家统计局

##### (2) 住宅占房地产开发投资比重保持稳定

我国房地产开发投资以住宅开发投资为主，自 2005 年以来住宅开发投资额占房地产开发投资总额的比重均保持在 65% 以上。2022 年，全国住宅开发投资额为 100,646 亿元，占房地产开发投资总额比例为 75.73%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到完全满足前，我国房地产开发投资比重预计仍将保持稳定。

### (3) 高速发展红利减退，未来前景依然可观

1998年，我国实施住房制度改革，停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化与社会化的新体制。自此以后，房地产行业蓬勃发展，成为国民经济的支柱性产业。房地产行业二十余年的快速发展，主要得益于人口红利、城市化红利、经济高速增长红利、房地产金融化红利等四大红利，然而红利效益均在逐步减弱。人口红利方面，我国正面临人口总量减少、结构老龄化等压力。城市化红利方面，我国城镇化率已越过60%大关，增长速度逐步趋缓。经济高速增长红利方面，我国经济逐渐从高速增长转入高质量增长阶段，增长速度逐步趋缓。房地产金融化红利方面，随着“房住不炒”理念逐渐深入，中央先后出台“三道红线”、“贷款集中度管理”等一系列房地产行业去金融化的配套政策。

房地产行业正面临前所未有的格局，纵使高速发展红利不再，但市场的基本需求依然存在。随着房地产市场逐渐开始回归本源，居民的居住需求将是我国未来房地产市场的核心支撑。长期来看，新型城镇化建设仍在持续推进，“中心城市+城市群”对于经济要素与人口的虹吸效应愈发明显，城市居民对居住面积及住房和生活配套品质提升的需求不断增强，房地产行业的发展前景依然可观。同时，房地产行业对国民经济有重要作用，行业的健康、稳定、可持续发展具有重要意义。因此，房地产企业探索新发展模式迫在眉睫，稳健经营成为主要目标，能够与时俱进、根据市场转变自身经营的房地产开发企业将取得良好发展。

### (4) 租赁市场持续发展

为解决住房问题，政府正在推动租赁市场的发展。近年来，一些大城市已经开始试点“租购同权”政策，即租房者和购房者享受同等的公共服务。同时，我国推出系列政策支持居民住房需求，例如，2021年6月份，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确国家层面住房保障体系的顶层设计，提出“加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系”。2022年，全国保障性租赁住房开工建设和筹集达265万套（间），同比增长181.91%。

## 5、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，从而导致大户型、低密度高档商品房价格的稳定；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

除土地之外，资金成为制约房地产开发企业发展的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，房地产开发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开发企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的集团化企业。可预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将持续提高。

#### (3) 住房供给体系趋向立体化，供需改善保障自住性需求

随着房地产市场的发展，房地产开发企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现立体化。

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。

#### (4) 房地产开发企业多元化发展已成趋势

行业增速放缓背景下，房地产开发企业逐步加大开拓新业务板块，依托原有的房地产开发业务资源，通过谋求主业相关多元化发展以谋求新的利润增长点。

众多房地产开发企业主要是以房地产开业业务为轴心进行延伸，如物业管理、长租公寓、商业地产、产业地产等细分领域。可预见的人口结构、消费结构、居住结构的转变将支撑相关产业成为房地产开发企业新的利润增长点。

#### (5) 结构性市场分化成为常态

长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场较大份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局。行业去金融化、回归居住属性的背景下，人口、经济发展、教育医疗资源、政策扶持力度等城市基本面是决定市场行情的核心变量，城市分化将成为常态。

## (二) 主要法律法规、已发布或拟发布的行业政策等对生产经营的影响

### 1、行业主要监管部门

房地产开发企业统一由当地人民政府住房和城乡建设部门管理。房地产开发主管部门职能主要包括指导住房建设和住房制度改革，拟订住房保障发展规划和年度计划并指导实施，规范房地产市场秩序及监督管理房地产市场，同时根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。

此外，自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；地方政府主要通过地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门、规划管理部门等对房地产行业进行监督管理。

### 2、主要法律法规、已发布或拟发布的行业政策等对生产经营的影响

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

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	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

序号	时间	主要政策	核心内容
		关问题的通知》	款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2	2016年3月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
3	2016年3月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
4	2016年5月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
5	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。
6	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。
7	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。
8	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。

序号	时间	主要政策	核心内容
9	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。
11	2021年6月	国家发改委印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。从土地、资金、金融、税收支持等方面支持发展保障性租赁住房。1、进一步完善土地支持政策；2、简化审批流程；3、给予中央补助资金支持；4、降低税费负担；5、进一步加强金融支持。
12	2021年6月	国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	1、主要目标：力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。2、主要针对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等过程或领域中的违法违规行为进行整治。3、依法有效开展整治工作。4、建立制度化常态化整治机制：切实加强组织领导，强化监督评价考核，正确引导社会舆情。
13	2022年3月	银保监会（现国家金融监督管理总局）专题会议	积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房地产开发企业兼并收购困难房地产开发企业优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。
14	2022年3月	国务院关于落实《政府工作报告》重点工作分工的意见	坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
15	2022年11月	人民银行、银保监会（现国家金融监督管理总局）《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	保持房地产融资平稳有序，稳定房地产开发贷款投放，支持个人住房贷款合理需求，稳定建筑企业信贷投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，保持债券融资基本稳定，保持信托等资管产品融资稳定。
16	2022年11月	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	1、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。2、恢复上市房地产开发企业和涉房上市公司再融资。3、调整完善房地产企业境外上市政策（H股与A股政策保持一致）。4、进一步发挥REITs盘活房地产开发企业存量资产作用。5、积极发挥私募股权投资基金作用。
17	2022年12月	中央经济工作会议	有效防范化解重大经济金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房地产开发企业风险，改善资产负债状况。同时，要坚决依法打击违法犯罪行为，支持刚性和改善性住房需求，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

序号	时间	主要政策	核心内容
18	2023年1月	全国住房和城乡建设工作会议	以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。
19	2023年2月	习近平总书记发表文章：《当前经济工作的几个重大问题》	防范房地产业引发系统性风险。房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
20	2023年3月	《政府工作报告》	当前房地产市场风险隐患较多，一些中小金融机构风险暴露，发展仍有不少体制机制障碍；2023年要有效防范化解优质头部房地产开发企业风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。

### (三) 行业竞争情况

#### 1、行业竞争格局

近年来，我国房地产行业马太效应明显，头部集中态势突出，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中。根据国内房地产行业111家A股上市公司2022年半年度营业收入数据，CR10为65.44%，CR30高达85.62%；同期，103家港股上市公司CR10为55.03%，CR30达82.42%。A股和港股全市场211家上市公司CR10为44.32%，CR30为68.43%。

我国龙头房地产开发企业在竞争中占据明显优势，主要系一方面，由于房地产开发项目占用资金较大，小型房地产开发企业在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击，而大中型房地产开发企业资金实力较强，竞争优势较为明显具有显著的拿地优势和突出的品牌效应；银行为保证资金的安全，相比小型房地产开发企业，实力雄厚的大型房地产开发企业更易获得融资和授信，使得大企业的优势不断增强；另一方面，近年来大型房地产开发企业逐渐通过业务扩张和兼并收购获得更大市场份额的案例越来越多，其通过融资和并购

来增加土地储备，从而获得高增长，又进一步通过高增长来获得更多资金，形成强者愈强的循环。这样的竞争局面一定程度上提高了行业集中度，同时较为明显地提升了房地产行业整体的抵抗风险能力。

## 2、行业内主要企业情况

根据克而瑞信息集团（CRIC）联合中国房地产测评中心发布的数据，2022年，全年操盘金额排名前十的房地产企业为碧桂园控股有限公司、万科、保利发展控股集团股份有限公司、绿城中国控股有限公司、中海企业发展集团有限公司、华润置地有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、金地（集团）股份有限公司、龙湖集团控股有限公司和建发房地产集团有限公司。

房地产行业主要企业情况如下：

（1）保利发展控股集团股份有限公司（证券简称：保利发展；证券代码：600048.SH）：成立于1992年，2006年在上交所上市，是央企中国保利集团有限公司控股的大型国有房地产企业，也是保利集团房地产业务的主要运作平台。保利发展致力于打造具有独特气质的地标性建筑，已形成集商务办公、酒店、商品住宅、别墅、文化商业为一体的产品结构。

（2）招商局蛇口工业区控股股份有限公司（证券简称：招商蛇口；证券代码：001979.SZ）：招商蛇口是央企招商局集团有限公司旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是招商局集团在国内重要的核心资产整合及业务协同平台。公司致力于成为“中国领先的城市及园区综合开发和运营服务商”，确立了“前港-中区-后城”的开发模式，以“产、网、融、城一体化发展”为业务抓手，协同园区开发运营、社区开发运营、邮轮建设运营等三大业务，配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。

（3）金地（集团）股份有限公司（证券简称：金地集团；证券代码：600383.SH）：金地集团是中国最早上市并完成全国化布局的房地产企业之一。公司目前的业务包括住宅开发与销售及装修、商业地产开发与销售及持有运营、房地产金融、物业服务与社区经营、以网球为特色的国际教育及体育产业运营等。金地集团以“科学筑家”为使命，30年来秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，为中国家庭提供标准化、系列化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉AAA

单位、房地产开发企业国家一级资质单位。

(4) 华润置地有限公司（证券简称：华润置地；证券代码：1109.HK）：华润置地是华润集团旗下的地产业务旗舰，是中国内地最具实力的综合型地产开发商之一，主要业务为销售已发展物业、物业投资及管理、酒店经营及提供建筑、装修服务及其他。公司以“质量给城市更多改变”为品牌理念，致力于达到行业内客户满意度的领先水平，致力于在产品和服务上超越客户预期，为客户带来生活方式的改变。

(5) 龙湖集团控股有限公司（证券简称：龙湖集团；证券代码：0960.HK）：龙湖集团 1993 年创建于重庆，发展于全国，是一家专注产品和服务品质的专业地产公司，业务涉及地产开发、商业运营和物业服务三大领域。秉承“善待你一生”的经营理念，龙湖集团以优质的产品和服务赢得了股东、客户、合作伙伴、业内同行的尊重和赞誉，先后获得“中国驰名商标”、“中国房地产开发企业综合实力十强”、“企业信用评价 AAA 级信用企业”等国家和行业组织权威认证，并于 2012 年入选“福布斯亚太区最佳上市公司 50 强”。

(6) 新城控股集团股份有限公司（证券简称：新城控股；证券代码：601155.SH）：新城控股以房地产开发与销售为主营业务，在我国房地产企业中具有较强竞争力。公司以诚信、互利、创新构筑企业的文化内核，籍公司内外部资源的和谐整合，矢志跻身中国最优秀房地产企业的行列。

(7) 碧桂园控股有限公司（证券简称：碧桂园；证券代码：2007.HK）：创立于 1992 年，2007 年在香港联交所上市。碧桂园总部位于广东省佛山市顺德区，位列福布斯全球上市公司 500 强，是恒生综合指数及恒生中国内地 100 成分股，并于 2016 年纳入富时中国 50 指数。碧桂园采用集中及标准化运营模式，业务包括物业发展、建安、装修、物业管理、物业投资、酒店开发和管理等。

### 3、公司竞争优势

#### (1) 拥有高品牌知名度的中国领先的房地产开发企业

公司是中国领先的房地产开发企业，亦是全球规模最大的房地产开发企业之一。自 2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，公司的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前列。公司深入了解客户需求，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

公司秉承“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。公司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。公司专注大众普通住宅市场有助于公司避免受高档及豪宅市场的监管风险和政策调整影响。公司的项目遍布全中国。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) 严谨而审慎的投资策略和稳健财务管理成就优异的经营表现

公司遵循严谨而审慎的投资策略,主要获取符合公司发展战略的土地,避免过量囤地或过激购地。选择土地时,公司关注价格、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。基于严谨而审慎的投资策略,公司的土地储备分布均匀,成本合理,支持可持续发展。凭借稳健的财务管理,公司一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平,充分保障公司经营能力和财务表现的稳步增长。

## (4) 多元化融资渠道, 优化资本结构及资金流动性

公司多元化的融资渠道优化了公司的资本结构,有助维持稳健的流动资金状况。具体而言,公司与境内外银行都有良好合作关系,融资效率显著提高。公司是国内首批从大型银行总部直接获得授信的房地产开发企业之一。同时,公司也获得了海外银行贷款。凭借良好的品牌知名度和商誉,公司成为中国少数可获批无抵押银行借贷及信托融资进行房地产开发的企业之一。除银行融资外,公司亦可在境内外发行债券与股票融资,进一步优化资本结构及资金流动性。

## (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

公司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。公司全心全意为客户提供全面、优质的物业服务。公司的物业服务通过 ISO9002 和 ISO9001 认证。公司维持产品和服务品质的努力赢得客户高度认可。公司亦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，公司遵循“简单、透明、标准和负责”的企业管治原则。公司的股权结构比较分散，有效避免了公司与股东或者股东之间的利益冲突。公司严格的治理体系受到广泛认可。公司拥有一支专业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产行业均有卓越成就。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。

#### (四) 上下游行业发展情况

由于房地产项目开发流程和周期较长，房地产产业链规模较大，环节覆盖行业众多。其中，上游产业由土地购置、规划和建筑施工三大环节组成，其中土地购置涉及地方政府土地供应，规划设计涉及前期工程咨询服务及工程涉及行业，建筑施工主要涉及建筑业和建材业，以及园林工程、建筑装饰等不同产业。而下游则主要是服务于项目销售及竣工交付后的产业，由住宿酒店、物业管理、房地产中介租赁、装饰装修产业等具体行业构成。

##### 1、上游产业

房地产上游行业主要为建筑业、建材业和工程设计业。建筑业和建材业与房地产行业具有高正向关联度，其施工技术和质量的提高将直接显著提高房地产业的开发品质；而工程设计业关系到建设项目最终质量、可靠性、使用性能以及形象的关键因素，具体情况如下：

##### (1) 建材业

建材产业作为房地产上游产业链的重要一环，主要是作为上游供应企业为建筑施工提供主体建设所需的原材料。主要包含了钢材、水泥（商品混凝土）、防水/保温材料、涂料、管件管材、玻璃等行业。整体而言，相比房地产上下游的各其他产业而言，建材产业基于原材料制造业重资产、规模化生产的特性，企业集中度相对较高。

##### (2) 建筑业

建筑业，是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计工作的生产部门。房屋建筑工程是建筑业最传统的业务，也是最大的组成部分。房屋

建筑工程与房地产行业的发展状况息息相关，房地产开发投资、房屋施工竣工面积、商品房成交量等直接影响房屋建设行业的发展，而房地产行业具有较强的周期性决定了房屋建设行业具有一定的周期性。

### (3) 工程设计业

工程设计是根据工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。工程设计的优劣直接关系到房地产使用功能实现的程度，其对结构及材料的规划设计对工程投资的造价成本和性价比具有重大影响。同时，工程设计的全面性、协调性及设计深度也会对工程进度产生较大的影响。工程设计业与国家宏观经济环境的景气度、固定资产投资规模、房地产行业发展周期相关，在经济发展的不同时期，国家宏观经济调控政策的变化也将直接影响工程设计行业的波动。

## 2、下游产业

房地产下游行业主要为物业管理、房地产中介和装饰装修等。其中，物业管理对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着关键的作用，良好的物业管理同样能够为房地产开发企业加强品牌效应。

近年房地产服务价值链开始得到市场认可，其中最核心原因是存量物业的市场规模在不断增长。根据中指研究院“中国物业服务百强企业研究”数据，2008年至2021年，我国物业服务百强企业管理项目面积均值由618.5万平方米增至5,693万平方米。从物业管理类型看，目前国内物业管理已由过去服务单一的住宅物业逐步扩展至商业物业、公共物业、工业物业等多种类型物业。一个好的物业管理平台可以为房地产开发企业带去稳定的营业收入，并且提高企业的声誉和影响力。

## 四、主要业务模式、产品或服务的主要内容

### (一) 公司主营业务概览

#### 1、经营范围

公司营业执照记载的经营范围为：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。

## 2、主营业务及变化情况

公司为专业化房地产开发企业，以“城市建设服务商”为战略定位，主营业务包括房地产开发及相关资产经营和物业服务，同时有序推进与人民美好生活相关的其它业务。报告期内，公司主营业务收入主要为房地产开发及相关资产经营业务和物业服务收入，公司主营业务无重大变化。

## 3、经营情况

公司于1988年进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，已拥有35年的房地产开发经验，是全国领先的房地产开发商。按2022年全年销售金额计，公司在24个城市位列第一，在11个城市排名第二，在9个城市排名第三。

报告期各期，公司房地产开发业务主要经营数据如下：

单位：万平方米、亿元

项目	2023年1-3月 /2023.03.31	2022年度 /2022.12.31	2021年度 /2021.12.31	2020年度 /2020.12.31
在建项目总计容建筑面积	8,042.8	8,260.1	10,367.0	10,787.6
合同销售面积	625.7	2,630.0	3,807.8	4,667.5
合同销售金额	1,013.8	4,169.7	6,277.8	7,041.5
开工面积	590.0	1,568.2	3,265.3	3,960.4
竣工面积	344.1	3,629.1	3,571.4	3,381.7

2020年，公司合同销售面积为4,667.5万平方米，同比增长13.5%；合同销售金额为7,041.5亿元，同比增长11.6%。2021年，公司合同销售面积为3,807.8万平方米，同比下降18.4%；合同销售金额为6,277.8亿元，同比下降10.8%。2022年，公司合同销售面积为2,630.0万平方米，同比下降30.93%；合同销售金额为4,169.7亿元，同比下降33.58%。2023年1-3月，公司合同销售面积为625.7万平方米，同比下降1.1%；合同销售金额为1,013.8亿元，同比下降4.8%。

公司拥有可以满足持续发展需要的项目资源。截至2023年3月31日，公司在建项目和规划中项目的总计容建筑面积约11,584.5万平方米。其中在建项目总计容建筑面积约8,042.8万平方米，按万科权益计算的计容建筑面积约5,097.6万平方米；规划中项目总计容建筑面积约3,541.7万平方米，按万科权益计算的计容建筑面积约2,252.1万平方米。此外，公司还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积合计约383.8万平方米。

报告期各期，公司按区域划分的合约销售面积及合约销售金额如下：

单位：万平方米、亿元

区域	合同销售面积		合同销售金额	
	面积	占比	金额	占比
<b>2022 年度</b>				
南方区域	453.4	17.2%	1,039.0	24.9%
上海区域	685.7	26.0%	1,363.5	32.7%
北京区域	474.0	18.0%	570.3	13.7%
东北区域	234.3	8.9%	200.2	4.8%
华中区域	282.8	10.8%	396.3	9.5%
西南区域	233.4	8.9%	271.9	6.5%
西北区域	262.1	10.0%	273.6	6.6%
其他	4.3	0.2%	54.9	1.3%
<b>合计</b>	<b>2,630.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,169.7</b>	<b>100.0%</b>
<b>2021 年度</b>				
南方区域	628.3	16.5%	1,450.3	23.1%
上海区域	1,093.3	28.7%	2,244.8	35.7%
北京区域	716.2	18.8%	920.2	14.7%
东北区域	319.4	8.4%	295.6	4.7%
华中区域	278.0	7.3%	390.2	6.2%
西南区域	477.2	12.5%	625.2	10.0%
西北区域	289.3	7.6%	278.6	4.4%
其他	6.1	0.2%	72.9	1.2%
<b>合计</b>	<b>3,807.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,277.8</b>	<b>100.0%</b>
<b>2020 年度</b>				
南方区域	833.0	17.9%	1,502.0	21.3%
上海区域	1,249.1	26.8%	2,377.3	33.8%
北方区域	1,191.0	25.5%	1,501.7	21.3%
中西部区域	928.7	19.9%	1,153.7	16.4%
西北区域	462.1	9.9%	464.0	6.6%
其他	3.6	0.1%	42.8	0.6%
<b>合计</b>	<b>4,667.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,041.5</b>	<b>100.0%</b>

注：1、2020年，公司分为5大管理区域，其中，南方区域包括深圳市、广州市、清远市、东莞市、惠州市、佛山市、珠海市、中山市、厦门市、福州市、漳州市、泉州市、三亚市、南宁市、长沙市、江门市、柳州市；上海区域包括上海市、杭州市、嘉兴市、苏州市、昆山

市、无锡市、南京市、南昌市、宁波市、合肥市、扬州市、温州市、芜湖市、徐州市、宿迁市、南通市、镇江市、常州市、盐城市、绍兴市、金华市、泰州市、台州市；北方区域包括北京市、秦皇岛市、天津市、沈阳市、抚顺市、大连市、长春市、哈尔滨市、吉林市、青岛市、济南市、烟台市、太原市、晋中市、唐山市、鞍山市、石家庄市、淄博市、威海市、包头市、临沂市、潍坊市、张家口市、营口市、盘锦市、保定市、廊坊市；中西部区域包括成都市、南充市、武汉市、宜昌市、郑州市、重庆市、贵阳市、鄂州市、昆明市、玉溪市、大理白族自治州、西双版纳傣族自治州、眉山市、周口市、西昌市；西北区域包括：西安市、乌鲁木齐市、兰州市、银川市、西宁市、咸阳市、渭南市；其他包括：中国香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图；

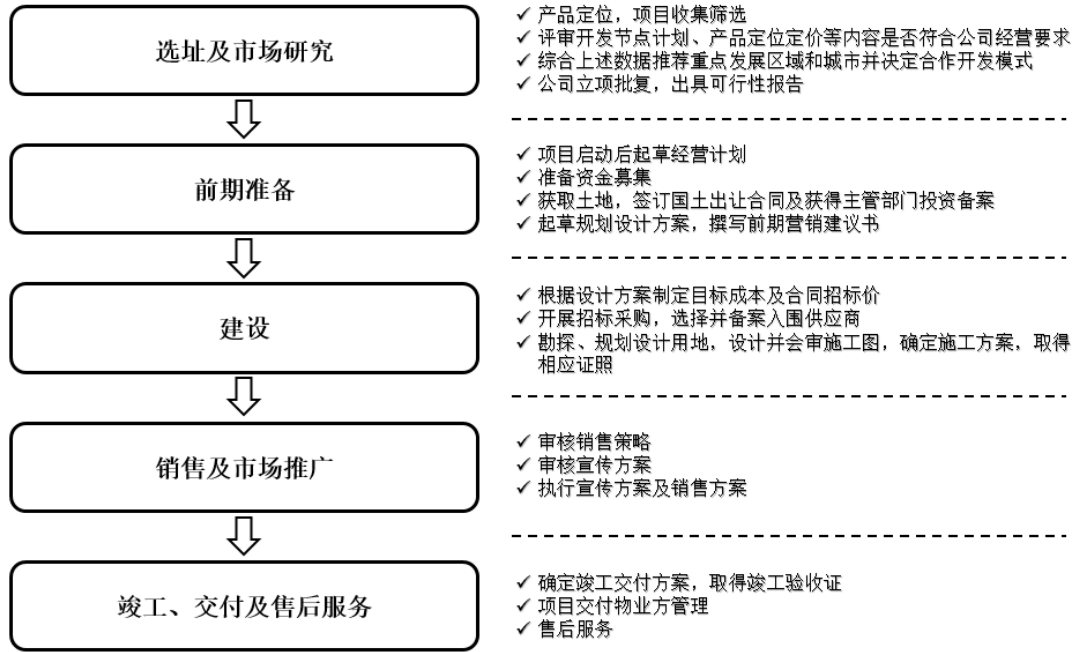
2、由于业务管理需要，公司于2021年起将5大管理区域进一步梳理为7大管理区域，其中，北京区域包括北京市、河北省、山东省、山西省、天津市；东北区域包括辽宁省、黑龙江省、吉林省、内蒙古自治区；华中区域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方区域包括广东省、福建省、海南省、广西壮族自治区；上海区域包括上海市、安徽省、江苏省、浙江省；西北区域包括陕西省、甘肃省、宁夏回族自治区、青海省、新疆维吾尔自治区；西南区域包括四川省、重庆市、贵州省、云南省；其他包括：中国香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

## **(二) 业务模式**

### **1、业务流程**

公司总部、区域本部、城市公司及项目公司密切合作发展项目。公司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。公司已建立各种程序及政策规范物业开发流程。

公司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、动工至一期预售通常为期约六个月至十二个月，一期预售及市场推广至交付物业一般耗时约二十至二十四个月。公司房地产开发简要流程如下图所示：



## 2、销售模式

公司秉承“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。以首次购房者、首次改善购房者为代表的个人客户是公司的主要目标客户。

公司的销售模式主要分为代销和自有渠道销售两种模式，其中，代销模式系公司通过招标程序聘请销售代理按公司设定的价格促销公司房地产项目，而自有渠道销售模式即公司自行组建营销团队销售房地产项目。客户不通过销售代理结算销售资金，而是直接与公司进行资金结算。购房客户可一次付款或使用按揭贷款。

在项目销售管理方面，公司制定了《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，公司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。

## 3、采购模式

公司通过招标程序将所有在建项目的工程建设外包给建筑公司。公司与超过

50 家建筑公司维持稳固关系。公司负责采购电梯、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。

公司采购管理部门负责采购业务的管理控制。公司规范采购业务操作,加强集中采购、推行战略合作,用以实现规模经济及提升议价能力,并与全国信誉良好的供货商建立稳定战略合作关系。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。

### (三) 主要业务经营资质

截至 2022 年 12 月 31 日,发行人及其重要子公司拥有的与主营业务相关的主要资质参见本募集说明书之“附件一:发行人及其重要子公司拥有的与主营业务相关的主要资质”。

### (四) 生产经营所需的主要生产设备、土地使用权、房屋的使用情况

#### 1、发行人主要资产情况

发行人的固定资产主要包括酒店、房屋及建筑物、装修费、机器设备及运输工具、电子设备以及其他设备。截至 2022 年 12 月 31 日,发行人固定资产情况如下:

单位:万元

固定资产及类别	资产原值	账面价值	成新率
酒店、房屋及建筑物	1,794,772.64	1,383,968.25	77.11%
装修费	24,095.18	6,558.08	27.22%

固定资产及类别	资产原值	账面价值	成新率
机器设备及运输工具	261,299.03	173,935.89	66.57%
电子设备	105,166.35	30,644.01	29.14%
其他设备	93,403.03	46,920.29	50.23%
合计	<b>2,278,736.23</b>	<b>1,642,026.52</b>	<b>72.06%</b>

## 2、土地使用权

截至2022年12月31日，发行人及其重要子公司拥有3处土地使用权，具体情况参见本募集说明书之“附件二：发行人及其重要子公司拥有的土地使用权”。

## 3、房屋及建筑物

截至2022年12月31日，发行人及其重要子公司拥有206处取得权属证书的房产，具体情况参见本募集说明书之“附件三：发行人及其重要子公司取得权属证书的房产”。

## 4、租赁房产

截至2022年12月31日，发行人及其重要子公司拥有23处经营性租赁物业，具体情况参见本募集说明书之“附件四：发行人及其重要子公司的经营性租赁物业”。

## (五) 知识产权

### 1、商标

截至2022年12月31日，发行人及其重要子公司已取得注册商标证书的中国境内商标共1,737项，具体情况参见本募集说明书之“附件五：发行人及其重要子公司拥有的知识产权”之“(一) 中国境内注册商标”

### 2、专利

截至2022年12月31日，发行人及其重要子公司已取得注册专利证书的中国境内专利共45项，具体情况参见本募集说明书之“附件五：发行人及其重要子公司拥有的知识产权”之“(二) 中国境内注册专利”。

### 3、软件著作权

截至2022年12月31日，发行人及其重要子公司已取得注册证书的中国境



内软件著作权共 10 项，具体情况参见本募集说明书之“附件五：发行人及其重要子公司拥有的知识产权”之“（三）中国境内软件著作权”。

## 五、现有业务发展安排及未来发展战略

### （一）发展战略

公司始终坚持为普通人提供好产品、好服务，通过自身努力，为满足人民对美好生活的各方面需求，做出力所能及的贡献。未来，发行人将始终坚持“大道当然，合伙奋斗”，以“人民的美好生活需要”为中心，以现金流为基础，深入践行“城市建设服务商”战略，持续创造真实价值，力争成为市场领先的房地产开发企业。

### （二）发展计划

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。公司对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，公司将以城市建设服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，公司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，公司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，公司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

公司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。

公司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，公司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，公司将从人口、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，公司将继续探索“小股操盘”，从而可以更安全、效率更高。公司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，从而让公司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，公司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。公司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**

公司将秉承“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。公司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。公司会密切监测市场动向，研究客户需求，改进和拓展公司的产品或服务供应。

### **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，公司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。

公司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。公司在行业中具备较强的市场竞争力,在未来仍具有较好的发展前景。

### (三) 本次向特定对象发行对发行人业务发展目标的影响

本次向特定对象发行募集资金投资项目围绕公司主营业务展开,符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向。本次发行将有助于公司实现业务发展目标,推进业务发展战略。

## 六、发行人盈利能力

### (一) 发行人利润表主要数据

2020年、2021年、2022年及2023年1-3月,发行人利润表主要情况如下:

单位:万元、%

项目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
营业收入	6,847,400.74	50,383,836.74	45,279,777.40	41,911,167.77
毛利	1,057,740.33	9,851,908.04	9,882,063.60	12,257,098.97
净利润	283,371.36	3,755,090.93	3,806,952.70	5,929,811.64
毛利率	15.45	19.55	21.82	29.25
净利率	4.14	7.45	8.41	14.15
归属于上市公司股东的净利润	144,581.13	2,261,777.85	2,252,403.34	4,151,554.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	64,562.84	1,976,210.30	2,238,178.19	4,023,771.11

### (二) 最近一年经营业绩情况

报告期各期,发行人的营业收入分别为4,191.12亿元、4,527.98亿元及5,038.38亿元,毛利率分别为29.25%、21.82%及19.55%,净利率分别为14.15%、8.41%及7.45%。发行人实现的归属于上市公司股东的净利润分别为415.16亿元、225.24亿元及226.18亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为402.38亿元、223.82亿元及197.62亿元。

2022年度,发行人营业收入、归属于上市公司股东的净利润相较2021年分别增长11.27%、0.42%。2022年度,发行人毛利、净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润相比2021年分别下降0.31%、1.36%及11.70%,主要系:1、受房地产政策调控影响,需求释放缓慢而供应竞争加剧,导致结算

均价略有下降；2、土地市场竞争激烈，结算项目地价占售价比上升；3、受宏观经济影响，原材料的价格上涨导致整体建安成本提升所致。

近年来，受“三道红线”融资管理规则、贷款集中度管理、预售资金监管收严等政策密集出台影响，地产融资端先行受阻，商品房销售增速放缓。根据国家统计局公开数据显示，2022年，全国商品房销售面积为135,837万平方米，同比下降24.3%，其中商品住宅销售额为133,308亿元，同比下降26.7%，其中分季度的销售金额同比分别下降22.7%、33.2%、20.4%和28.0%，行业整体呈下行态势。发行人盈利指标变动趋势与行业趋势保持一致。

尽管发行人于2022年的盈利指标相较前年度有所回落，但随着从中央到各地持续优化政策，支持行业平稳发展，房地产行业未来的前景依然可观。2022年11月以来，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融16条”、中国证监会发布“第三支箭”支持房地产股权融资，房地产行业融资环境出现改善。同时，发行人将以保持稳健安全为经营的首要目标，致力于经营管理水平的提升，以高质量促成未来的发展。发行人的开发业务将继续保持高质量投资，优先投向市场稳定、项目安全边际高、团队操盘能力强的项目。物业服务方面，万物云将保持高品质服务水平，深入推进蝶城战略，加强投后整合，实现基础业务稳健增长。物流、长租公寓、商业等业务将抓住窗口期进一步发展，巩固在各自领域的头部地位，未来将有更为广阔的盈利空间。发行人最近一年业绩出现下滑，但仍然满足本次发行的基本条件，不会对本次发行构成重大不利影响。

### **(三) 2023年1-3月经营业绩情况**

2023年1-3月，发行人的营业收入为684.74亿元，同比上涨9.27%；毛利为105.77亿元，同比下降10.58%；发行人实现的归属于上市公司股东的净利润为14.46亿元，同比上涨1.16%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为6.46亿元，同比下降40.92%，主要系2023年1-3月结算的房地产开发项目地价占售价比例同比升高，导致毛利率同比下降所致。

## **七、行政处罚情况**

报告期内，发行人及其重要子公司受到的行政处罚共4项，具体情况如下：

序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚事由	处罚内容	进展情况	是否导致发行人构成《发行注册管理办法》第十一条第(六)款向特定对象发行股票禁止性情形
1	深圳万科发展	深圳市交通运输局	2021/7/19	未经审批同意占用、挖掘道路	责令改正违法行为,并罚款8万元	已缴纳罚款、完成整改	根据深圳市交通运输局出具的复函,该案件不属于较大数额罚款的行政处罚案件
2	广州黄埔文冲	广州市黄埔区城市管理和综合执法局	2020/11/17	项目F地块未办理《广州市建筑废弃物处置证》排放建筑废弃物	处以30万元罚款	已缴纳罚款、完成整改	根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局出具的证明,该行政处罚事项不属于重大违法违规行为
3	广州黄埔文冲	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2021/11/25	申请商品房预售许可过程中,存在提供虚假项目形象进度和公建配套建设情况的说明与承诺	责令停止预售,撤销E1、E2、E3、E8栋预售许可并处以3万元罚款	已缴纳罚款并完成整改,并重新取得预售证	根据广州市黄埔区住房和城乡建设局出具的证明,该处罚不属于重大行政处罚
4	广州黄埔文冲	广州市黄埔区人民政府文冲街道办事处	2022/1/5	未冲洗地面和车辆有效防尘,导致工地周边马路污染	处以10万元罚款	已缴纳罚款、完成整改	根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局 <sup>2</sup> 出具的证明,该行政处罚事项不构成重大违法违规行为

根据相关政府主管部门出具的证明,上述处罚不属于发行人的重大违法行为,亦不构成严重损害投资者合法权益和社会公共利益的违法行为。发行人及其重要子公司报告期内受到的上述行政处罚不会对发行人持续经营和合法存续产生重大不利影响,也不会对本次发行构成重大不利影响。

## 八、财务性投资情况

### (一) 财务性投资的认定标准

#### 1、财务性投资的认定

中国证监会《发行注册管理办法》规定:“除金融类企业外,最近一期末不存在金额较大的财务性投资。”

中国证监会《适用意见18号》规定:

“(一) 财务性投资包括但不限于:投资类金融业务;非金融企业投资金融

<sup>2</sup> 根据《广州市黄埔区城市管理和综合执法局职能配置、内设机构和人员编制规定》,各街(镇、园区)执法队接受各街(镇、园区)、区城市管理和综合执法局的双重领导;根据《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》,该项处罚相关事项的行政处罚权调整由镇街实施。

业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

（二）围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

（三）上市公司及其子公司参股类金融公司的，适用本条要求；经营类金融业务的不适用本条，经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

（四）基于历史原因，通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资，不纳入财务性投资计算口径。

（五）金额较大是指，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。

（六）本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前新投入和拟投入的财务性投资金额应当从本次募集资金总额中扣除。投入是指支付投资资金、披露投资意向或者签订投资协议等。

（七）发行人应当结合前述情况，准确披露截至最近一期末不存在金额较大的财务性投资的基本情况。”

## 2、类金融业务的认定

中国证监会《监管规则适用指引——发行类第7号》规定：

“除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。”

### **（二）自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司新增实施或拟实施的财务性投资情况**

2023年2月10日，公司第十九届董事会第二十五次会议审议通过了关于2023年度向特定对象发行股票的有关议案。自本次发行相关董事会决议日前六

个月起至今，公司不存在新增实施或拟实施的财务性投资的情况，符合《适用意见 18 号》的相关规定。

### (三) 公司最近一年末未持有金额较大的财务性投资

公司坚持高质量投资，聚焦房地产开发、物业服务、物流仓储、租赁住房、商业开发与运营等核心主业开展投资活动，发挥协同效应，提升运营效率。截至 2022 年 12 月 31 日，公司不存在持有金额较大的财务性投资的情形，具体如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	其中：财务性投资金额	财务性投资占最近一年末归母净利润比例
1	交易性金融资产	1,814.23	-	-
2	交易性金融负债	19,179.20	-	-
3	衍生金融资产	4,505.39	-	-
4	衍生金融负债	19,344.96	-	-
5	其他非流动资产	649,407.03	4,322.22	0.02%
6	其他权益工具投资	125,429.96	-	-
7	其他非流动金融资产	387,750.81	55,550.10	0.23%
8	长期股权投资	12,948,646.83	1,054,481.57	4.34%
合计			<b>1,114,353.90</b>	<b>4.59%</b>

截至 2022 年 12 月 31 日，公司财务性投资规模为 1,114,353.90 万元，占 2022 年 12 月 31 日公司归属于母公司股东净资产的 4.59%，未超过 30%。因此，公司最近一年末未持有金额较大的财务性投资，符合《适用意见 18 号》的相关规定。具体分析如下：

#### 1、交易性金融资产

截至 2022 年 12 月 31 日，公司交易性金融资产账面价值为 1,814.23 万元，主要包括：（1）公司购买的固定收益类银行理财产品，相关产品属于低风险、收益稳定的产品，不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资；（2）公司持有的 ST 大集股票，公司通过子公司天津万海取得 ST 大集股票系处理历史债权债务被动受偿所得，非公司主动增加投资的行为，公司亦未新增资金投入，不属于财务性投资。

## 2、交易性金融负债

截至2022年12月31日,公司交易性金融负债账面价值为19,179.20万元,系收购伯恩物业产生的或有对价。公司于2021年以20.06亿元收购伯恩物业100%权益,其中15.88亿元的基准价格已支付,1.92亿元的或有对价以公允价值计量,列示为交易性金融负债。收购伯恩物业属于公司对主营业务的投资,不属于财务性投资。

## 3、衍生金融资产

截至2022年12月31日,公司衍生金融资产账面价值为4,505.39万元,系公司持有的交叉货币互换合约,属于开展国际业务中对冲外汇波动风险而持有的外汇套期保值工具,不属于财务性投资。

## 4、衍生金融负债

截至2022年12月31日,公司衍生金融负债账面价值为19,344.96万元,系公司持有的交叉货币互换合约,属于开展国际业务中对冲外汇波动风险而持有的外汇套期保值工具,不属于财务性投资。

## 5、其他非流动资产

截至2022年12月31日,公司的其他非流动资产账面价值为649,407.03万元,主要包括:(1)公司从事房地产开发及相关资产经营等主营业务而产生的一级土地开发款、项目合作款及项目应收款,不属于财务性投资;(2)公司持有的账面价值为4,322.22万元的财产权信托产品,谨慎起见认定为财务性投资。

## 6、其他权益工具投资

截至2022年12月31日,公司的其他权益工具投资的账面价值为125,429.96万元,主要是对房地产开发企业绿景(中国)地产投资有限公司及物业服务企业Cushman & Wakefield plc的投资,符合公司的主营业务及战略发展方向。该投资不以获取投资收益为唯一目的,属于公司的战略投资,不属于财务性投资。

## 7、其他非流动金融资产

截至2022年12月31日,公司的其他非流动金融资产的账面价值为387,750.81万元,主要包括对房地产开发产业链上下游行业及对居民日常生活相



关领域的投资，其中，涉及财务性投资的金额为55,550.10万元，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	账面价值	被投资企业主要业务所属行业
中小企业发展基金（深圳南山有限合伙）	30,000.00	投资
北京歌华丝路金桥传媒产业投资基金合伙企业（有限合伙）	15,000.00	投资
北京昆仑鸿星文化体育投资有限公司	9,800.00	文化体育
Xiaoju Kuaizhi Inc	288.10	出行服务
天津万华股份有限公司	370.00	化工
天津天女化工集团股份有限公司	92.00	化工
<b>合计</b>	<b>55,550.10</b>	

中小企业发展基金（深圳南山有限合伙）系公司响应国家扶持中小企业发展战略而参与设立的专注中小企业发展创业投资业务的投资机构；对北京歌华丝路金桥传媒产业投资基金合伙企业（有限合伙）、北京昆仑鸿星文化体育投资有限公司、Xiaoju Kuaizhi Inc的投资系公司希望加强在传媒、文化体育、出行等与居民日常生活相关领域的产业协同；对天津万华股份有限公司、天津天女化工集团股份有限公司的投资系公司早期形成。谨慎起见，将上述投资认定为财务性投资。

## 8、长期股权投资

截至2022年12月31日，公司的长期股权投资的账面价值为12,948,646.83万元，主要包括对房地产开发产业链上下游行业及对居民日常生活相关领域的投资。其中，涉及财务性投资的金额为1,054,481.57万元，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	账面价值	被投资企业主要业务所属行业
徽商银行股份有限公司	300,187.34	金融及相关服务
深圳资产管理有限公司	115,182.31	金融及相关服务
深圳市高新投集团有限公司	104,537.50	金融及相关服务
深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司	39,726.56	金融及相关服务
CMC Holdings Limited	188,523.90	文化体育
苏州华人文化投资中心（有限合伙）	105,000.00	文化体育
深圳市华语传媒股份有限公司	12,021.41	文化体育
上海万舫航体育文化有限公司	255.00	文化体育
万翻（珠海）投资管理有限公司	120.00	文化体育

被投资单位	账面价值	被投资企业主要业务所属行业
深圳信寰泰股权投资合伙企业（有限合伙）	74,039.77	投资
横琴和谐鼎泰股权投资企业（有限合伙）	50,000.00	投资
上海交大科技园有限公司	23,736.67	投资
芜湖歌斐景泽投资中心（有限合伙）	17,346.65	投资
杭州科亚企业管理有限公司	2,756.28	投资
中长胜基金管理有限公司	1,000.00	投资
万鑫领先投资管理（横琴）有限公司	700.00	投资
上海万信嘉富资产管理有限公司	152.19	投资
北京东万恒达经济咨询中心（有限合伙）	1.00	投资
China Primary Energy Holding Ltd.	6,552.10	其他
杉数科技（北京）有限公司	5,000.00	其他
深圳市有方科技股份有限公司	4,972.57	其他
万创青绿（北京）环境科技有限公司	1,200.00	其他
福讯信息技术有限公司	1,030.29	其他
广州朗思威环境科技股份有限公司	440.00	其他
<b>合计</b>	<b>1,054,481.57</b>	

上述被投资单位主要从事金融及相关服务、文化体育、投资等行业。对金融及相关服务的投资系公司希望增强金融方面的协同，防范金融风险；对文化体育等行业的投资系希望加强相关领域与房地产开发业务的联动和协同，并加强与居民日常生活相关领域的产业协同，是围绕主营业务的发展与延伸。但谨慎起见，将上述行业的相关投资认定为财务性投资。

综上所述，截至 2022 年 12 月 31 日，公司财务性投资规模为 1,114,353.90 万元，占公司合并报表归属于母公司净资产的 4.59%，且不涉及自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本募集说明书出具日的投入。公司最近一年末不存在持有金额较大的财务性投资的情况，符合《适用意见 18 号》的相关规定。

## 第二节 本次发行概要

### 一、本次发行的背景和目的

#### (一) 本次发行的背景

#### 1、“保交楼、保民生、保稳定”的国家号召下，政策支持房地产企业合理融资需求

房地产市场平稳发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局。2022年11月，国家发布多重政策推动房地产企业健康平稳发展，从信贷、债券、股权三大融资渠道出发，“三箭齐发”支持我国房地产企业满足合理融资需求。信贷与债券融资方面，2022年11月21日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，要求保持房地产融资平稳有序，稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资在保证债权安全的前提下合理展期，并用好民营企业债券融资支持工具，支持民营房地产开发企业发债融资。股权融资方面，2022年11月28日，中国证监会新闻发言人提出，房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局，中国证监会支持实施改善优质房地产开发企业资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展。中国证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施，支持房地产企业股权融资，包括允许房地产上市企业非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。2022年12月22日，中央经济工作会议亦指出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求。

#### 2、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，为行业发展创造了良好环境

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。根据国家统计局发布的2022年全年国内生产总值初步核算结果，2022年我国GDP为121.02万亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。根据国家统计局发布的2022年居民收入和消费支出情况，全国居民人均可支配收入36,883元，比上年名义增长5.0%，扣除价格

因素实际增长 2.9%。我国经济仍将维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

### **3、房地产行业进入高质量发展时代，城镇化进程持续推进，未来发展前景依然可观**

房地产作为我国国民经济的重要支柱产业，房地产行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供求矛盾也日益凸显。近几年来，国家为促进房地产行业平稳健康发展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，我国房地产市场的长期发展本质在于城镇化过程中城市人口对住房的较大需求、稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程。因此，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。

### **4、房地产市场区域分化逐渐显现，行业集中度日益提高**

随着我国房地产市场的不断发展，国内房地产市场区域分化加剧，并呈现出规模和地域两极分化的态势。一线城市和部分区域中心城市享有持续人口净流入的红利，房地产市场具有较大的发展空间；部分三、四线城市受人口结构老化、青年人口持续流出等人口因素及经济增长放缓因素限制，房地产市场压力相对较大。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，行业的集中度也将因此而持续提高。

## **(二) 本次发行的目的**

### **1、积极响应国家政策实施，推动公司业务发展**

公司以“城市建设服务商”为战略定位，通过包括并购在内的多种方式，配合国家产业政策的实施，努力推动业务和战略转型升级，已初步取得积极成效，在房地产开发、物业服务、物流仓储、租赁住宅、商业开发与运营等多项业务上取得了长足的发展。

房地产行业是国家经济的重要支柱产业，2022年11月，国家发布多重政策

推动房地产企业健康平稳发展，中国证监会亦决定在房地产企业股权融资方面调整优化5项措施，其中包括恢复房地产上市企业非公开方式再融资。2022年12月22日，中央经济工作会议亦指出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求。公司将利用本次向特定对象发行，完善公司业务布局并推进业务发展，积极响应国家政策实施。

## 2、优化公司资本结构，增强抗风险能力

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年3月31日，公司合并口径资产负债率分别为81.28%、79.74%、76.95%及77.20%，资产负债率较高。通过本次向特定对象发行股票，可以增加公司的所有者权益，进一步优化资本结构，提高公司盈利水平和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。

## 3、增强公司资金实力，为长期稳定发展奠定基础

房地产行业属资金密集型行业，具有资金需求规模大，周转时间长等特点。因此，强大的资金实力是公司积极扩张、充分参与市场竞争的重要保障。在房地产市场增速趋稳、地价和项目建设成本日益走高的背景下，是否拥有充足的现金流对房地产企业的可持续发展至关重要。公司拟通过本次发行募集资金，一方面为公司现有项目提供新的资金支持，有利于推动项目顺利实施和按时交付，一方面扩充公司资本规模，为公司的长期稳定发展奠定坚实基础。

## 二、发行对象及其与发行人关系

本次向特定对象发行股票的发行对象为不超过35名（含35名）特定对象。发行对象范围为：符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、合格境外机构投资者以及其他合格的投资者等。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象，只能以自有资金认购。

在本次发行申请经深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，按照中国证监会的相关规定，由公司董事会及/或其授权人士在股东大会授权范围内，与保

荐人(主承销商)根据发行对象申购报价情况协商确定。若国家法律、行政法规、部门规章或规范性文件或监管部门对向特定对象发行股票的发行对象另有规定的,从其规定。

截至本募集说明书出具日,公司本次向特定对象发行股票尚无确定的发行对象,因而无法确定发行对象与公司的关系。发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的《发行情况报告书》予以披露。

### **三、本次发行方案概要**

#### **(一) 发行股票种类和面值**

本次向特定对象发行股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值人民币 1.00 元。

#### **(二) 发行方式及发行时间**

本次发行采用向特定对象发行股票的方式,公司将在获得深交所审核通过并取得中国证监会同意注册的批复后,在规定的有效期内选择适当时机实施。

#### **(三) 发行对象和认购方式**

本次向特定对象发行股票的发行对象为不超过 35 名(含 35 名)特定对象。发行对象范围为:符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、合格境外机构投资者以及其他合格的投资者等。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的,视为一个发行对象;信托公司作为发行对象,只能以自有资金认购。

最终发行对象,将在本次发行申请经深交所审核通过并经中国证监会同意注册后,由公司董事会根据股东大会授权,与主承销商按照相关规定协商确定。若发行时法律、法规或规范性文件对发行对象另有规定的,公司将按新的规定进行调整。

本次发行的发行对象均以现金方式并以相同价格认购本次发行股票。

#### **(四) 发行价格与定价方式**

本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日。

本次向特定对象发行股票的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日（不含定价基准日，下同）公司 A 股股票交易均价的 80%（即“发行底价”，按“进一法”保留两位小数）。定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量。

在本次向特定对象发行 A 股股票定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格应相应调整。

在前述发行底价的基础上，本次发行的最终发行价格，将在本次发行申请经深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由公司董事会及/或其授权人士在股东大会授权范围内，与保荐人（主承销商）按照法律法规的规定和监管部门的要求，根据发行对象申购报价的情况协商确定。

#### **(五) 发行数量**

本次向特定对象发行股票的数量为募集资金总额除以发行价格（计算结果出现不足 1 股的，尾数应向下取整，对于不足 1 股部分的对价，在认购总价款中自动扣除），且不超过 110,000 万股（含本数）。若公司股票在关于本次向特定对象发行股票的董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，或者其他事项导致公司总股本发生变化，本次向特定对象发行股票数量及上限将进行相应调整。

最终发行数量将在本次发行申请经深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，在上述发行数量上限范围内，由公司董事会及/或其授权人士在股东大会的授权范围内，按照相关法律、行政法规、部门规章或规范性文件的规定及发行时的实际情况，与本次向特定对象发行股票的保荐人（主承销商）协商确定。若中国证监会等监管部门对上述发行数量有所调整，以其同意注册的数据为准。

#### **(六) 限售期安排**

本次向特定对象发行股票完成后，认购对象所认购的本次向特定对象发行股

票股份自发行结束之日起6个月内不得转让。上述股份锁定期届满后减持还需遵守《公司法》《证券法》和《股票上市规则》等法律、法规、规章、规范性文件以及《公司章程》的相关规定。

在上述股份锁定期限内，发行对象所认购的本次发行股份因公司送股、资本公积金转增股本等事项而衍生取得的股份，亦应遵守上述股份限售安排。

### (七) 上市地点

本次发行的股票锁定期满后，将在深交所上市交易。

### (八) 本次发行前的滚存未分配利润安排

本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

### (九) 募集资金数额及用途

本次向特定对象发行股票的募集资金总额不超过人民币150.00亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

序号	项目名称	总投资金额 (万元)	募集资金拟投入金额 (万元)
1	中山金域国际	293,443	125,000
2	广州金茂万科魅力之城	934,635	80,000
3	珠海海上城市	404,226	50,000
4	杭州星图光年轩	542,549	70,000
5	郑州翠湾中城	396,187	130,000
6	郑州未来时光	236,130	70,000
7	重庆星光天空之城	220,670	100,000
8	成都菁蓉都会	171,063	85,000
9	西安万科东望	646,644	120,000
10	长春溪望荟	233,268	90,000
11	鞍山高新万科城	457,286	130,000
12	补充流动资金	450,000	450,000
合计		<b>4,986,100</b>	<b>1,500,000</b>

若本次向特定对象发行股票扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，在符合相关法律法规的前



前提下,按照项目的轻重缓急等情况,调整募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排,募集资金不足部分由公司自筹解决。

为保证募集资金投资项目的顺利进行,并保障公司全体股东的利益,本次向特定对象发行股票募集资金到位之前,公司将根据募投项目实际进度情况以自有资金或自筹资金先行投入,待募集资金到位后按照相关规定程序予以置换。

#### **(十) 本次发行决议有效期限**

本次发行决议的有效期为公司股东大会审议通过本次向特定对象发行股票发行方案之日起 12 个月有效。若国家法律、行政法规、部门规章或规范性文件对向特定对象发行股票有新的规定,公司将按新的规定进行相应调整。

### **四、本次发行是否构成关联交易**

截至本募集说明书出具日,本次向特定对象发行股票尚未确定发行对象;若存在因关联方认购本次向特定对象发行的股份构成关联交易的情形,公司将按照有关规定及时进行审议和披露。

### **五、本次发行是否导致公司控制权发生变化**

本次发行前,公司无控股股东,亦无实际控制人,深铁集团持有公司股份 3,242,810,791 股,占公司总股本 27.18%,为公司第一大股东。深铁集团不因本次向特定对象发行股票而取得公司控股权或实际控制权。因此,本次发行完成后,公司仍无控股股东和实际控制人,本次向特定对象发行股票不会导致公司的控制权发生变化。

### **六、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序**

本次向特定对象发行股票 A 股股票方案是基于公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会给予董事会发行公司股份之一般性授权的议案》而拟定,已分别于 2023 年 2 月 10 日、2023 年 2 月 21 日、2023 年 3 月 8 日和 2023 年 4 月 14 日获得公司第十九届董事会第二十五次会议、第十九届董事会第二十六次会议、2023 年第一次临时股东大会和第十九届董事会第二十九次会议审议通过。

根据《公司法》《证券法》《发行注册管理办法》等相关法律法规的规定，本次发行需经深交所审核通过和中国证监会同意注册后方可实施。在获得中国证监会同意注册后，公司将依法向深交所和中登深圳分公司申请办理股票发行、登记与上市等事宜，完成本次发行的全部呈报批准程序。

### 第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

#### 一、本次发行募集资金使用计划

公司本次发行的募集资金总额不超过人民币 150.00 亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

序号	项目名称	总投资金额 (万元)	募集资金拟投入金额 (万元)
1	中山金域国际	293,443	125,000
2	广州金茂万科魅力之城	934,635	80,000
3	珠海海上城市	404,226	50,000
4	杭州星图光年轩	542,549	70,000
5	郑州翠湾中城	396,187	130,000
6	郑州未来时光	236,130	70,000
7	重庆星光天空之城	220,670	100,000
8	成都菁蓉都会	171,063	85,000
9	西安万科东望	646,644	120,000
10	长春溪望荟	233,268	90,000
11	鞍山高新万科城	457,286	130,000
12	补充流动资金	450,000	450,000
合计		<b>4,986,100</b>	<b>1,500,000</b>

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，在符合相关法律法规的前提下，按照项目的轻重缓急等情况，调整募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自筹解决。

为保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，本次发行募集资金到位之前，公司将根据募投项目实际进度情况以自有资金或自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关规定程序予以置换。

#### 二、本次发行与公司现有业务或发展战略的关系

公司本次募集资金将用于 11 个房地产项目及补充流动资金，均与公司主业紧密相连，符合公司的业务发展方向和发展战略，符合行业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。本次发行完成后，发行人的主营业务保

持不变，不存在因本次发行而导致的业务及资产整合计划。

### 三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析

#### (一) 中山金域国际项目

##### 1、项目基本情况

项目名称：中山金域国际

项目总投资：293,443 万元

占地面积：109,251 平方米

总建筑面积：370,635 平方米

项目经营主体：中山市东都房地产开发经营有限公司

##### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	442000-2009-003296
土地使用权证	粤（2021）中山市不动产权第 0219919 号
建设用地规划许可证	地字第 060222009040010（补）号
建设工程规划许可证	建字第 442000202201383 号、建字第 442000202201384 号、建字第 442000202204760 号、建字第 442000202204908 号
建筑工程施工许可证	442000202201300501 、 442000202201300601 、 442000202206010101、442000202206010201
立项备案	2108-442000-04-01-142233
环评备案	无需办理
预售许可证	中建房（预）字第 2022068 号、中建房（预）字第 2022069 号、中建房（预）字第 2022107 号、中建房（预）字第 2022218 号

##### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 293,443 万元，公司计划募集资金投入 125,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

##### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	339,853

序号	项目	指标
2	净利润(万元)	28,089
3	销售净利率(%)	8.27
4	项目投资收益率(%)	9.57

## 5、项目市场前景及销售情况

中山金域国际项目位于中山市古镇镇区 TOD 新城板块，紧邻利和广场、西部产业园。项目周边有古镇快线、古镇轻轨等公共交通资源，周边有镇南小学、古镇人民医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 12 月开始交付。

## 6、项目实施安排

公司名称	中山市东都房地产开发经营有限公司
法定代表人	彭雷
住所	中山市古镇镇冈东村松桑围大街冈东市场二 01 卡
注册资本	125,162 万元人民币
成立日期	2021-04-29
营业期限	2021-04-29 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目：物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司及珠海盈晟房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）分别实际享有中山市东都房地产开发经营有限公司 98.34%以及 1.66%的权益。

珠海盈晟房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

本项目总投资额预计为 293,443 万元，公司计划使用募集资金投入 125,000 万元。珠海盈晟房地产信息咨询合伙企业（有限合伙）已书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

## (二) 广州金茂万科魅力之城项目

### 1、项目基本情况

项目名称：广州金茂万科魅力之城

项目总投资：934,635 万元

占地面积：162,497 平方米

总建筑面积：697,521 平方米

项目经营主体：广州市万致房地产有限公司

### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	440183-2020-000061
土地使用权证	粤（2021）广州市不动产权第 10092084 号
建设用地规划许可证	地字第 440118202100616 号
建设工程规划许可证	建字第 440118202110099 号、建字第 440118202110101 号、建字第 440118202110102 号、建字第 440118202110105 号、建字第 440118202110230 号、建字第 440118202110231 号、建字第 440118202110232 号、建字第 440118202110233 号、建字第 440118202110234 号、建字第 440118202110235 号、建字第 440118202110237 号、建字第 440118202110238 号、建字第 440118202110239 号、建字第 440118202110240 号、建字第 440118202110241 号、建字第 440118202110242 号、建字第 440118202110243 号、建字第 440118202110244 号、建字第 440118202111510 号、建字第 440118202111512 号、建字第 440118202111514 号、建字第 440118202111516 号、建字第 440118202217441 号、建字第 440118202217442 号、建字第 440118202220321 号、建字第 440118202220322 号、建字第 440118202220323 号、建字第 440118202220324 号、建字第 440118202220325 号、建字第 440118202220326 号
建筑工程施工许可证	440183202106020501 、 440183202107190301 、 440183202107210201 、 440183202107290101 、 440183202108270301 、 440183202108270401 、 440183202109280301 、 440183202109280401 、 440183202109280801 、 440183202204270201 、 440183202205110201、440183202207200301
立项备案	2102-440118-04-01-971724
环评备案	无需办理
预售许可证	增城房预(网)字第 20210849 号、增城房预(网)字第 20210850 号、增城房预(网)字第 20210851 号、增城房预(网)字第 20210852 号、增城房预(网)字第 20210853 号、增城房预(网)字第 20210854 号、增城房预(网)字第 20220278 号、增城房

文件名称	文件编号
	预(网)字第 20220279 号、增城房预(网)字第 20220537 号

### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 934,635 万元，公司计划募集资金投入 80,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	983,199
2	净利润(万元)	32,647
3	销售净利率(%)	3.32
4	项目投资收益率(%)	3.49

### 5、项目市场前景及销售情况

广州金茂万科魅力之城项目位于广州市增城区新塘板块，项目周边有地铁 13 号线等公共交通资源，周边有华师附小、省社区少年宫、金海岸城市广场、合汇商业广场等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目已于 2022 年 12 月开始交付。

### 6、项目实施安排

#### (1) 项目实施主体基本情况

公司名称	广州市万致房地产有限公司
法定代表人	吴忠友
住所	广州市增城区新塘镇新塘大道西 401 号二楼 A023
注册资本	575,700 万元人民币
成立日期	2021-01-26
营业期限	2021-01-26 至无固定期限
经营范围	房地产开发经营

截至本募集说明书出具日，公司、珠海吉创投资企业(有限合伙)及广州金

茂置业有限公司分别实际享有广州市万致房地产有限公司 50.85%、0.15%以及 49.00%的权益。

## (2) 项目合作方基本情况、合作协议主要条款及约定的投入方式

公司名称	广州金茂置业有限公司	
法定代表人	魏浙	
住所	广州市南沙区珠江管理区发展路一巷3号二层229房（仅限办公用途）	
注册资本	700,000 万元人民币	
成立日期	2014-09-04	
营业期限	2014-09-04 至 2044-09-07	
经营范围	房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；房地产开发经营	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	中国金茂控股集团有限公司	70%
	北京兴茂置业有限公司	30%
	合计	100%

珠海吉创投资企业（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

根据《广州万科企业有限公司与广州金茂置业有限公司关于增城区新塘镇东江大道东侧 18101205A20140 号地块之合作开发协议》，广州市万致房地产有限公司的股东会决议需经代表半数以上表决权股东同意或三分之二以上（含本数）表决权股东同意方可通过。广州市万致房地产有限公司设董事会，董事会成员 5 名，由广州万科企业有限公司（公司全资子公司）委派 3 名，广州金茂置业有限公司委派 2 名，由股东会选举产生。广州市万致房地产有限公司不设监事会，设 2 名监事，由广州万科企业有限公司和广州金茂置业有限公司各委派一人担任。

本项目总投资额预计为 934,635 万元，公司计划使用募集资金投入 80,000 万元。广州金茂置业有限公司已书面确认，将按照前期已签署的协议约定，根据项目建设资金需要，按其权益比例同步对广州市万致房地产有限公司提供资金支持。珠海吉创投资企业（有限合伙）亦书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股



东投入。

### (三) 珠海海上城市项目

#### 1、项目基本情况

项目名称：珠海海上城市

项目总投资：404,226 万元

占地面积：138,947 平方米

总建筑面积：362,461 平方米

项目经营主体：珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司

#### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	440401-2020-000022
土地使用权证	粤（2021）珠海市不动产权第 0015002 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015003 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015004 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015130 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015131 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015176 号
建设用地规划许可证	地字第 440404202000096 号、地字第 440404202000097 号、地字第 440404202000098 号、地字第 440404202000099 号、地字第 440404202000100 号
建设工程规划许可证	建字第（金湾）2021-031 号、建字第（金湾）2021-033 号、建字第（金湾）2021-034 号、建字第（金湾）2021-038 号、建字第（金湾）2022-028 号、建字第（金湾）2022-104 号、建字第（金湾）2022-105 号
建筑工程施工许可证	440404202102250101 、 440404202104020501 、 440404202106020101 、 440404202106020201 、 440404202111250201
立项备案	2020-440404-70-03-077701
环评备案	无需办理
预售许可证	001-440404-2021-00002-5 、 001-440404-2021-00007-6 、 001-440404-2021-00008-4 、 001-440404-2021-00012-0 、 001-440404-2021-00019-9 、 001-440404-2021-00043-9 、 001-440404-2021-00117-5 、 001-440404-2021-00118-3 、 001-440404-2021-00126-3 、 001-440404-2021-00127-0 、 JWS20210018 号 、 001-440404-2022-00002-7 、 001-440404-2022-00005-0、001-440404-2022-00009-4

#### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 404,226 万元，公司计划募集资金投入 50,000 万元，

剩余部分由公司通过其他方式解决。

#### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	485,453
2	净利润（万元）	46,365
3	销售净利率（%）	9.55
4	项目投资收益率（%）	11.47

#### 5、项目市场前景及销售情况

珠海海上城市项目位于珠海市金湾区滨海商务区板块，紧邻横琴。项目周边有洪鹤大桥、金海大桥等，交通便捷，周边有珠海一中附校、广东省人民医院珠海医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目已于2023年4月开始交付。

#### 6、项目实施安排

##### （1）项目实施主体基本情况

公司名称	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司
法定代表人	蒋勇民
住所	珠海市金湾区三灶镇伟民路149号12栋402房
注册资本	80,000万元人民币
成立日期	2020-08-07
营业期限	2020-08-07至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；物业管理；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司、珠海市繁科企业管理中心（有限合伙）、南光（横琴）置业有限公司以及东莞市中顺项目投资有限公司分别实际享有珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司59.61%、0.39%、20.00%以及20.00%的权益。

## (2) 项目合作方基本情况、合作协议主要条款及约定的投入方式

## 1) 南光（横琴）置业有限公司

公司名称	南光（横琴）置业有限公司	
法定代表人	蔡子良	
住所	珠海市横琴新区福临道 55 号 2101、2102、2106-2109	
注册资本	236,900 万元人民币	
成立日期	2016-07-05	
营业期限	2016-07-05 至无固定期限	
经营范围	许可项目：房地产开发经营；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	南光置业有限公司	100%
	合计	100%

## 2) 东莞市中顺项目投资有限公司

公司名称	东莞市中顺项目投资有限公司	
法定代表人	王沛柱	
住所	广东省东莞市厚街镇湖景大道 125 号湖景壹号庄园 185 栋 206 室	
注册资本	100 万元人民币	
成立日期	2020-12-16	
营业期限	2020-12-16 至无固定期限	
经营范围	项目投资；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	广东大中房地产开发有限公司	100%
	合计	100%

珠海市繁科企业管理中心（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

根据《海上城市二期项目合作开发协议》，珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司的股东会决议需经代表半数以上（含本数）表决权股东同意或经全体股东表决一致同意方可通过。珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司设董事会，董事会成员5名，由珠海市万滨初新企业管理有限公司（公司控股子公司，珠海市繁科企业管理中心（有限合伙）参股）委派3名，南光（横琴）置业有限公司委派1名，东莞市中顺项目投资有限公司委派1名，董事长由珠海市万滨初新企业管理有限公司委派董事担任。珠海市万滨晨璟房地产开发不设监事会，设2名监事，由南光（横琴）置业有限公司和东莞市中顺项目投资有限公司各委派一人担任。

本项目总投资额预计为404,226万元，公司计划使用募集资金投入50,000万元。南光（横琴）置业有限公司已书面确认，将根据项目建设资金需要，按其权益比例对珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司进行同等条件的增资。东莞市中顺项目投资有限公司已书面确认，将根据项目建设资金需要，按其权益比例对珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司提供同等条件的股东投入。珠海市繁科企业管理中心（有限合伙）亦书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

#### （四）杭州星图光年轩项目

##### 1、项目基本情况

项目名称：杭州星图光年轩

项目总投资：542,549万元

占地面积：78,088平方米

总建筑面积：305,896平方米

项目经营主体：杭州万璞置业有限公司

##### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3301102022A21056
土地使用权证	浙（2022）杭州市不动产权第0201132号
建设用地规划许可证	地字第330110202200084号
建设工程规划许可证	建字第330110202200076号
建筑工程施工许可证	330110202206170201、330110202206200101

文件名称	文件编号
立项备案	2205-330110-04-01-345752
环评备案	无需办理
预售许可证	余售许字(2022)第ZJ00419号、余售许字(2022)第ZJ00508号、余售许字(2022)第ZJ00617号、余售许字(2022)第ZJ00728号

### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为542,549万元，公司计划募集资金投入70,000万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	619,529
2	净利润(万元)	59,250
3	销售净利率(%)	9.56
4	项目投资收益率(%)	10.92

### 5、项目市场前景及销售情况

杭州星图光年轩项目位于杭州市余杭区北部新城板块，紧邻良渚文化村。项目周边有地铁2号线等公共交通资源，周边有梦栖小镇、良渚生命科技小镇、中国美术学院良渚校区等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于2025年3月开始交付。

### 6、项目实施安排

#### (1) 项目实施主体基本情况

公司名称	杭州万璞置业有限公司
法定代表人	王海洋
住所	浙江省杭州市余杭区良渚街道良渚文化城艺术中心1幢L206室
注册资本	390,000万元人民币
成立日期	2022-05-07

营业期限	2022-05-07 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

截至本募集说明书出具日，公司、珠海杭盈企业管理合伙企业（有限合伙）、江西益达投资发展集团有限公司及 VANSEK EVERGREEN FUND SPV 1 PTE. LTD.分别实际享有杭州万璞置业有限公司 47.42%、2.58%、25.00%以及 25.00% 的权益。

## （2）项目合作方基本情况、合作协议主要条款及约定的投入方式

### 1）江西益达投资发展集团有限公司

公司名称	江西益达投资发展集团有限公司	
法定代表人	肖丹	
住所	江西省南昌市东湖区洪都北大道 636 号西格玛商务中心 1801（第 18 层）	
注册资本	3,000 万元人民币	
成立日期	1998-05-07	
营业期限	1998-05-07 至 2043-05-07	
经营范围	信息产业投资、交通基础设施投资、通信项目投资、受托资产管理、企业托管经营、企业财务顾问、房地产开发、经营、能源、材料和机械电子设备，日用百货、五金交电化工、纺织品的批发、零售，计算机应用服务，信息、咨询服务；租赁服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上项目国家有专项规定的除外）	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	夏刚	65%
	夏静	35%
	合计	100%

### 2）VANSEK EVERGREEN FUND SPV 1 PTE. LTD.

公司名称	VANSEK EVERGREEN FUND SPV 1 PTE. LTD.
唯一识别号	202218511C
住所	266A, South Bridge Road, #02-01 Singapore 058815
注册资本	100 美元
成立日期	2022-05-29
营业期限	无限期

经营范围	不动产基金管理	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	Vansek Evergreen Fund Master SPV Pte. Ltd.	100%
	合计	100%

珠海杭盈企业管理合伙企业（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

根据《浙江万科南都房地产有限公司、江西益达投资发展集团有限公司、海南万亦企业管理有限公司与 VANSEK EVERGREEN FUND SPV1 PTE.LTD.以及杭州万璞置业有限公司签署之合资协议》，杭州万璞置业有限公司的股东会决议需经代表半数以上（含本数）表决权股东同意或经全体股东表决一致同意方可通过。杭州万璞置业有限公司设董事会，董事会成员 5 名，由浙江万科南都房地产有限公司（公司全资子公司）提名 2 名，海南万亦企业管理有限公司（公司全资子公司）、江西益达投资发展集团有限公司以及 VANSEK EVERGREEN FUND SPV 1 PTE.各提名 1 名，董事长由浙江万科南都房地产有限公司提名的董事担任。杭州万璞置业有限公司设 2 名监事，由浙江万科南都房地产有限公司或海南万亦企业管理有限公司提名 1 名，江西益达投资发展集团有限公司提名 1 名。

本项目总投资额预计为 542,549 万元，公司计划使用募集资金投入 70,000 万元。江西益达投资发展集团有限公司已书面确认，将按照前期已签署的协议约定，根据项目建设资金需要，按其权益比例对杭州万璞置业有限公司提供同等条件的股东投入。VANSEK EVERGREEN FUND SPV 1 PTE. LTD.已书面确认，将按照前期已签署的协议约定，根据项目建设资金需要，按其权益比例对杭州万璞置业有限公司进行同等条件的增资。珠海杭盈企业管理合伙企业（有限合伙）亦书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

## （五）郑州翠湾中城项目

### 1、项目基本情况

项目名称：郑州翠湾中城

项目总投资：396,187 万元

占地面积：62,282 平方米

总建筑面积：349,585 平方米

项目经营主体：河南天河万科房地产开发有限公司

## 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让—HJ—2020042、郑自然资出让—HJ—2020043、郑自然资出让—HJ—2020044
土地使用权证	豫（2021）郑州市不动产权第 0027893 号、豫（2021）郑州市不动产权第 0027894 号、豫（2021）郑州市不动产权第 0029365 号
建设用地规划许可证	地字第 410108202009015 号、地字第 410108202009016 号、地字第 410108202009017 号
建设工程规划许可证	建字第 410108202109016 号、建字第 410108202109017 号、建字第 410108202109018 号
建筑工程施工许可证	410100202109030201、410100202109230101、410100202109230201
立项备案	2020-410018-70-03-097739 、 2020-410018-70-03-097752 、 2020-410018-70-03-097749
环评备案	无需办理
预售许可证	（2021）郑房预字第 5464 号、（2021）郑房预字第 5476 号、（2021）郑房预字第 5489 号、（2021）郑房预字第 5498 号、（2022）郑房预字第 5476 号、（2022）郑房预字第 5586 号、（2022）郑房预字第 5616 号、（2022）郑房预字第 5629 号、（2022）郑房预字第 5630 号、（2022）郑房预字第 5643 号

## 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 396,187 万元，公司计划募集资金投入 130,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

## 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	426,252
2	净利润（万元）	28,424
3	销售净利率（%）	6.67
4	项目投资收益率（%）	7.17



## 5、项目市场前景及销售情况

郑州翠湾中城项目位于郑州市惠济区北三环板块，紧邻贾鲁河，可快速接驳京广快速路、北三环、连霍高速等。项目周边有地铁4号线和5号线等公共交通资源，周边有长兴路实验小学、惠济区一中学校、郑大一附院、金水区总院、惠济区人民医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于2024年7月开始交付。

## 6、项目实施安排

公司名称	河南天河万科房地产开发有限公司
法定代表人	张艳威
住所	河南省郑州市惠济区江山路与新村西路交叉口东北角
注册资本	9,500 万元人民币
成立日期	2020-09-04
营业期限	2020-09-04 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；出版物零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；食品销售（仅销售预包装食品）；礼仪服务；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；玩具、动漫及游艺用品销售；日用百货销售；体育用品及器材零售；游乐园服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司及珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）分别实际享有河南天河万科房地产开发有限公司 99.56%以及 0.44%的权益。

珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

本项目总投资额预计为 396,187 万元，公司计划使用募集资金投入 130,000 万元。珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）已书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

## (六) 郑州未来时光项目

### 1、项目基本情况

项目名称：郑州未来时光

项目总投资：236,130 万元

占地面积：53,205 平方米

总建筑面积：186,072 平方米

项目经营主体：郑州合泰房地产开发有限公司

### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让—JS—2021009
土地使用权证	豫（2021）郑州市不动产权第 0099982 号
建设用地规划许可证	地字第 410105202109002 号
建设工程规划许可证	建字第 410105202109003 号、建字第 410105202109004 号
建筑工程施工许可证	410100202104290103、410100202104300101
立项备案	2103-410105-04-01-444081
环评备案	无需办理
预售许可证	（2021）郑房预字第 5403 号、（2021）郑房预字第 5473 号、 （2022）郑房预字第 5567 号、（2022）郑房预字第 5587 号

### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 236,130 万元，公司计划募集资金投入 70,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	265,123
2	净利润（万元）	15,447
3	销售净利率（%）	5.83
4	项目投资收益率（%）	6.54

## 5、项目市场前景及销售情况

郑州未来时光项目位于郑州市金水区杨金板块，紧邻北龙湖金融岛、郑东新区 CBD、龙子湖大学城以及金水科教园区。项目周边有东三环、龙云路、明哲路、中州大道等，交通便捷，周边有纬五路一小、上海师范大学附属郑州启佳学校、郑大一附院、郑东颐和医院、河南省儿童医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 12 月开始交付。

## 6、项目实施安排

公司名称	郑州合泰房地产开发有限公司
法定代表人	田沅君
住所	河南省郑州市金水区杨金路牛顿国际 B 座 13 楼 02 号
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2021-01-21
营业期限	2021-01-21 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司及珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）分别实际享有郑州合泰房地产开发有限公司 99.09%以及 0.91%的权益。

珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

本项目总投资额预计为 236,130 万元，公司计划使用募集资金投入 70,000 万元。珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）已书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

### （七）重庆星光天空之城项目

#### 1、项目基本情况

项目名称：重庆星光天空之城

项目总投资：220,670 万元

占地面积：115,558 平方米

总建筑面积：207,000 平方米

项目经营主体：重庆云科置业有限公司

## 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	渝地（2020）合字（沙区）第 249 号
土地使用权证	渝（2021）沙坪坝区不动产权第 001399177 号
建设用地规划许可证	地字第 500106202100017 号
建设工程规划许可证	建字第 500106202100148 号、建字第 500106202200010 号
建筑工程施工许可证	500106202112300201、500106202203250101
立项备案	2102-500106-04-05-744843
环评备案	无需办理
预售许可证	渝住建委（2021）预字第（1939）号、渝住建委（2022）预字第（198）号、渝住建委（2022）预字第（495）号、渝住建委（2022）预字第（698）号

## 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 220,670 万元，公司计划募集资金投入 100,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

## 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	263,048
2	净利润（万元）	30,105
3	销售净利率（%）	11.44
4	项目投资收益率（%）	13.64

## 5、项目市场前景及销售情况

重庆星光天空之城项目位于重庆市沙坪坝区新桥板块，地处新桥医院与融汇温泉城之间。项目周边有重庆轨道 9 号线等公共交通资源，周边有沙坪坝小学融汇分校、西南医院、新桥医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性

及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于2024年6月开始交付。

## 6、项目实施安排

公司名称	重庆云科置业有限公司
法定代表人	谭皓天
住所	重庆市沙坪坝区土主镇垄安大道115号201室-362
注册资本	1,000万元人民币
成立日期	2021-01-12
营业期限	2021-01-12至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理，企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司及珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）分别实际享有重庆云科置业有限公司99.08%以及0.92%的权益。

珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

本项目总投资额预计为220,670万元，公司计划使用募集资金投入100,000万元。珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）已书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

### （八）成都菁蓉都会项目

#### 1、项目基本情况

项目名称：成都菁蓉都会

项目总投资：171,063万元

占地面积：86,356平方米

总建筑面积：252,143平方米

项目经营主体：成都万科锦都置业有限公司

## 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	510124-2021-B-006
土地使用权证	川(2022)郫都区不动产权第0025040号、川(2022)郫都区不动产权第0025041号
建设用地规划许可证	地字第510124202120937号
建设工程规划许可证	建字第510124202132104号、建字第510124202132105号、建字第510124202132106号
建筑工程施工许可证	510117202202090201、510117202202160701、510117202202230801、510117202202230901、510117202203140501
立项备案	川投资备【2108-510124-04-01-276136】FGQB-0254号、川投资备【2108-510124-04-01-291297】FGQB-0263号
环评备案	无需办理
预售许可证	蓉预售字510117202263817号

## 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为171,063万元，公司计划募集资金投入85,000万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

## 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	205,037
2	净利润(万元)	13,205
3	销售净利率(%)	6.44
4	项目投资收益率(%)	7.72

## 5、项目市场前景及销售情况

成都菁蓉都会项目位于成都市郫都区科创新城板块，紧邻郫筒板块。项目周边有地铁6号线、有轨电车蓉2号线等公共交通资源，周边有泡桐树小学、电子科大实验中学、郫都第一中学、郫都区人民医院、中医药大学教学医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于2024年6月开始交付。

## 6、项目实施安排

公司名称	成都万科锦都置业有限公司
法定代表人	赵淳
住所	成都市郫都区现代工业港南片区西源大道 4799 号
注册资本	1,000 万元人民币
成立日期	2017-11-07
营业期限	2017-11-07 至无固定期限
经营范围	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；建筑装饰装修工程设计与施工；苗木种植与销售（以上范围不含国家法律、行政法规、国务院决定限制或禁止的项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司和珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）分别实际享有成都万科锦都置业有限公司 99.00%以及 1.00%权益。

珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

本项目总投资额预计为 171,063 万元，公司计划使用募集资金投入 85,000 万元。珠海万合万盈企业管理中心（有限合伙）已书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

### （九）西安万科东望项目

#### 1、项目基本情况

项目名称：西安万科东望

项目总投资：646,644 万元

占地面积：96,984 平方米

总建筑面积：594,481 平方米

项目经营主体：西安宁筑实业有限公司

#### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	YT01594、YT01595

文件名称	文件编号
土地使用权证	陕(2022)西安市不动产权第0133345号、陕(2022)西安市不动产权第0380180号
建设用地规划许可证	地字第(2015)008号
建设工程规划许可证	建字610113202230180号、建字第610113202230391号
建筑工程施工许可证	610113202205070101、610113202205070201、610113202209190101、610113202209190201
立项备案	2202-610113-04-01-511148、2202-610113-04-01-725844
环评备案	无需办理
预售许可证	雁塔预售字第2022139号、雁塔预售字第2022140号、雁塔预售字第2022335号、雁塔预售字第2022336号、雁塔预售字第2022504号

### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为646,644万元,公司计划募集资金投入120,000万元,剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下:

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	731,934
2	净利润(万元)	51,153
3	销售净利率(%)	6.99
4	项目投资收益率(%)	7.91

### 5、项目市场前景及销售情况

西安万科东望项目位于西安市雁塔区等驾坡板块,紧邻曲江新区与曲江文教园。项目周边有地铁8号线等公共交通资源,周边有雁塔实验小学、西安市第四医院、西安市第九医院、武警医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求,具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目,项目类型为普通住宅,部分已取得预售许可证,项目计划于2024年9月开始交付。

### 6、项目实施安排

#### (1) 项目实施主体基本情况



公司名称	西安宁筑实业有限公司
法定代表人	寇冰
住所	陕西省西安市雁塔区东月路等驾坡街道东等幸福新城小区 7 幢 1 单元 1901 室
注册资本	95,600 万元人民币
成立日期	2020-07-21
营业期限	2020-07-21 至无固定期限
经营范围	一般项目：物业管理；房地产咨询；信息技术咨询服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

截至本募集说明书出具日，公司、珠海万创万享企业管理中心（有限合伙）、珠海万运投资合伙企业（有限合伙）、宁夏中房实业集团有限公司及珠海中玉投资合伙企业（有限合伙）分别实际享有西安宁筑实业有限公司 59.58%、0.22%、0.20%、39.00%以及 1.00%的权益。

## （2）项目合作方基本情况、合作协议主要条款及约定的投入方式

公司名称	宁夏中房实业集团有限公司	
法定代表人	张君	
住所	银川市北京东路 339 号	
注册资本	100,000 万元人民币	
成立日期	1994-08-26	
营业期限	1994-08-26 至无固定期限	
经营范围	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工；建筑智能化工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般经营范围：房屋拆迁服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；土地使用权租赁；对外承包工程；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块制造；工程管理服务；企业管理；品牌管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	宁夏中贤实业有限公司	100%
	合计	100%

珠海万创万享企业管理中心（有限合伙）、珠海万运投资合伙企业（有限合伙）以及珠海中玉投资合伙企业（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台

企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

根据《宁夏中房实业集团有限公司、西安万科共筑房地产开发有限公司及西安宁筑实业有限公司关于西安市雁塔区东等驾坡城改项目之合作协议》，西安宁筑实业有限公司的股东会决议需经代表半数以上（不含本数）表决权股东同意或经全体股东表决一致同意方可通过。西安宁筑实业有限公司设董事会，董事会成员3名，由西安万科共筑房地产开发有限公司（公司控股子公司）提名2名，宁夏中房实业集团有限公司提名1名，董事长由西安万科共筑房地产开发有限公司委派的董事担任。西安宁筑实业有限公司设1名监事，由宁夏中房实业集团有限公司委派。

本项目总投资额预计为646,644万元，公司计划使用募集资金投入120,000万元。宁夏中房实业集团有限公司已书面确认，将按照前期已签署的协议约定，根据项目建设资金需要，按其权益比例对西安宁筑实业有限公司提供同等条件的股东投入。珠海万创万享企业管理中心（有限合伙）、珠海万运投资合伙企业（有限合伙）以及珠海中玉投资合伙企业（有限合伙）亦书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

## （十）长春溪望荟项目

### 1、项目基本情况

项目名称：长春溪望荟

项目总投资：233,268万元

占地面积：129,436平方米

总建筑面积：306,046平方米

项目经营主体：长春赋华道房地产开发有限公司

### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	2019-017（新区）、2019-017-1（新区）
土地使用权证	吉（2019）长春市不动产权第0755507号、吉（2019）长春市不动产权第0755508号

文件名称	文件编号
建设用地规划许可证	地字第 220002201900046 号
建设工程规划许可证	建字第 220000202000005 号、建字第 220000202000006 号、建字第 220173202200039 号
建筑工程施工许可证	220108202002280101 、 220108202002280201 、 220108202003250101
立项备案	2019071722017303102738
环评备案	20192201000200000214
预售许可证	长房新售证(2020)第 010 号、长房新售证(2020)第 051 号、长房新售证(2021)第 010 号、长房新售证(2021)第 072 号、长房新售证(2022)第 027 号

### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 233,268 万元，公司计划募集资金投入 90,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	253,163
2	净利润(万元)	8,857
3	销售净利率(%)	3.50
4	项目投资收益率(%)	3.80

### 5、项目市场前景及销售情况

长春溪望荟项目位于长春市北湖科技开发区北湖板块，紧邻北湖湿地公园、龙翔国际商务中心。项目周边有轨道交通 8 号线等公共交通资源，周边有吉林大学附属中学英才学校、吉林大学中日联谊医院北湖分院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目已于 2022 年 12 月开始交付。

### 6、项目实施安排

公司名称	长春赋华道房地产开发有限公司
法定代表人	甄真

住所	吉林省长春市北湖科技开发区大学城路与和安街交汇万科溪望销售中心
注册资本	2,000 万元人民币
成立日期	2019-06-26
营业期限	2019-06-26 至无固定期限
经营范围	房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑工程施工、技术开发、技术咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书出具日，公司及珠海长新投资合伙企业（有限合伙）分别实际享有长春赋华道房地产开发有限公司 98.19%以及 1.81%的权益。

珠海长新投资合伙企业（有限合伙）是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目团队的积极性，进一步提升项目运营效率。

本项目总投资额预计为 233,268 万元，公司计划使用募集资金投入 90,000 万元。珠海长新投资合伙企业（有限合伙）已书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

## （十一）鞍山高新万科城项目

### 1、项目基本情况

项目名称：鞍山高新万科城

项目总投资：457,286 万元

占地面积：420,306 平方米

总建筑面积：1,099,309 平方米

项目经营主体：鞍山华运置业有限公司

### 2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	2103002018A5003、2103002019A5002、2103002020A5003
土地使用权证	辽（2019）鞍山市不动产权第 0006228 号、辽（2019）鞍山市不动产权第 0050471 号、辽（2020）鞍山市不动产权第 0013763 号
建设用地规划许可证	地字第 SP210301201900017 号、地字第 SP210301202000018 号
建设工程规划许可证	建字第 SP210301201900040 号、建字第 SP210301201900041 号、建字第 SP210301201900042 号、建字第 SP210301202100016 号、建字第 SP210301202100017 号、建字第 SP210301202100018 号

文件名称	文件编号
建筑工程施工许可证	210388201909120501 、 210388201909230701 、 210388202004100601、210388202105131101、210388202109030101
立项备案	鞍高开项备(2019)19号、鞍高开项备(2020)71号、鞍高开项备(2020)78号
环评备案	无需办理
预售许可证	鞍高房预许字第2019514A号、鞍高房预许字第2019515A号、鞍高房预许字第2020504号、鞍高房预许字第2021502号

### 3、项目投资概算

本项目总投资额预计为457,286万元,公司计划募集资金投入130,000万元,剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下:

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	532,221
2	净利润(万元)	22,581
3	销售净利率(%)	4.24
4	项目投资收益率(%)	4.94

### 5、项目市场前景及销售情况

鞍山高新万科城项目位于鞍山市高新区万水河板块,紧邻自由东街隧道。项目周边有8路、36路、411路公交车线路等公共交通资源,周边有高新区实验中小学、新世纪学校、肿瘤医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求,具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目,项目类型为普通住宅,部分已取得预售许可证,项目已于2021年12月开始交付。

### 6、项目实施安排

#### (1) 项目实施主体基本情况

公司名称	鞍山华运置业有限公司
法定代表人	佟永强
住所	辽宁省鞍山市鞍千路717号S2
注册资本	1,000万元人民币

成立日期	2018-07-27
营业期限	2018-07-27 至无固定期限
经营范围	房地产开发、经营、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

截至本募集说明书出具日,公司、珠海万沈投资中心(有限合伙)及鞍山兆通置业有限公司分别实际享有鞍山华运置业有限公司 68.03%、1.97%以及 30.00% 的权益。

## (2) 项目合作方基本情况、合作协议主要条款及约定的投入方式

公司名称	鞍山兆通置业有限公司	
法定代表人	李兆彦	
住所	高新区千山路 368 号	
注册资本	2,000 万元人民币	
成立日期	2010-12-16	
营业期限	2010-12-16 至无固定期限	
经营范围	一般经营项目: 房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)	
与发行人是否存在关联关系	否	
股权结构	股东名称	拥有权益比例
	李兆彦	60%
	李影	40%
	合计	100%

珠海万沈投资中心(有限合伙)是由项目团队员工出资成立的平台企业,房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法,有利于充分激励项目团队的积极性,进一步提升项目运营效率。

根据《鞍山兆通置业有限公司与鞍山万科房地产开发有限公司关于鞍山华运置业有限公司合作协议》,鞍山华运置业有限公司的股东会决议需经全体股东表决一致同意方可通过。鞍山华运置业有限公司设董事会,董事会成员 5 名,由鞍山万科房地产开发有限公司(公司全资子公司)提名 3 名,鞍山兆通置业有限公司提名 2 名,董事长由董事会从鞍山万科房地产开发有限公司提名的董事中选举产生。法定代表人由鞍山万科房地产开发有限公司委派的人员担任。鞍山华运置业有限公司不设监事会,设 2 名监事,由鞍山万科房地产开发有限公司和鞍山兆

通置业有限公司各委派1人担任。

本项目总投资额预计为457,286万元，公司计划使用募集资金投入130,000万元。鞍山兆通置业有限公司已书面确认，将按照前期已签署的协议约定，根据项目建设资金需要，按其权益比例对鞍山华运置业有限公司提供同等条件的股东投入。珠海万沈投资中心（有限合伙）亦书面确认，将按其权益比例提供同等条件的股东投入。

## **（十二）补充流动资金**

### **1、基本情况**

本次募集资金拟安排450,000万元补充流动资金，优化财务结构，降低资产负债率，增强公司资金实力。

### **2、补充流动资金的必要性**

#### **（1）优化公司资本结构，增强抗风险能力**

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日及2023年3月31日，公司合并口径资产负债率分别为81.28%、79.74%、76.95%及77.20%，资产负债率较高。通过本次向特定对象发行股票，可以增加公司的所有者权益，进一步优化资本结构，提高公司盈利水平和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。

#### **（2）补充营运资金，保障公司稳定运营**

通过本次发行利用部分募集资金补充流动资金，可以进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

### **3、补充流动资金符合《适用意见18号》的相关规定**

根据《适用意见18号》之“五、关于募集资金用于补流还贷如何适用第四十条‘主要投向主业’的理解与适用”：

“（一）通过配股、发行优先股或者董事会确定发行对象的向特定对象发行股票方式募集资金的，可以将募集资金全部用于补充流动资金和偿还债务。通过

其他方式募集资金的,用于补充流动资金和偿还债务的比例不得超过募集资金总额的百分之三十。对于具有轻资产、高研发投入特点的企业,补充流动资金和偿还债务超过上述比例的,应当充分论证其合理性,且超过部分原则上应当用于主营业务相关的研发投入。”

本次向特定对象发行股票募集资金不超过 150.00 亿元(含本数),其中 105.00 亿元计划用于项目建设,属于资本性支出;45.00 亿元计划用于补充流动资金,占募集资金总额的比例未超过 30%,符合相关规定的要求。

## 四、募投项目效益测算情况

### (一) 效益预测的假设条件

- 1、国家现行法律、法规无重大变化,行业的政策及监管法规无重大变化;
- 2、募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化;
- 3、行业未来形势及市场情况无重大变化;
- 4、人力成本价格不存在重大变化;
- 5、行业涉及的税收政策将无重大变化;
- 6、募投项目未来能够按预期及时竣工交付;
- 7、募投项目销售量即按照建设量测算;
- 8、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。



**（二）效益预测的主要计算过程**

效益测算指标	中山金域国际	广州金茂万科魅力之城	珠海海上城市	杭州星图光年轩	郑州翠湾中城	郑州未来时光	重庆星光天空之城	成都菁蓉都会	西安万科东望	长春溪望荟	鞍山高新万科城
占地面积（平方米）	109,251	162,497	138,947	78,088	62,282	53,205	115,558	86,356	96,984	129,436	420,306
总建筑面积（平方米）	370,635	697,521	362,461	305,896	349,585	186,072	207,000	252,143	594,481	306,046	1,099,309
总销售收入（万元）⑥	339,853	983,199	485,453	619,529	426,252	265,123	263,048	205,037	731,934	253,163	532,221
项目总投资（万元）①=②+③	293,443	934,635	404,226	542,549	396,187	236,130	220,670	171,063	646,644	233,268	457,286
土地开发成本（万元）②	157,377	668,650	277,111	387,716	226,145	138,571	115,206	80,294	413,120	111,171	139,078
建筑安装开发成本（万元）③	136,066	265,985	127,115	154,832	170,042	97,559	105,464	90,769	233,523	122,098	318,208
期间费用及其他费用（万元）④	18,321	15,918	34,861	17,731	1,641	13,546	12,273	20,768	34,138	11,038	52,354
净利润（万元）⑤=⑥-①-④	28,089	32,647	46,365	59,250	28,424	15,447	30,105	13,205	51,153	8,857	22,581
销售净利率（%）⑦=⑤/⑥	8.27	3.32	9.55	9.56	6.67	5.83	11.44	6.44	6.99	3.50	4.24
投资净利率（%）⑧=⑤/①	9.57	3.49	11.47	10.92	7.17	6.54	13.64	7.72	7.91	3.80	4.94

注 1：项目总投资=土地开发成本+建筑安装开发成本；

注 2：净利润=总销售收入-土地开发成本-建筑安装开发成本-期间费用及其他费用；

注 3：销售净利率=净利润/总销售收入；

注 4：投资净利率=净利润/项目总投资。

### (三) 募集资金的预计使用进度

单位：万元

项目	合计	第十九届董事会第二十五次会议前	第十九届董事会第二十五次会议后
项目总投资金额	4,536,100	2,986,220	1,549,880
其中：建筑安装开发成本	1,821,660	358,449	1,463,212
以公司权益比例计算的建筑安装开发成本	1,369,412	269,460	1,099,953

注：以公司权益比例计算的建筑安装开发成本=建筑安装开发成本\*公司对募投项目实施主体享有的权益比例。

发行人第十九届董事会第二十五次会议后及未来的项目总待投金额为1,549,880万元，其中建筑安装开发成本为1,463,212万元，以公司权益比例计算的建筑安装开发成本为1,099,953万元，均大于该项目拟投入募集资金1,050,000万元。本次募投项目金额不包括董事会议决议日前的支出。

### (四) 效益对比情况

发行人募投项目与现有业务效益情况不存在重大差异，与近期同行业可比上市公司向特定对象发行股票募集资金项目的效益情况对比具体如下：

单位：万元

代码	简称	项目平均销售收入	项目平均净利润	项目平均销售净利率	项目平均投资净利率
600048.SH	保利发展	448,335.86	37,203.00	8.33%	9.59%
601155.SH	新城控股	263,534.26	10,619.00	3.99%	4.76%
行业平均		355,935.06	23,911.00	6.16%	7.18%
000002.SZ	万科A	464,073.93	30,556.63	6.89%	7.93%

## 五、本次募集资金涉及审批、批准或备案的进展情况

本次募集资金涉及审批、批准或备案的进展情况参见本募集说明书“第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析”之“三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析”，本次募投项目涉及的立项、土地等有关审批、批准或备案仍在有效期内，无需其他审批、批准或备案，亦不涉及特定行业的其他审批或核准。

根据《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）第十六条规定，国家根据建设项目对环境的影响程度，对建设项目的环境影响评价实行分类管理。建设单位应当按照下列规定组织编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报

环境影响登记表(以下统称环境影响评价文件):(一)可能造成重大环境影响的,应当编制环境影响报告书,对产生的环境影响进行全面评价;(二)可能造成轻度环境影响的,应当编制环境影响报告表,对产生的环境影响进行分析或者专项评价;(三)对环境影响很小、不需要进行环境影响评价的,应当填报环境影响登记表。建设项目的环境影响评价分类管理名录,由国务院生态环境主管部门制定并公布。

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2018年版)》(以下简称“《分类管理名录(2018年版)》”),本次发行涉及的长春溪望荟项目由长春赋华道房地产开发有限公司建设开发,该公司已根据《分类管理名录(2018年版)》于2019年7月15日填报环境影响登记表。

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》(以下简称“《分类管理名录(2021年版)》”),本次发行涉及的其他募集资金投资项目不属于《分类管理名录(2021年版)》规定涉及环境敏感区的房地产开发项目,不纳入建设项目环境影响评价管理,发行人无需就上述项目编制环境影响报告书、报告表或者填报环境影响登记表,以及无需履行建设项目环境影响报告书、报告表的审批或者环境影响登记表的备案手续。

## 六、本次发行募投项目符合国家产业政策、募集资金主要投向主业

经核查,本次发行满足《发行注册管理办法》第三十条关于符合国家产业政策和板块定位(募集资金主要投向主业)的规定。

### (一) 募投项目符合国家产业政策

发行人主营业务为房地产开发及相关资产经营和物业服务,同时有序推进与人民美好生活相关的其它业务。本次募集资金投向11个房地产项目及补充流动资金,符合国家产业政策要求,不存在需要取得主管部门意见的情形。

### (二) 募集资金主要投向主业

发行人主营业务包括房地产开发及相关资产经营和物业服务,同时有序推进与人民美好生活相关的其它业务,本次募集资金将用于11个房地产项目及补充流动资金,系围绕发行人现有主营业务展开。本次向特定对象发行股票募集资金用于补充流动资金,有利于缓解发行人主营业务的运营压力,优化发行人资本结

构、降低资产负债率。

发行人 2019 年 H 股配售、2020 年 H 股配售募投项目为偿还发行人境外债务性融资，2023 年 H 股配售募投项目为偿还发行人境外债务性融资及补充营运资金，有利于缓解发行人主营业务的运营压力，优化发行人资本结构、降低资产负债率。发行人通过本次向特定对象发行股票募集资金，可进一步满足业务发展的资金需求，增强资本实力，提高公司的盈利能力和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。

项目	11 个房地产项目	补充流动资金
1 是否属于对现有业务（包括产品、服务、技术等，下同）的扩产	否	否
2 是否属于对现有业务的升级	否	否
3 是否属于基于现有业务在其他应用领域的拓展	否	否
4 是否属于对产业链上下游的（横向/纵向）延伸	否	否
5 是否属于跨主业投资	否	否
6 其他	-	-

## 七、前次募集资金使用情况

### （一）前次募集资金使用概况

#### 1、2019 年 H 股配售募集资金

##### （1）募集资金金额、资金到账时间

根据中国证监会 2019 年 1 月 24 日出具的《关于核准万科企业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]129 号），公司于 2019 年 4 月 4 日向不少于六名承配人成功配发及发行总数为 262,991,000 股之新 H 股，配售价格为每股 29.68 港元，配售所得款项总额为港币 7,805,572,880.00 元，上述配售所得款项于 2019 年 4 月 4 日全部到账，按照 2019 年 4 月 4 日收款当日港元兑人民币中间价 1: 0.8543 折合人民币 6,668,300,911.38 元，扣除发行费用折合人民币 24,898,939.49 元后，募集资金净额为人民币 6,643,401,971.89 元。

该募集资金到位情况已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2019 年 6 月 24 日出具安永华明（2019）验字第 60723470\_P01 号验资报告。

##### （2）募集资金的存放情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者利益，提高募集资金的使用效率，公司在中国银行（香港）有限公司开立了银行账户对募集资金进行存储。公司对募集资金的使用实施严格审批，保证专款专用。

### **（3）前次募集资金使用情况**

截至 2023 年 3 月 31 日，公司 2019 年 H 股配售募集资金已全额用于偿还公司的境外债务性融资，前次募集资金使用情况对照表具体如下：

单位：万元

募集资金总额			664,340.20			已累计使用募集资金总额			664,340.20	
累计变更用途的募集资金总额			-			各年度使用募集资金总额： 2019 年：			664,340.20	
累计变更用途的募集资金总额比例			-							
投资项目			募集资金投资总额			截至2023年3月31日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	偿还公司境外债务性融资	偿还公司境外债务性融资	664,340.20	664,340.20	664,340.20	664,340.20	664,340.20	664,340.20	0.00	不适用
合计			664,340.20	664,340.20	664,340.20	664,340.20	664,340.20	664,340.20	0.00	

## 2、2020年H股配售募集资金

### (1) 募集资金金额、资金到账时间

经中国证监会2020年4月8日出具的《关于核准万科企业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》(证监许可[2020]632号)核准,公司于2020年6月11日向不少于六名承配人成功配发及发行总数为315,589,200股之新H股,配售价格为每股25.00港元,配售所得款项总额为港币7,889,730,000.00元,上述配售所得款项于2020年6月11日全部到账,按照2020年6月11日收款当日港元兑人民币中间价1:0.9110折合人民币7,187,544,030.00元,扣除发行费用折合人民币22,248,479.27元后,募集资金净额为人民币7,165,295,550.73元。

该本次募集资金到位情况已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并于2020年7月24日出具毕马威华振验字第2000585号验资报告。

### (2) 募集资金的存放情况

为了规范募集资金的管理和使用,保护投资者利益,提高募集资金的使用效率,公司在中国银行(香港)有限公司开立了银行账户对募集资金进行存储。公司对募集资金的使用实施严格审批,保证专款专用。

### (3) 前次募集资金使用情况

截至2023年3月31日,公司2020年H股配售募集资金已全额用于偿还公司的境外债务性融资,前次募集资金使用情况对照表具体如下:

单位：万元

募集资金总额			716,529.56			已累计使用募集资金总额			716,529.56	
累计变更用途的募集资金总额			-			各年度使用募集资金总额： 2020 年：			716,529.56	
累计变更用途的募集资金总额比例			-							
投资项目			募集资金投资总额			截至2023年3月31日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	偿还公司境外债务性融资	偿还公司境外债务性融资	716,529.56	716,529.56	716,529.56	716,529.56	716,529.56	716,529.56	0.00	不适用
合计			<b>716,529.56</b>	<b>716,529.56</b>	<b>716,529.56</b>	<b>716,529.56</b>	<b>716,529.56</b>	<b>716,529.56</b>	<b>0.00</b>	



### 3、2023年H股配售募集资金

#### (1) 募集资金金额、资金到账时间

经中国证监会2023年3月27日出具的《关于核准万科企业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》(证监许可[2023]409号)核准,公司于2023年3月9日向不少于六名承配人成功配发及发行总数为300,000,000股之新H股,配售价格为每股13.05港元,配售所得款项总额为港币3,915,000,000.00元,上述配售所得款项于2023年3月9日全部到账,按照2023年3月9日收款当日港元兑人民币中间价1:0.88751折合人民币3,474,601,650.00元,扣除发行费用折合人民币10,416,044.83元后,募集资金净额为人民币3,464,185,605.17元。

该本次募集资金到位情况已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并于2023年4月14日出具毕马威华振验字第2300735号验资报告。

#### (2) 募集资金的存放情况

为了规范募集资金的管理和使用,保护投资者利益,提高募集资金的使用效率,公司在中国银行(香港)有限公司开立了银行账户对募集资金进行存储。公司对募集资金的使用实施严格审批,保证专款专用。

#### (3) 前次募集资金使用情况

截至2023年3月31日,公司2023年H股配售募集资金尚未使用,前次募集资金使用情况对照表具体如下:

单位：万元

募集资金总额			346,418.56			已累计使用募集资金总额			0.00	
累计变更用途的募集资金总额			-			各年度使用募集资金总额：			0.00	
累计变更用途的募集资金总额比例			-							
投资项目			募集资金投资总额			截至2023年3月31日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	偿还公司境外债务性融资	偿还公司境外债务性融资	207,851.14	207,851.14	0.00	207,851.14	207,851.14	0.00	0.00	不适用
2	补充营运资金	补充营运资金	138,567.42	138,567.42	0.00	138,567.42	138,567.42	0.00	0.00	不适用
合计			<b>346,418.56</b>	<b>346,418.56</b>	<b>0.00</b>	<b>346,418.56</b>	<b>346,418.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	

发行人2019年H股配售、2020年H股配售募投项目为偿还发行人境外债务性融资，2023年H股配售募投项目为偿还发行人境外债务性融资及补充营运资金，进展符合预期。历次募投项目不存在项目建设情形，实施环境不存在重大不利变化。发行人历次募集资金的使用未做出使用效益承诺；发行人历次募投项目或募集资金用途未发生变更或延期；发行人2019年、2020年H股配售募集资金均已经使用完毕，2023年H股配售募集资金有明确的后续使用计划。

## **（二）本次发行董事会决议日前18个月内不存在通过首发、增发、配股或向特定对象发行股票募集资金的情形**

2023年2月10日，公司第十九届董事会第二十五次会议审议通过了关于2023年度向特定对象发行股票的有关议案。本次发行董事会决议日前18个月内不存在通过首发、增发、配股或向特定对象发行股票募集资金的情形。

## 第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行后公司业务及资产的变动或整合计划

公司以“城市建设服务商”为战略定位，遵循城市发展和居民消费升级两条主线进行业务布局，在确保房地产开发和物业服务两大核心业务持续稳健经营的基础上，积极拓展物流仓储、租赁住宅、商业开发与运营等业务。

本次发行募集资金将用于 11 个房地产项目及补充流动资金，与公司发展战略规划紧密相关，本次发行不涉及相关的业务和资产整合，不会导致公司主营业务发生变更。

### 二、本次发行完成后，上市公司控制权结构的变化

截至本募集说明书出具日，公司无控股股东，亦无实际控制人；深铁集团持有公司 27.18%的股份，为公司的第一大股东。

本次向特定对象发行前后，公司均不存在控股股东及实际控制人，第一大股东均为深铁集团。本次向特定对象发行不会导致公司的控制权发生变化。

### 三、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况

截至本募集说明书出具日，本次向特定对象发行股票尚未确定发行对象，公司是否与发行对象或发行对象的控股股东、实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况，将在发行结束后公告的《发行情况报告书》予以披露。

### 四、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人可能存在的关联交易的情况

截至本募集说明书出具日，本次向特定对象发行股票尚未确定发行对象，公司是否与发行对象或发行对象的控股股东、实际控制人存在关联交易的情况，将在发行结束后公告的《发行情况报告书》予以披露。

## 第五节 本次发行相关的风险因素

### 一、对公司核心竞争力、经营稳定性及未来发展可能产生重大不利影响的因 素

#### (一) 房地产行业政策变化的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，受国家宏观调控政策影响较为明显。由于房地产行业政策将影响市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应房地产行业政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

#### (二) 金融政策变化的风险

房地产行业的发展与金融政策密切相关。一方面，资金是影响房地产企业做大做强 的关键因素之一，房地产企业在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，购房按揭贷款政策的变化对我国消费者购房决策有至关重要的影响。因此，金融政策的变化和实施效果可能对公司的日常经营产生不利影响。

#### (三) 土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源，也是房地产企业生存和发展的基础。近年来国家出台了一系列土地宏观调控政策，规范土地市场。随着我国城市化进程的不断推进，土地的供给可能越来越紧张。如果未来国家的土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，导致公司不能及时获得项目开发所需的土地，将对包括公司在内的所有房地产企业的生产经营和可持续发展产生不利影响。

#### (四) 税收政策变化的风险

房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的盈利和现金流产生明显影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。如果国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和公司产品销售造成不利影响。

### **(五) 房屋拆迁政策变化的风险**

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

### **(六) 项目开发风险**

虽然公司实行严格的供应商评审和工程变更管控机制,完善施工安全保障措施,设置明确的考核指标,积极进行产品创新以提升客户满意度和客户推荐度,但面对多业态的产品设计、复杂的施工环境以及建筑工期的要求,公司要做到严守质量,严控成本,按时且安全地完成项目开发目标,仍可能会因建筑材料的供应不及时、施工人员的劳动熟练度不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素,带来对工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度等方面的不利影响,使公司面临经营业绩不能达成和声誉受损的风险。

### **(七) 资金投入及资金周转风险**

近年来,房地产市场融资环境持续收紧,2022 年受多重因素影响,大量房地产开发企业面临债务偿还风险,对市场信心造成较大冲击,进一步加剧了外部环境的恶化,对房地产企业的资金实力提出了更高要求。虽然公司坚持以现金流为基础、以客户为中心开展业务,始终以打造客户愿意购买的高性价比的产品为追求目标,并不断拓展与业务模式相匹配的投融资渠道,坚持着“量入为出”的基本经营原则,且公司已持续多年经营性现金流为正,并持续保持着较为充足的货币资金和较低的净负债率水平,但公司的主营业务决定了公司具有资金投入规模大、投资回收周期较长的特点,存在资金投入压力和资金周转风险。

### **(八) 资产负债率较高、有息负债规模较大的风险**

截至 2022 年 12 月 31 日,公司资产负债率为 76.95%,有息负债总额为 3,141.1 亿元,其中一年内到期的有息负债为 645.2 亿元,资产负债率较高,有息负债规

模较大。尽管截至2022年12月31日,公司货币资金为1,372.1亿元,但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化,但较大规模的有息负债总额仍将使公司面临一定的资金压力和偿债压力,从而使公司业务经营活动受到不利影响。

### **(九) 存货跌价风险**

公司主营业务包括房地产开发及相关资产经营和物业服务,存货主要由已完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品构成。截至2022年12月31日,公司存货净额为9,070.57亿元,占总资产比例为51.62%;截至2023年3月31日,公司存货净额为8,777.09亿元,占总资产比例为50.35%,公司存货规模及占比相对较高。若未来房地产行业不景气,项目开发受阻,公司将面临存货跌价损失风险,从而对公司的盈利能力产生影响。

### **(十) 业绩下滑风险**

2020年度、2021年度及2022年度,公司的毛利率分别为29.25%、21.82%及19.55%,净利率分别为14.15%、8.41%及7.45%,实现的归属于上市公司股东的净利润分别为415.16亿元、225.24亿元及226.18亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为402.38亿元、223.82亿元及197.62亿元。2022年1-3月及2023年1-3月,公司毛利率分别为18.87%及15.45%,净利率分别为4.45%、4.14%,实现的归属于上市公司股东的净利润分别为14.29亿元及14.46亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为10.93亿元及6.46亿元。公司的盈利指标呈现一定程度上的下滑,主要系:1、受房地产政策调控影响,需求释放缓慢而供应竞争加剧,导致结算均价略有下降;2、土地市场竞争激烈,结算项目地价占售价比上升;3、受宏观经济影响,原材料的价格上涨导致整体建安成本提升所致。公司业绩受宏观经济形势、政策变化、上游土地供应、下游客户需求等多种因素影响而发生波动,公司业绩可能存在下滑的风险。

### **(十一) 经营活动产生的现金流量波动的风险**

2020年度、2021年度及2022年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为5,318,802.22万元、411,316.09万元和275,044.95万元;2022年1-3月及2023年1-3月,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,325,918.99万元及

700,130.05 万元，公司经营活动现金流存在一定波动。若未来公司在项目拓展、开发节奏和销售回款之间无法形成较好的匹配，则可能导致公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

## 二、可能导致本次发行失败或募集资金不足的因素

### （一）审批风险

本次向特定对象发行事项尚需深交所审核通过并经中国证监会作出同意注册决定后方可实施，能否获得批复、同意注册以及获得批复和同意注册的时间均存在不确定性。

### （二）发行风险

公司本次发行采用向特定对象发行的方式，截至本募集说明书出具日尚未确定发行对象。本次向特定对象发行受证券市场整体波动、公司股票价格走势、投资者对本次向特定对象发行方案的认可程度等多种因素的叠加影响，故公司本次向特定对象发行存在不能足额募集资金的风险。

### （三）股票价格波动风险

股票价格除受公司当前业绩情况和未来发展前景的影响外，还会受到国际政治、宏观经济形势、经济政策或法律变化、公司所处行业发展情况、股票供求关系、投资者心理预期以及其他不可预测因素的影响，股票价格的波动将给投资者带来风险，同时也会对本次向特定对象发行股票的定价产生影响，从而影响本次发行的募集资金额。针对上述情况，公司将根据《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

## 三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素

公司本次发行募集资金拟用于 11 个房地产项目及补充流动资金，相关募投项目均与公司主业紧密相连，符合公司的业务发展方向和发展战略，符合行业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。

虽然公司对募集资金投资项目进行了充分的可行性论证，但募投项目具体的



实施过程中存在一定的不确定性,包括自然灾害、政策及市场环境发生重大不利变化、资金不能如期到位等外部因素,以及项目组织管理能力不足、施工及交付进度受阻等内部因素。若公司无法针对上述突发情形进行合理预警、及时应对,则可能导致本次募投项目的实施过程或实施效果受到一定不利影响。

## 四、其他经营风险

### (一) 土地、原材料及劳动力成本上升风险

土地和建材的价格波动直接影响房地产开发成本。由于房地产项目的开发周期较长,在项目开发过程中,土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动会在一定程度上影响项目的开发成本,从而影响公司的盈利能力。

### (二) 市场竞争风险

公司连续多年保持中国房地产行业龙头地位。但近年来,国内多家大型房地产开发企业快速发展,房地产市场集中度快速提高,房地产企业在品牌、规模、资金、人才、拓展土地等方面的竞争也日趋激烈。如公司不能很好地应对市场竞争,则公司未来将面临一定的经营压力。

### (三) 新业务风险

公司围绕“城市建设服务商”的发展战略,在物流仓储、租赁住宅、商业开发与运营等业务等领域积极为客户提供美好生活的多样化产品与服务。

不同类型的新业务推进过程中,公司在业务选择、运作管理、资源分配、评估考核、人员激励等方面都面临新的要求。针对各项新业务,公司围绕新业务的核心逻辑及自身能力,因地制宜、多措并举提升新业务的管控水平和经营能力,但仍可能面临新业务经营能力和回报能力不能得以有效提升的风险。

### (四) 人才风险

随着公司业务持续推进,公司团队管理也面临着更大的挑战。面对不断变化的政策和市场环境,地产行业对年轻员工的吸引力有所下降,公司在优秀人才吸引上面临较大挑战。尽管公司已经制定了人才培育一盘棋工作计划,并围绕基层服务力提升、专业力培训、奋斗者发掘开展了系列工作,但若公司不能制定合理的人力资源政策、及时引进并留住优质人才,则可能面临人力资源和能力储备面临摊薄、无法满足业务发展需要的风险。

## 第六节 与本次发行相关的声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：



郁亮

祝九胜

辛杰

胡国斌

黄力平

雷江松

王海武

康典

刘姝威

吴嘉宁

张懿宸



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

_____ 郁亮	 _____ 祝九胜	_____ 辛杰
_____ 胡国斌	_____ 黄力平	_____ 雷江松
_____ 王海武	_____ 康典	_____ 刘姝威
_____ 吴嘉宁	_____ 张懿宸	




## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

\_\_\_\_\_  
郁亮

\_\_\_\_\_  
祝九胜

  
\_\_\_\_\_  
辛杰

\_\_\_\_\_  
胡国斌

\_\_\_\_\_  
黄力平

\_\_\_\_\_  
雷江松

\_\_\_\_\_  
王海武

\_\_\_\_\_  
康典

\_\_\_\_\_  
刘妹威

\_\_\_\_\_  
吴嘉宁

\_\_\_\_\_  
张懿宸



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

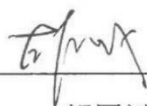
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮

祝九胜

辛杰



胡国斌

黄力平

雷江松

王海武

康典

刘姝威

吴嘉宁

张懿宸



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮	祝九胜	辛杰
胡国斌	 黄力平	雷江松
王海武	康典	刘妹威
吴嘉宁	张懿宸	



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮	祝九胜	辛杰
胡国斌	黄力平	雷江松
王海武	康典	刘姝威
吴嘉宁	张懿宸	



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮

祝九胜

辛杰

胡国斌

黄力平

雷江松

王海武

康典

刘姝威

吴嘉宁

张懿宸





## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮	祝九胜	辛杰
胡国斌	黄力平 	雷江松
王海武	康典	刘姝威
吴嘉宁	张懿宸	



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮	祝九胜	辛杰
胡国斌	黄力平	雷江松
王海武	康典	刘妹威
吴嘉宁	张懿宸	刘妹威



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

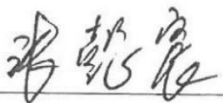
郁亮	祝九胜	辛杰
胡国斌	黄力平	雷江松
王海武 	康典	刘姝威
吴嘉宁	张懿宸	



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郁亮	祝九胜	辛杰
胡国斌	黄力平	雷江松
王海武	康典	刘姝威
吴嘉宁	 张懿宸	



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事签名：

  
解冻

\_\_\_\_\_  
栗淼

\_\_\_\_\_  
阙东武



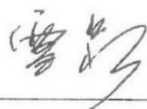
## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事签名：

\_\_\_\_\_

解冻



\_\_\_\_\_

栗淼

\_\_\_\_\_

阙东武




### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
解冻

\_\_\_\_\_  
栗淼

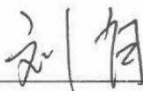
  
\_\_\_\_\_  
阙东武



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

  
\_\_\_\_\_  
刘肖

  
\_\_\_\_\_  
韩慧华

  
\_\_\_\_\_  
朱旭

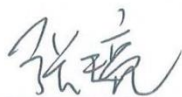




## 二、保荐人声明

本公司已对募集说明书进行了核查,确认本募集说明书内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。

保荐代表人:

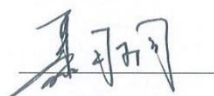


张天亮



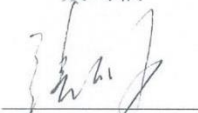
饶远

项目协办人:



聂司桐

法定代表人:



张佑君



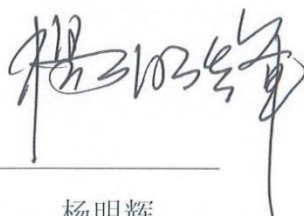
中信证券股份有限公司

2023年5月17日

## 保荐人总经理声明

本人已认真阅读本募集说明书的全部内容，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

总经理：



杨明辉



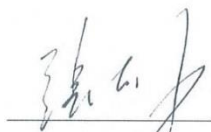
中信证券股份有限公司

2023年5月17日

### 保荐人董事长声明

本人已认真阅读本募集说明书的全部内容，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

董事长：

  
张佑君



### 三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书,确认募集说明书内容与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。

经办律师:

  
魏 伟

  
陈珊珊

  
杨楚寒

律师事务所负责人:

  
华晓军





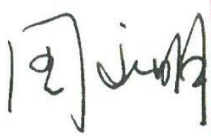
KPMG Huazhen LLP  
 8th Floor, KPMG Tower  
 Oriental Plaza  
 1 East Chang An Avenue  
 Beijing 100738  
 China  
 Telephone +86 (10) 8508 5000  
 Fax +86 (10) 8518 5111  
 Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
 (特殊普通合伙)  
 中国北京  
 东长安街1号  
 东方广场毕马威大楼8层  
 邮政编码: 100738  
 电话 +86 (10) 8508 5000  
 传真 +86 (10) 8518 5111  
 网址 kpmg.com/cn

**关于万科企业股份有限公司向特定对象发行 A 股股票  
 募集说明书的会计师事务所声明**

本所及签字注册会计师已阅读万科企业股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书(“募集说明书”), 确认募集说明书与本所出具的 2020 年度、2021 年度和 2022 年度审计报告(毕马威华振审字第 2101136 号、毕马威华振审字第 2202191 号及毕马威华振审字第 2302617 号) 等文件不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的上述审计报告的内容无异议, 确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名:

周永明   李默然  

会计师事务所负责人签名:

邹俊    毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

2023年 5 月 17 日

## 五、发行人董事会声明

### (一) 公司应对本次向特定对象发行摊薄即期回报采取的主要措施

本次发行可能导致投资者的即期回报有所下降。为了保护广大投资者的利益,降低本次向特定对象发行股票可能摊薄即期回报的影响,公司拟采取多种措施防范即期回报被摊薄的风险,实现公司业务的可持续发展,以增厚未来收益。公司拟采取的具体措施如下:

#### 1、加强经营管理和内部控制,提升经营效率和盈利能力

公司将坚持围绕“城市建设服务商”的使命愿景,对各项新业务在业务价值定位、客户口碑与美誉度、业务运营及财务回报水平等方面进行积极探索,秉持为人民群众提供“好产品、好服务”的初心,持续完善业务发展模式,提升业务经营效率效益和客户满意度,建立和巩固竞争优势,提升经营业绩。

#### 2、加强对募集资金的管理和使用,防范募集资金使用风险

本次向特定对象发行结束后,根据公司的募集资金管理制度和公司董事会的决议,公司将本次向特定对象发行的募集资金建立募集资金专项账户,并与开户银行、保荐人签订募集资金三方监管协议,由保荐人、开户银行和公司共同管理募集资金,并定期检查募集资金的存放和使用情况,确保募集资金的使用合理、合规。

#### 3、不断完善公司治理,为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》《证券法》《股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的要求,不断完善公司治理结构,确保股东能够充分行使权利,确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权,做出科学、迅速和谨慎的决策,确保独立董事能够认真履行职责,维护公司整体利益,尤其是中小股东的合法权益,确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员及公司财务的监督权和检查权,为公司发展提供制度保障。

公司提请投资者注意,制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。公司将在后续的定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

综上，本次向特定对象发行完成后，公司将加强内部管理夯实主业，合理规范使用募集资金，提高资金使用效率，采取多种措施持续提升经营业绩，在符合利润分配条件的前提下，积极推动对股东的利润分配，以提高公司对投资者的回报能力，有效降低股东即期回报被摊薄的风险。

## **(二) 公司董事、高级管理人员对公司填补回报措施的承诺**

为保证公司本次向特定对象发行完成后填补摊薄即期回报的措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员做出如下承诺：

- “1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；
- 2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- 3、本人承诺对职务消费行为进行约束；
- 4、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；
- 5、本人承诺在自身职责和权限范围内，促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 6、如公司未来拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内促使公司股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 7、本承诺出具日后至公司本次向特定对象发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；
- 8、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的法律责任。”

(本页无正文,为《万科企业股份有限公司2023年度向特定对象发行A股股票募集说明书董事会声明》的签章页)





**附件一：发行人及其重要子公司拥有的与主营业务相关的主要资质**

序号	公司名称	证书或批复名称	证书或批复编号	有效截止日期	发证部门
1	发行人	房地产开发企业资质证书（壹级）	建开企[2006]580 号	2024.09.15	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	合肥万科	房地产开发企业资质证书（二级）	皖房 A20220388	2025.06.15	合肥市住房保障和房产管理局
3	广州黄埔文冲	房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100336	2025.08.11	广州市住房和城乡建设局
4	深圳西城房地产	房地产开发企业资质证书（四级）	深房开字（2018）2540 号	2024.02.08	深圳市住房和建设局
5	东莞万科	房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1000050	2023.08.14	广东省住房和城乡建设厅
6	上海万科	房地产开发企业资质证书（壹级）	建开企[2003]417 号	2024.12.31	中华人民共和国住房和城乡建设部

## 附件二：发行人及其重要子公司拥有的土地使用权

序号	土地使用权人	证书编号	坐落	土地性质	土地用途	面积(平方米)	土地使用权终止期限	有无抵押	有无查封
1	发行人	粤(2019)深圳市不动产权第0054778号	深湾三路以东、深湾四路以西、白石四道以南、滨海大道以北	出让	商业用地、城市道路用地	19,227.53	2047.12.18	无	无
2	广州黄埔文冲	粤(2021)广州市不动产权第00022779号	广州市黄埔区文冲(石化路以西)城中村改造范围(地块1-3)	出让	城镇住宅用地/商务金融用地	30,585	居住用地70年,商业、旅游、娱乐用地40年,综合或者其他用地50年,自2011年4月13日起算	无	无
3	广州黄埔文冲	粤(2020)广州市不动产权第00400730号	广州市黄埔区文冲(石化路以西)城中村改造范围(地块1-2)	出让	零售商业用地/城镇住宅用地/批发市场用地	24,097	居住用地70年,商业、旅游、娱乐用地40年,自2011年4月13日起算	无	无

## 附件三：发行人及其重要子公司取得权属证书的房产

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
1	发行人	粤(2022)深圳市不动产权第0433615号	梅林路	8,028.6	2043.06.16	无	无
2	发行人	深房地字第2000164118号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第一层B	222.57	2033.12.29	无	无
3	发行人	深房地字第2000059087号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第一层A	786.63	2033.12.29	无	无
4	发行人	深房地字第2000164116号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第二层	1,398.70	2033.12.29	无	无
5	发行人	深房地字第2000164113号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第三层	1,398.70	2033.12.29	无	无
6	发行人	深房地字第2000164117号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第四层	1,398.70	2033.12.29	无	无
7	发行人	深房地字第2000164115号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第五层	1,398.70	2033.12.29	无	无
8	发行人	深房地字第2000164114号	深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房14栋第六层	1,398.70	2033.12.29	无	无
9	发行人	深房地产字3000019152号	福田区八卦一路	4,865.67	2041.04.28	无	无
10	深圳万科发展	粤(2021)深圳市不动产权第0086300号	福田区莲花路北、景田路东金色家园一期裙楼205	529.59	2067.01.09	无	无
11	深圳市万科房地产有限公司 <sup>3</sup>	深房地字第3000419406号	福田区莲花路北、景田路东金色家园一期裙楼205	529.59	2067.01.09	无	无
12	深圳市万科房地产有限公司	深房地字第3000419220号	福田区莲花路北、景田路东金色家园一期裙楼2C1	30.78	2067.01.09	无	无
13	深圳市万科房	深房地字第3000419222号	福田区莲花路北、景田路东金色家	43.24	2067.01.09	无	无

<sup>3</sup> 即深圳万科发展，深圳市万科房地产有限公司系曾用名。

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
	地产有限公司		园一期裙楼 2C3				
14	深圳市万科房地产有限公司	深房地字第 3000419408 号	福田区莲花路北、景田路东金色家园一期裙楼 108	52.15	2067.01.09	无	无
15	深圳市万科房地产有限公司	深房地字第 3000419223 号	福田区莲花路北、景田路东金色家园一期裙楼 2C4	43.24	2067.01.09	无	无
16	深圳市万科房地产有限公司	深房地字第 3000419221 号	福田区莲花路北、景田路东金色家园一期裙楼 2C2	9.76	2067.01.09	无	无
17	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108737 号	大梅沙万科中心西 207	1,344.01	2054.07.27	无	无
18	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108727 号	大梅沙万科中心西 208	947.62	2054.07.27	无	无
19	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108719 号	大梅沙万科中心西 209	14,695.68	2054.07.27	无	无
20	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108713 号	大梅沙万科中心西 307	1,342.86	2054.07.27	无	无
21	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108699 号	大梅沙万科中心西 308	889.31	2054.07.27	无	无
22	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108577 号	大梅沙万科中心西 407	1,342.86	2054.07.27	无	无
23	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108588 号	大梅沙万科中心西 408	951.42	2054.07.27	无	无
24	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108615 号	大梅沙万科中心西 507	1,342.98	2054.07.27	无	无
25	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108613 号	大梅沙万科中心西 508	951.68	2054.07.27	无	无
26	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108627 号	大梅沙万科中心西 607	1,264.39	2054.07.27	无	无
27	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第 0108629 号	大梅沙万科中心西 608	897.18	2054.07.27	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
28	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第0114781号	大梅沙万科中心-116: 配套1层; 东2、4层; 西4、6层; 西02东03层; 西03东05层	38,535.40	2054.07.27	无	无
29	深圳市万科房地产有限公司	粤(2018)深圳市不动产权第0114772号	大梅沙万科中心-110	8,254.76	2054.07.27	无	无
30	深圳市万科房地产有限公司	深房地字第3000438683号	福田区香蜜湖路温馨家园1号楼I座102	120.61	2066.10.18	无	无
31	深圳市万科房地产有限公司	深房地字第3000438682号	福田区香蜜湖路温馨家园1号楼J座102	114.30	2066.10.18	无	无
32	深圳西城房地产	粤(2020)深圳市不动产权第0260992号	宝安区新桥街道万科星城华府1栋H座3604	136.88	2087.07.20	无	无
33	深圳西城房地产	粤(2020)深圳市不动产权第0260886号	宝安区新桥街道万科星城华府1栋H座3804	136.88	2087.07.20	无	无
34	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0189613	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋317	99.46	2057.07.20	无	无
35	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190459	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋321	101.16	2057.07.20	无	无
36	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190469	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋417	98.27	2057.07.20	无	无
37	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190477	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋420	103.35	2057.07.20	无	无
38	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190461	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋421	99.95	2057.07.20	无	无
39	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190472	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋423	36.32	2057.07.20	无	无
40	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191626	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋424	85.89	2057.07.20	无	无
41	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191330	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋516	98.27	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
42	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191676	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋519	98.27	2057.07.20	无	无
43	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191323	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋521	99.95	2057.07.20	无	无
44	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192903	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋524	85.89	2057.07.20	无	无
45	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192930	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋623	36.31	2057.07.20	无	无
46	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192948	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋624	85.89	2057.07.20	无	无
47	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0189650	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋315	97.53	2057.07.20	无	无
48	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190664	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋316	99.46	2057.07.20	无	无
49	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0189653	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋318	99.46	2057.07.20	无	无
50	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0189628	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋319	99.46	2057.07.20	无	无
51	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190695	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋320	104.60	2057.07.20	无	无
52	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190517	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋322	101.16	2057.07.20	无	无
53	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191004	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋323	70.00	2057.07.20	无	无
54	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190511	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋415	96.36	2057.07.20	无	无
55	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190996	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋416	98.27	2057.07.20	无	无
56	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190709	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋418	98.27	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
57	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0190717	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋419	98.27	2057.07.20	无	无
58	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191007	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋422	99.95	2057.07.20	无	无
59	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191458	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋515	96.36	2057.07.20	无	无
60	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191525	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋517	98.27	2057.07.20	无	无
61	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191645	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋518	98.27	2057.07.20	无	无
62	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192320	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋520	103.35	2057.07.20	无	无
63	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0191520	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋522	99.95	2057.07.20	无	无
64	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192694	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋523	36.31	2057.07.20	无	无
65	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192691	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋615	96.36	2057.07.20	无	无
66	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192255	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋616	98.27	2057.07.20	无	无
67	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192679	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋617	98.27	2057.07.20	无	无
68	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192526	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋621	99.95	2057.07.20	无	无
69	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0192245	宝安区新桥街道万科星城商业中心1栋622	99.95	2057.07.20	无	无
70	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203903	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋301	273.75	2057.07.20	无	无
71	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204046	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋302	65.31	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
72	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203937	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋303	65.47	2057.07.20	无	无
73	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203895	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋304	65.47	2057.07.20	无	无
74	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204042	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋305	65.46	2057.07.20	无	无
75	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204254	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋306	273.89	2057.07.20	无	无
76	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203923	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋307	96.11	2057.07.20	无	无
77	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204030	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋308	273.89	2057.07.20	无	无
78	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203718	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋309	65.46	2057.07.20	无	无
79	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204263	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋310	65.47	2057.07.20	无	无
80	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203888	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋311	65.47	2057.07.20	无	无
81	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203714	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋312	65.31	2057.07.20	无	无
82	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204035	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋313	273.75	2057.07.20	无	无
83	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203723	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋314	96.11	2057.07.20	无	无
84	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203880	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋401	273.75	2057.07.20	无	无
85	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204266	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋402	65.31	2057.07.20	无	无
86	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204032	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋403	65.47	2057.07.20	无	无



序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
87	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203870	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋404	65.47	2057.07.20	无	无
88	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0203882	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋405	65.46	2057.07.20	无	无
89	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204268	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋406	273.89	2057.07.20	无	无
90	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204444	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋407	96.11	2057.07.20	无	无
91	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204273	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋409	65.46	2057.07.20	无	无
92	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204295	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋410	65.47	2057.07.20	无	无
93	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204275	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋411	65.47	2057.07.20	无	无
94	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204279	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋413	273.75	2057.07.20	无	无
95	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204407	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋414	96.11	2057.07.20	无	无
96	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204292	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋501	273.75	2057.07.20	无	无
97	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204277	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋503	65.47	2057.07.20	无	无
98	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204238	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋504	65.47	2057.07.20	无	无
99	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204438	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋505	65.46	2057.07.20	无	无
100	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204294	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋506	273.89	2057.07.20	无	无
101	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204270	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋507	96.11	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
102	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204280	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋509	65.46	2057.07.20	无	无
103	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204412	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋510	65.47	2057.07.20	无	无
104	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204284	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋512	65.31	2057.07.20	无	无
105	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205231	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋408	273.89	2057.07.20	无	无
106	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205228	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋412	65.31	2057.07.20	无	无
107	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205223	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋502	65.31	2057.07.20	无	无
108	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205225	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋508	273.89	2057.07.20	无	无
109	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0204293	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋511	65.47	2057.07.20	无	无
110	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205929	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋513	273.75	2057.07.20	无	无
111	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206022	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋601	273.75	2057.07.20	无	无
112	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205537	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋602	65.31	2057.07.20	无	无
113	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205555	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋603	65.47	2057.07.20	无	无
114	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205932	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋604	65.47	2057.07.20	无	无
115	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205530	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋605	65.46	2057.07.20	无	无
116	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206036	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋607	96.11	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
117	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205553	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋608	273.89	2057.07.20	无	无
118	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205935	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋609	65.46	2057.07.20	无	无
119	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205551	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋611	65.47	2057.07.20	无	无
120	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205534	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋612	65.31	2057.07.20	无	无
121	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206029	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋613	273.75	2057.07.20	无	无
122	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205938	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋701	273.75	2057.07.20	无	无
123	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205547	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋702	65.31	2057.07.20	无	无
124	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205911	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋703	65.47	2057.07.20	无	无
125	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0205539	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋704	65.47	2057.07.20	无	无
126	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206402	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋705	65.46	2057.07.20	无	无
127	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206230	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋706	273.89	2057.07.20	无	无
128	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206406	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋707	96.11	2057.07.20	无	无
129	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206250	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋708	273.89	2057.07.20	无	无
130	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206398	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋709	65.46	2057.07.20	无	无
131	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206235	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋710	65.47	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
132	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207031	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋711	65.47	2057.07.20	无	无
133	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206727	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋712	65.31	2057.07.20	无	无
134	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207032	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋713	273.75	2057.07.20	无	无
135	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206227	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋714	96.11	2057.07.20	无	无
136	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206236	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋801	273.75	2057.07.20	无	无
137	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206242	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋802	65.31	2057.07.20	无	无
138	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206238	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋803	65.47	2057.07.20	无	无
139	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206237	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋804	65.47	2057.07.20	无	无
140	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207033	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋805	65.46	2057.07.20	无	无
141	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206231	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋806	273.89	2057.07.20	无	无
142	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206255	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋807	96.11	2057.07.20	无	无
143	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206732	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋808	273.89	2057.07.20	无	无
144	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206410	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋809	65.46	2057.07.20	无	无
145	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206246	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋810	65.47	2057.07.20	无	无
146	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208195	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋811	65.47	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
147	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207804	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋812	65.31	2057.07.20	无	无
148	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208200	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋813	273.75	2057.07.20	无	无
149	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208727	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋814	96.11	2057.07.20	无	无
150	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207794	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋901	273.75	2057.07.20	无	无
151	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208698	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋902	65.31	2057.07.20	无	无
152	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207799	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋907	96.11	2057.07.20	无	无
153	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208709	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋908	273.89	2057.07.20	无	无
154	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208211	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋909	65.46	2057.07.20	无	无
155	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207802	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋910	65.47	2057.07.20	无	无
156	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208213	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋911	65.47	2057.07.20	无	无
157	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207956	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋912	65.31	2057.07.20	无	无
158	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207816	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋913	273.75	2057.07.20	无	无
159	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207967	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋914	96.11	2057.07.20	无	无
160	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207821	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1001	274.39	2057.07.20	无	无
161	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208702	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1002	255.33	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
162	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206639	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1003	66.79	2057.07.20	无	无
163	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208438	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1005	65.62	2057.07.20	无	无
164	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208741	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1006	75.33	2057.07.20	无	无
165	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208531	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1007	96.33	2057.07.20	无	无
166	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209273	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1008	274.54	2057.07.20	无	无
167	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208762	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1009	65.61	2057.07.20	无	无
168	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208449	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1010	65.62	2057.07.20	无	无
169	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208553	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1011	65.62	2057.07.20	无	无
170	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209280	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1012	65.47	2057.07.20	无	无
171	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208739	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1013	274.39	2057.07.20	无	无
172	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208465	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1014	96.33	2057.07.20	无	无
173	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208455	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1201	273.75	2057.07.20	无	无
174	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209288	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1202	65.31	2057.07.20	无	无
175	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208551	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1203	65.47	2057.07.20	无	无
176	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208772	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1204	65.47	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
177	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208542	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1205	65.46	2057.07.20	无	无
178	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209294	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1206	273.89	2057.07.20	无	无
179	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209394	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1207	96.11	2057.07.20	无	无
180	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209969	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1208	273.89	2057.07.20	无	无
181	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209457	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1209	65.46	2057.07.20	无	无
182	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209476	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1210	65.47	2057.07.20	无	无
183	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209400	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1211	65.47	2057.07.20	无	无
184	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209462	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1212	65.31	2057.07.20	无	无
185	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209404	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1213	273.75	2057.07.20	无	无
186	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209469	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1214	96.11	2057.07.20	无	无
187	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209475	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1301	273.75	2057.07.20	无	无
188	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209972	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1302	65.31	2057.07.20	无	无
189	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209962	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1303	65.47	2057.07.20	无	无
190	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209305	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1304	65.47	2057.07.20	无	无
191	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209468	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1305	65.46	2057.07.20	无	无

序号	证载权利人	证书编号	地址	面积(平方米)	权利终止期限	有无抵押	有无查封
192	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209389	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1306	273.89	2057.07.20	无	无
193	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209959	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1307	96.11	2057.07.20	无	无
194	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209313	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1308	273.89	2057.07.20	无	无
195	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209474	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1309	65.46	2057.07.20	无	无
196	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209965	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1313	273.75	2057.07.20	无	无
197	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0209458	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1314	96.11	2057.07.20	无	无
198	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208202	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋903	65.47	2057.07.20	无	无
199	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208208	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋905	65.46	2057.07.20	无	无
200	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0208724	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋906	273.89	2057.07.20	无	无
201	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0207803	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋904	65.47	2057.07.20	无	无
202	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206683	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋1004	66.79	2057.07.20	无	无
203	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206249	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋514	96.11	2057.07.20	无	无
204	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206245	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋606	273.89	2057.07.20	无	无
205	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206248	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋610	65.47	2057.07.20	无	无
206	深圳西城房地产	粤(2021)深圳市不动产权第0206223	宝安区新桥街道万科星城商业中心2栋614	96.11	2057.07.20	无	无



## 附件四：发行人及其重要子公司的经营性租赁物业










序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限	出租方是否有房产证 /转租方是否有原出租方授权文件
1	合肥万科	郑波、胡循年	安徽省合肥市庐阳区城市公馆项目 B1 栋 501-502 室	346.25	2019.06.15-2026.05.31	否
2	合肥万科	唐皓天	安徽省合肥市庐阳区城市公馆项目 B1 栋 301-305 室	959.99	2018.06.01-2026.05.31	否
3	合肥万科	唐皓天	安徽省合肥市庐阳区城市公馆项目 B1 栋 306-309 室	852.24	2018.06.01-2026.05.31	否
4	合肥万科	黄骏	安徽省合肥市庐阳区城市公馆项目 B1 栋 406-409 室	701.33	2018.06.01-2026.05.31	否
5	合肥万科	刘应涛	安徽省合肥市庐阳区城市公馆项目 B1 栋 401-405 室	795.74	2018.06.01-2026.05.31	否
6	万物云	发行人	深圳市福田区梅林路 63 号梅林万科中心	8,028.6	2017.01.01-2023.06.17	是
7	万物云	刘惠	深圳市福田区中康路卓越城大厦(工业区)1 栋 6 层 602 号	188.75	2021.07.01-2024.06.30	是
8	万物云	董承胜	深圳市福田区中康路卓越城大厦(工业区)1 栋 6 层 603、604、605、606 号	872.23	2021.07.01-2024.06.30	是
9	深圳西城房地产	深圳市沙井上星股份合作公司	深圳市上星社区名豪丽城小区楼盘南侧、蚝市街东侧上星工业大厦空地	1,200.00	2022.05.16-2023.05.15	否
10	深圳万科发展	捷荣创富科技(深圳)有限公司	深圳市福田区车公庙泰然八路滨海云中心(或称万科滨海置地大厦)项目 33 层 3301 房屋	2,090.43	2022.08.01-2026.07.31	是
11	深圳万科发展	捷荣创富科技(深圳)有限公司	深圳市福田区车公庙泰然八路滨海云中心(或称万科滨海置地大厦)项目 6、7、14、15、16 层 601B、701-704、1401-1404、1501-1504、1601-1604 房	8,036.30	2022.08.01-2026.07.31	是










序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限	出租方是否有房产证/ 转租方是否有原出租方授权文件
			屋			
12	深圳万科发展	美洲联冠置业(深圳)有限公司	深圳市罗湖区南湖街道深南东路 2011 号万科深南广场深南万科里(项目) L1 层 L1-5-4 号	160.00	2020.01.01-2024.12.31	是
13	深圳万科发展	深圳市福田区政府物业管理中心	深圳市福田区深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 栋 41 层	1,973.44	2021.07.01-2026.06.31	否
14	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼 1 楼 06、07 单元	463.32	2021.01.01-2023.12.31	是
15	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼 3 楼 06 单元	516.19	2021.01.01-2023.12.31	是
16	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼 3 楼整层单元	1,206.31	2019.03.01-2023.12.31	是
17	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼 5 楼整层单元	1,209.89	2021.01.01-2023.12.31	是
18	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼 6 楼至 9 楼整层单元	4,839.56	2021.01.01-2023.12.31	是
19	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼负 1 楼仓库 3	62.00	2021.01.01-2023.12.31	是
20	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼负 1 楼仓库 6	20.00	2021.01.01-2023.12.31	是
21	东莞万科	东莞市广发房地产开发有限公司	东莞市南城区石竹路 3 号广发金融大厦商业楼 C 大堂	140.00	2021.01.01-2023.12.31	是
22	西安万科	西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	西安曲江创意谷文化产业园 A 座 S1 号楼 12 层 1201 室	1,682.59	2020.11.25-2025.11.24	是
23	西安万科	西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	西安曲江创意谷文化产业园 S8 号楼 2、3、4、5、6 层	4,674.96	2018.10.01-2023.09.30	是









## 附件五：发行人及其重要子公司拥有的知识产权

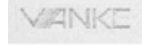








## (一) 中国境内注册商标










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1		发行人	2015.06.21	751310	10 年
2		发行人	2015.06.21	751311	10 年
3		发行人	2015.07.14	755136	10 年
4		发行人	2015.07.14	755151	10 年
5		发行人	2015.07.14	755683	10 年
6		发行人	2015.07.21	757064	10 年
7		发行人	2015.07.28	758202	10 年
8		发行人	2015.07.28	758204	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
9		发行人	2015.07.28	758602	10 年
10		发行人	2015.07.28	758753	10 年
11		发行人	2015.07.28	758754	10 年
12		发行人	2015.07.28	758760	10 年
13		发行人	2015.08.07	759561	10 年
14		发行人	2015.08.07	759918	10 年
15		发行人	2015.08.07	759920	10 年
16		发行人	2015.08.07	759948	10 年
17		发行人	2015.08.07	760068	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
18		发行人	2015.08.14	760548	10 年
19		发行人	2015.08.21	762633	10 年
20		发行人	2015.09.07	764557	10 年
21		发行人	2015.09.07	764558	10 年
22		发行人	2015.09.21	767394	10 年
23		发行人	2015.09.28	768561	10 年
24		发行人	2014.10.07	769104	10 年
25		发行人	2014.10.07	769105	10 年
26		发行人	2014.12.14	773548	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
27		发行人	2014.12.21	774002	10 年
28		发行人	2014.12.28	774741	10 年
29		发行人	2014.12.28	774742	10 年
30	VANKE	发行人	2015.01.07	775411	10 年
31		发行人	2015.01.07	775431	10 年
32		发行人	2015.01.14	775765	10 年
33		发行人	2015.01.14	775766	10 年
34		发行人	2015.02.07	777213	10 年
35		发行人	2015.02.07	777215	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
36		发行人	2015.02.07	777349	10 年
37		发行人	2015.02.14	777662	10 年
38		发行人	2015.02.14	777663	10 年
39		发行人	2015.02.21	778293	10 年
40		发行人	2015.10.14	783170	10 年
41		发行人	2015.10.14	783206	10 年
42		发行人	2015.10.14	783207	10 年
43		发行人	2015.10.14	783266	10 年
44		发行人	2015.10.14	783281	10 年









序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
45		发行人	2015.10.14	783504	10 年
46		发行人	2015.10.14	783539	10 年
47		发行人	2015.10.21	785218	10 年
48		发行人	2015.10.21	785357	10 年
49		发行人	2015.10.28	786516	10 年
50		发行人	2015.10.28	786517	10 年
51		发行人	2015.11.07	788067	10 年
52		发行人	2015.11.14	790534	10 年
53		发行人	2015.11.14	790535	10 年




















序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
54		发行人	2020.11.07	1471534	10 年
55		发行人	2020.11.07	1471535	10 年
56		发行人	2022.05.21	1772058	10 年
57		发行人	2022.05.21	1772059	10 年
58		发行人	2022.07.28	1815325	10 年
59		发行人	2022.07.28	1815326	10 年
60		发行人	2022.08.28	1948278	10 年
61		发行人	2022.10.28	1948932	10 年
62		发行人	2022.10.28	1948934	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
63		发行人	2022.10.28	1949356	10 年
64		发行人	2022.10.28	1949360	10 年
65		发行人	2022.11.14	1951524	10 年
66		发行人	2022.11.14	1951525	10 年
67		发行人	2022.10.07	1971329	10 年
68		发行人	2022.09.28	1971332	10 年
69		发行人	2013.05.21	3053460	10 年
70		发行人	2013.05.21	3053463	10 年
71		发行人	2013.05.14	3053465	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
72	<b>万科</b>	发行人	2013.03.28	3053471	10 年
73	<b>万科</b>	发行人	2013.03.21	3053473	10 年
74	<b>万科</b>	发行人	2013.03.21	3053477	10 年
75	<b>万科</b>	发行人	2013.03.21	3053477	10 年
76	<b>WANKE</b>	发行人	2013.03.21	3053553	10 年
77	<b>WANKE</b>	发行人	2013.05.21	3053554	10 年
78	<b>WANKE</b>	发行人	2013.05.21	3053555	10 年
79	<b>WANKE</b>	发行人	2013.05.14	3053556	10 年
80	<b>WANKE</b>	发行人	2013.03.21	3053557	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
81		发行人	2013.03.28	3053558	10 年
82		发行人	2013.06.14	3092442	10 年
83		发行人	2013.06.14	3092443	10 年
84		发行人	2014.02.07	3160706	10 年
85		发行人	2014.02.07	3160707	10 年
86		发行人	2013.12.14	3160708	10 年
87		发行人	2013.10.14	3160709	10 年
88		发行人	2013.10.14	3160712	10 年
89	花园新城	发行人	2014.02.07	3160713	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
90	花园新城	发行人	2013.12.14	3160714	10 年
91		发行人	2014.08.14	3160726	10 年
92		发行人	2013.12.14	3160727	10 年
93		发行人	2013.12.14	3160728	10 年
94		发行人	2013.10.14	3160734	10 年
95		发行人	2013.10.21	3160735	10 年
96		发行人	2015.12.14	3160743	10 年
97		发行人	2013.12.14	3160744	10 年
98		发行人	2015.02.28	3489121	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
99	 万科花园新城	发行人	2015.01.14	3489122	10 年
100	 万科城市花园 VANKE CITY GARDEN	发行人	2015.02.21	3489123	10 年
101	 VANKE CITY GARDEN	发行人	2015.02.28	3489124	10 年
102	 VANKE WONDERLAND 万科四季花城	发行人	2015.01.14	3489125	10 年
103	 VANKE WONDERLAND 万科四季花城	发行人	2015.02.28	3489126	10 年
104	 万科城市花园 VANKE CITY GARDEN	发行人	2015.02.14	3489187	10 年
105	 万科城市花园 VANKE CITY GARDEN	发行人	2015.03.07	3489188	10 年
106	 VANKE CITY GARDEN	发行人	2014.10.07	3489189	10 年
107	 万科城市花园 VANKE CITY GARDEN	发行人	2015.01.28	3489190	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
108		发行人	2014.10.07	3489197	10 年
109		发行人	2014.10.07	3489200	10 年
110		发行人	2015.03.07	3489201	10 年
111		发行人	2015.02.21	3489202	10 年
112		发行人	2015.02.21	3489203	10 年
113		发行人	2015.03.07	3489204	10 年
114		发行人	2014.10.07	3489205	10 年
115	万科花园新城	发行人	2015.01.28	3489207	10 年
116	万科花园新城	发行人	2015.03.07	3489208	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
117	万科花园新城	发行人	2014.10.07	3489209	10 年
118	万科花园新城	发行人	2015.01.28	3489210	10 年
119	万科城市花园	发行人	2015.01.28	3489211	10 年
120	万科城市花园	发行人	2014.10.07	3489212	10 年
121	万科城市花园	发行人	2015.03.07	3489213	10 年
122	万科城市花园	发行人	2015.01.28	3489214	10 年
123	万科四季城	发行人	2015.01.28	3489215	10 年
124	万科四季城	发行人	2015.03.07	3489216	10 年
125	<b>VANKE</b>	发行人	2015.03.14	3507123	10 年





















序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
126		发行人	2015.03.07	3507124	10 年
127		发行人	2015.03.21	3507126	10 年
128		发行人	2017.12.21	4203573	10 年
129		发行人	2017.12.21	4203574	10 年
130		发行人	2017.12.21	4203575	10 年
131		发行人	2017.12.21	4203576	10 年
132		发行人	2017.12.21	4203577	10 年
133		发行人	2017.12.21	4203578	10 年
134		发行人	2019.02.21	4203579	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
135		发行人	2017.08.07	4203580	10 年
136		发行人	2017.10.28	4203581	10 年
137		发行人	2017.12.21	4203583	10 年
138		发行人	2017.12.21	4203584	10 年
139		发行人	2017.12.21	4203585	10 年
140		发行人	2017.12.21	4203586	10 年
141		发行人	2017.12.21	4203587	10 年
142		发行人	2017.12.21	4203588	10 年
143		发行人	2019.02.21	4203589	10 年









序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
144		发行人	2017.08.07	4203590	10 年
145		发行人	2017.10.28	4203591	10 年
146		发行人	2017.12.21	4203593	10 年
147		发行人	2017.12.21	4203594	10 年
148		发行人	2017.12.21	4203595	10 年
149		发行人	2017.12.21	4203596	10 年
150		发行人	2017.12.21	4203597	10 年
151		发行人	2017.12.21	4203598	10 年
152		发行人	2019.02.21	4203599	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
153		发行人	2017.08.07	4203600	10 年
154		发行人	2017.10.28	4203601	10 年
155		发行人	2017.12.21	4203603	10 年
156		发行人	2017.12.21	4203604	10 年
157		发行人	2017.12.21	4203605	10 年
158		发行人	2017.12.21	4203606	10 年
159		发行人	2017.12.21	4203607	10 年
160		发行人	2017.12.21	4203608	10 年
161		发行人	2019.02.21	4203609	10 年





序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
162		发行人	2017.08.07	4203610	10 年
163		发行人	2017.08.07	4203611	10 年
164		发行人	2016.11.28	4203612	10 年
165		发行人	2017.12.28	4204176	10 年
166		发行人	2017.12.28	4204177	10 年
167		发行人	2017.12.28	4204178	10 年
168		发行人	2017.12.28	4204179	10 年
169		发行人	2017.12.28	4204180	10 年
170		发行人	2017.12.28	4204181	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
171		发行人	2019.02.21	4204182	10 年
172		发行人	2017.08.07	4204183	10 年
173		发行人	2017.10.28	4204184	10 年
174		发行人	2017.12.28	4204186	10 年
175		发行人	2017.12.28	4204187	10 年
176		发行人	2017.12.28	4204188	10 年
177		发行人	2017.12.28	4204189	10 年
178		发行人	2017.12.28	4204190	10 年
179		发行人	2017.12.28	4204191	10 年




序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
180		发行人	2019.02.21	4204192	10 年
181		发行人	2017.08.07	4204193	10 年
182		发行人	2017.10.28	4204194	10 年
183		发行人	2017.12.28	4204196	10 年
184		发行人	2017.12.28	4204197	10 年
185		发行人	2017.12.28	4204198	10 年
186		发行人	2017.12.28	4204199	10 年
187		发行人	2017.12.28	4204200	10 年
188		发行人	2017.12.28	4204201	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
189		发行人	2019.02.21	4204202	10 年
190		发行人	2017.08.07	4204203	10 年
191		发行人	2017.10.28	4204204	10 年
192		发行人	2018.01.21	4227117	10 年
193		发行人	2018.01.21	4227118	10 年
194		发行人	2017.12.21	4227119	10 年
195		发行人	2017.12.21	4227120	10 年
196		发行人	2017.12.21	4227121	10 年
197		发行人	2018.05.28	4227122	10 年











序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
198		发行人	2017.07.21	4227123	10 年
199		发行人	2017.07.21	4227124	10 年
200		发行人	2017.01.21	4227125	10 年
201	 万科	发行人	2018.01.21	4227126	10 年
202	VHOME	发行人	2018.01.28	4227127	10 年
203	VHOME	发行人	2018.01.28	4227128	10 年
204	VHOME	发行人	2018.01.28	4227129	10 年
205	VHOME	发行人	2018.01.28	4227130	10 年
206	VHOME	发行人	2018.04.28	4227131	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
207	VHOME	发行人	2018.04.28	4227132	10 年
208	VHOME	发行人	2018.05.28	4227133	10 年
209	VHOME	发行人	2017.07.21	4227134	10 年
210	VHOME	发行人	2017.07.21	4227135	10 年
211	VHOME	发行人	2017.01.28	4227136	10 年
212	万科	发行人	2018.01.21	4227137	10 年
213	万科	发行人	2018.01.21	4227138	10 年
214	万科	发行人	2018.01.21	4227139	10 年
215	万科	发行人	2018.01.21	4227140	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
216	<b>万科</b>	发行人	2018.01.21	4227141	10 年
217	<b>万科</b>	发行人	2018.01.21	4227142	10 年
218	<b>万科</b>	发行人	2018.05.28	4227143	10 年
219	<b>万科</b>	发行人	2017.07.21	4227144	10 年
220	<b>万科</b>	发行人	2017.07.21	4227145	10 年
221	<b>万科</b>	发行人	2021.03.21	4227146	10 年
222		发行人	2019.02.28	4504635	10 年
223		发行人	2019.02.28	4504636	10 年
224		发行人	2018.08.28	4504653	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
225		发行人	2018.08.28	4504654	10 年
226		发行人	2018.11.21	4709914	10 年
227		发行人	2019.02.07	4709915	10 年
228		发行人	2019.03.28	4824151	10 年
229		发行人	2019.03.28	4824152	10 年
230		发行人	2019.05.28	4824153	10 年
231		发行人	2019.01.28	4824154	10 年
232		发行人	2018.07.21	4825019	10 年
233		发行人	2020.01.07	4825020	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
234	青青家园	发行人	2020.01.07	4825021	10 年
235	青青家园	发行人	2019.04.14	4825022	10 年
236	青青家园	发行人	2019.01.14	4825023	10 年
237	青青家园	发行人	2018.07.21	4825024	10 年
238	四季花城	发行人	2019.05.28	5003093	10 年
239	<b>万科</b>	发行人	2019.05.28	5003094	10 年
240	<b>万客会</b>	发行人	2019.06.07	5041773	10 年
241	<b>万客会</b>	发行人	2019.06.14	5041774	10 年
242	<small>WANKE PROPERTY CUSTOMERS CLUB</small>	发行人	2019.06.14	5041775	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
243		发行人	2019.06.14	5041776	10 年
244		发行人	2019.04.28	5041777	10 年
245		发行人	2019.04.28	5041778	10 年
246		发行人	2019.04.28	5041779	10 年
247		发行人	2019.04.14	5041780	10 年
248		发行人	2019.04.14	5041781	10 年
249		发行人	2019.04.14	5041782	10 年
250		发行人	2019.07.07	5041783	10 年
251		发行人	2019.08.21	5041784	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
252		发行人	2019.07.07	5041785	10 年
253		发行人	2019.03.14	5041786	10 年
254		发行人	2019.08.14	5041787	10 年
255		发行人	2019.05.07	5041788	10 年
256		发行人	2019.11.07	5041789	10 年
257		发行人	2019.06.07	5041790	10 年
258		发行人	2019.05.14	5078044	10 年
259		发行人	2019.06.07	5078060	10 年
260		发行人	2019.12.21	5078061	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
261		发行人	2019.10.21	5078062	10 年
262		发行人	2019.07.21	5078063	10 年
263	GOLDEN HOME	发行人	2020.07.14	5427865	10 年
264		发行人	2019.11.07	5427866	10 年
265	GOLDEN HOME	发行人	2020.03.28	5427867	10 年
266		发行人	2019.09.14	5427868	10 年
267		发行人	2019.09.14	5427879	10 年
268	GOLDEN HOME	发行人	2020.01.21	5427881	10 年
269		发行人	2019.11.07	5427882	10 年









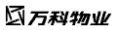
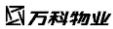
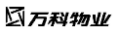
序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
270	金色家园	发行人	2019.12.07	5427883	10 年
271	金色家园	发行人	2013.05.14	5427894	10 年
272		发行人	2020.03.28	6350231	10 年
273		发行人	2020.09.14	6350232	10 年
274		发行人	2020.03.28	6350233	10 年
275		发行人	2020.09.14	6350234	10 年
276		发行人	2019.11.07	6350236	10 年
277		发行人	2020.02.14	6350237	10 年
278		发行人	2020.02.21	6350238	10 年


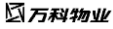
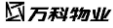
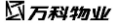
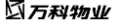
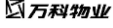



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
279		发行人	2019.10.14	6350239	10 年
280		发行人	2020.02.28	6350240	10 年
281		发行人	2019.10.14	6350241	10 年
282		发行人	2020.05.14	6350242	10 年
283		发行人	2020.04.21	6350243	10 年
284		发行人	2020.04.14	6350244	10 年
285		发行人	2020.04.21	6350245	10 年
286		发行人	2020.04.14	6350246	10 年
287		发行人	2020.02.14	6350327	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
288		发行人	2020.03.28	6350328	10 年
289		发行人	2020.03.28	6350329	10 年
290		发行人	2020.02.28	6350330	10 年
291		发行人	2020.03.28	6350331	10 年
292		发行人	2020.03.28	6350332	10 年
293		发行人	2020.03.14	6350333	10 年
294		发行人	2020.03.28	6350334	10 年
295		发行人	2020.03.28	6350335	10 年
296		发行人	2020.04.14	6350337	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
297		发行人	2020.03.07	6350338	10 年
298		发行人	2020.02.28	6350339	10 年
299		发行人	2020.05.07	6350340	10 年
300		发行人	2020.03.21	6350341	10 年
301		发行人	2020.02.21	6350342	10 年
302		发行人	2020.02.28	6350343	10 年
303		发行人	2020.03.28	6350344	10 年
304		发行人	2020.02.28	6350345	10 年
305		发行人	2020.03.28	6350346	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
306		发行人	2020.08.07	7250197	10 年
307		发行人	2020.09.28	7250230	10 年
308		发行人	2022.04.21	7250243	10 年
309		发行人	2020.07.28	7250250	10 年
310		发行人	2020.09.28	7250257	10 年
311		发行人	2020.09.21	7250262	10 年
312		发行人	2022.04.14	7250269	10 年
313		发行人	2022.11.07	7250279	10 年
314		发行人	2015.07.21	7252362	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
315		发行人	2022.09.14	7252368	10 年
316		发行人	2020.10.07	7252380	10 年
317		发行人	2020.10.07	7252390	10 年
318		发行人	2020.11.28	7252403	10 年
319		发行人	2020.11.28	7252416	10 年
320		发行人	2020.09.14	7252422	10 年
321		发行人	2021.10.07	8569823	10 年
322		发行人	2021.10.07	8569838	10 年
323		发行人	2022.03.21	8571972	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
324	 万科物业	发行人	2021.08.28	8571985	10 年
325	 万科物业	发行人	2014.07.14	8572003	10 年
326	 万科物业	发行人	2021.08.28	8572021	10 年
327	 万科物业	发行人	2022.04.21	8572034	10 年
328	 万科物业	发行人	2022.04.21	8572046	10 年
329	 万科物业	发行人	2021.09.28	8572063	10 年
330	 万科	发行人	2022.06.28	9424953	10 年
331	 万科	发行人	2022.08.14	9533100	10 年
332	 万科	发行人	2022.09.07	9533130	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
333	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595273	10 年
334	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595274	10 年
335	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595275	10 年
336	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595276	10 年
337	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595277	10 年
338	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595279	10 年
339	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595280	10 年
340	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595281	10 年
341	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595282	10 年







序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
342	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595285	10 年
343	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595286	10 年
344	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595287	10 年
345	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595288	10 年
346	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595289	10 年
347	<b>万科</b>	发行人	2022.08.07	9595290	10 年
348	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595291	10 年
349	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9595292	10 年
350	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9601648	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
351	<b>万科</b>	发行人	2022.08.07	9601676	10 年
352	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9601689	10 年
353	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9601721	10 年
354	<b>万科</b>	发行人	2022.10.28	9601757	10 年
355	<b>万科</b>	发行人	2022.11.21	9601909	10 年
356	<b>万科</b>	发行人	2022.07.21	9608028	10 年
357	<b>万科</b>	发行人	2022.11.21	9608074	10 年
358	<b>万科</b>	发行人	2022.07.14	9608114	10 年
359	<b>万科</b>	发行人	2022.09.07	9608180	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
360	<b>万科</b>	发行人	2013.05.14	9676879	10 年
361	<b>万科</b>	发行人	2013.05.07	9676942	10 年
362	<b>万科</b>	发行人	2014.05.14	9677069	10 年
363	<b>万科</b>	发行人	2022.10.21	9677165	10 年
364	<b>万科</b>	发行人	2013.04.21	9677259	10 年
365	<b>万科</b>	发行人	2013.02.28	9677317	10 年
366	<b>万科</b>	发行人	2022.09.28	9677351	10 年
367	<b>万科</b>	发行人	2022.12.07	9677386	10 年
368	<b>万科</b>	发行人	2022.11.21	9677435	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
369		发行人	2022.09.14	9677480	10 年
370		发行人	2022.10.14	9679850	10 年
371		发行人	2022.10.14	9679870	10 年
372	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454489	10 年
373		发行人	2014.09.28	12454496	10 年
374		发行人	2014.09.28	12454520	10 年
375	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454565	10 年
376		发行人	2014.09.28	12454574	10 年
377		发行人	2014.09.28	12454592	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
378	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454631	10 年
379	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454700	10 年
380	<b>RUN FOR FUN</b>	发行人	2014.09.28	12454709	10 年
381		发行人	2015.08.21	12454716	10 年
382	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454752	10 年
383	<b>RUN FOR FUN</b>	发行人	2014.09.28	12454766	10 年
384		发行人	2014.09.28	12454778	10 年
385	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454819	10 年
386	<b>RUN FOR FUN</b>	发行人	2014.09.28	12454838	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
387		发行人	2014.09.28	12454858	10 年
388	城市乐跑赛	发行人	2014.09.28	12454910	10 年
389	<b>RUN FOR FUN</b>	发行人	2014.09.28	12454928	10 年
390		发行人	2014.09.28	12454999	10 年
391	万科美邻中心 VANKE MERRY LAND	发行人	2015.01.28	13426140	10 年
392	万科 美邻生活中心 VANKE MERRY LAND	发行人	2015.01.28	13426158	10 年
393	vanke	发行人	2016.06.14	16792413	10 年
394	万科	发行人	2016.06.14	16792759	10 年
395	万科	发行人	2016.06.14	16796312	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
396	万科	发行人	2016.06.14	16796324	10 年
397	万科	发行人	2016.09.07	16796337	10 年
398	万科	发行人	2016.09.28	16796378	10 年
399	万科	发行人	2016.06.14	16796420	10 年
400	万科	发行人	2016.06.14	16796465	10 年
401	万科	发行人	2016.06.14	16796547	10 年
402	万科	发行人	2016.06.14	16796598	10 年
403	vanke	发行人	2016.06.14	16796943	10 年
404	vanke	发行人	2016.08.07	16797068	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
405	vanke	发行人	2016.07.28	16797288	10 年
406	vanke	发行人	2017.01.28	16797911	10 年
407	vanke	发行人	2016.06.14	16798084	10 年
408	vanke	发行人	2016.06.14	16798565	10 年
409	vanke	发行人	2016.10.21	16798750	10 年
410	vanke	发行人	2016.07.14	16798878	10 年
411	vanke	发行人	2016.06.14	16798995	10 年
412	vanke	发行人	2016.06.14	16799220	10 年
413	vanke	发行人	2016.11.14	16799420	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
414	vanke	发行人	2016.06.14	16799613	10 年
415	vanke	发行人	2016.07.28	16799741	10 年
416	vanke	发行人	2016.07.14	16800002	10 年
417	vanke	发行人	2016.06.14	16800385	10 年
418	vanke	发行人	2016.06.14	16800500	10 年
419	vanke	发行人	2016.06.14	16800704	10 年
420	vanke	发行人	2016.06.14	16800826	10 年
421	vanke	发行人	2017.08.28	16800954	10 年
422	vanke	发行人	2016.06.14	16801031	10 年




序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
423	vanke	发行人	2016.06.14	16801107	10 年
424	vanke	发行人	2016.06.14	16801164	10 年
425	vanke	发行人	2018.02.07	16811148	10 年
426	vanke	发行人	2016.06.21	16811327	10 年
427	vanke	发行人	2016.06.21	16811355	10 年
428	vanke	发行人	2018.05.07	16811557	10 年
429	vanke	发行人	2016.06.21	16811609	10 年
430	vanke	发行人	2016.06.21	16811643	10 年
431	vanke	发行人	2016.06.21	16811693	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
432	vanke	发行人	2016.12.07	16811930	10 年
433	vanke	发行人	2016.06.21	16811939	10 年
434	vanke	发行人	2016.06.21	16812109	10 年
435	vanke	发行人	2017.09.07	16812252	10 年
436	vanke	发行人	2016.06.21	16812334	10 年
437	vanke	发行人	2016.06.21	16812602	10 年
438	vanke	发行人	2016.06.21	16812782	10 年
439	vanke	发行人	2016.08.07	16812972	10 年
440	vanke	发行人	2016.09.14	16813015	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
441	vanke	发行人	2016.06.21	16813088	10 年
442	vanke	发行人	2016.07.28	16813335	10 年
443	vanke	发行人	2016.08.28	16813532	10 年
444	万科	发行人	2016.08.07	16813634	10 年
445	vanke	发行人	2016.08.07	16813646	10 年
446	万科	发行人	2018.03.14	16813762	10 年
447	万科	发行人	2016.08.07	16813854	10 年
448	万科	发行人	2016.10.21	16813938	10 年
449	万科	发行人	2016.06.28	16814054	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
450	万科	发行人	2016.06.21	16814174	10 年
451	万科	发行人	2018.06.21	16814282	10 年
452	万科	发行人	2016.06.21	16814390	10 年
453	万科	发行人	2016.06.21	16814471	10 年
454	万科	发行人	2016.06.21	16814541	10 年
455	万科	发行人	2016.06.21	16814682	10 年
456	知屋	发行人	2016.07.28	17015109	10 年
457	知房网	发行人	2016.07.28	17015238	10 年
458	 知屋 ZHI WU	发行人	2016.07.28	17015428	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
459	Green Label	发行人	2016.08.14	17015632	10 年
460	vanke service 万科物业	发行人	2016.09.28	17624917	10 年
461	vanke service 万科物业	发行人	2016.12.07	17624918	10 年
462	vanke service 万科物业	发行人	2016.12.07	17624920	10 年
463		发行人	2017.05.14	17756457	10 年
464	vanke TM,LL	发行人	2016.10.14	17756481	10 年
465		发行人	2016.10.14	17756484	10 年
466		发行人	2016.10.07	17756508	10 年
467		发行人	2016.10.14	17756651	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
468		发行人	2016.12.28	17756672	10 年
469	vanke MALL	发行人	2016.10.14	17756683	10 年
470	vanke MALL	发行人	2016.12.21	17756698	10 年
471		发行人	2016.10.14	17756761	10 年
472	vanke MALL	发行人	2016.12.21	17756776	10 年
473		发行人	2016.10.14	17756888	10 年
474	vanke MALL	发行人	2016.10.07	17756905	10 年
475	vanke MALL	发行人	2016.12.21	17756906	10 年
476	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925421	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
477	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925422	10 年
478	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925423	10 年
479	vanke service 万科物业	发行人	2017.02.14	17925424	10 年
480	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925425	10 年
481	vanke service 万科物业	发行人	2016.12.21	17925426	10 年
482	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925427	10 年
483	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925428	10 年
484	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925481	10 年
485	vanke service 万科物业	发行人	2017.12.28	17925482	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
486	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925483	10 年
487	vanke service 万科物业	发行人	2017.12.28	17925484	10 年
488	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925485	10 年
489	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925486	10 年
490	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925487	10 年
491	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925488	10 年
492	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925489	10 年
493	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925490	10 年
494	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925499	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
495	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925500	10 年
496	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925509	10 年
497	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925510	10 年
498	vanke service 万科物业	发行人	2017.08.14	17925511	10 年
499	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925512	10 年
500	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925513	10 年
501	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925514	10 年
502	vanke service 万科物业	发行人	2017.08.28	17925515	10 年
503	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925516	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
504	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925517	10 年
505	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925518	10 年
506	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925519	10 年
507	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925520	10 年
508	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925521	10 年
509	vanke service 万科物业	发行人	2017.08.28	17925522	10 年
510	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925523	10 年
511	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925524	10 年
512	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925525	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
513	vanke service 万科物业	发行人	2017.08.28	17925526	10 年
514	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925527	10 年
515	vanke service 万科物业	发行人	2016.10.28	17925529	10 年
516	vanke service 万科物业	发行人	2017.01.07	17925530	10 年
517	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864174	10 年
518	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864177	10 年
519	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864454	10 年
520	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864518	10 年
521	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864634	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
522	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864702	10 年
523	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864853	10 年
524	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18864889	10 年
525	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18865016	10 年
526	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18865195	10 年
527	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18865358	10 年
528	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18865390	10 年
529	社区乐跑赛	发行人	2017.02.14	18865510	10 年
530	校园乐跑赛	发行人	2017.02.14	18865698	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
531	大学乐跑赛	发行人	2017.08.07	20354365	10 年
532	大学乐跑赛	发行人	2017.08.07	20354366	10 年
533	大学乐跑赛	发行人	2017.08.07	20354367	10 年
534	大学乐跑赛	发行人	2017.08.07	20354368	10 年
535	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20354369	10 年
536	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20354370	10 年
537	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20354371	10 年
538	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20354372	10 年
539	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20354373	10 年





序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
540	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20354374	10 年
541		发行人	2017.08.07	20354375	10 年
542		发行人	2017.10.14	20354376	10 年
543	城市乐跑团	发行人	2017.08.07	20354377	10 年
544	城市乐跑团	发行人	2017.08.07	20354378	10 年
545	城市乐跑团	发行人	2017.08.07	20354379	10 年
546	城市乐跑团	发行人	2017.08.07	20354380	10 年
547	城市乐跑团	发行人	2017.08.07	20354381	10 年
548	城市乐跑团	发行人	2017.08.07	20354382	10 年


序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
549		发行人	2017.08.07	20354383	10 年
550		发行人	2017.08.07	20354384	10 年
551		发行人	2017.08.07	20355779	10 年
552		发行人	2017.12.28	20355780	10 年
553		发行人	2017.08.07	20355781	10 年
554		发行人	2017.08.21	20355782	10 年
555		发行人	2017.08.07	20355783	10 年
556		发行人	2017.08.07	20355784	10 年
557		发行人	2017.08.07	20355785	10 年












序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
558		发行人	2017.08.07	20355786	10 年
559		发行人	2017.10.14	20355787	10 年
560		发行人	2017.10.14	20355788	10 年
561		发行人	2017.08.07	20355789	10 年
562		发行人	2017.08.07	20355790	10 年
563		发行人	2017.08.07	20355791	10 年
564		发行人	2017.10.14	20355793	10 年
565	城市乐跑家	发行人	2017.08.07	20359386	10 年
566	大学乐跑赛	发行人	2017.08.07	20359440	10 年




序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
567		发行人	2017.10.07	20359524	10 年
568		发行人	2017.08.07	20359608	10 年
569		发行人	2017.08.07	20359675	10 年
570		发行人	2017.10.21	20359930	10 年
571		发行人	2017.08.07	20360241	10 年
572		发行人	2017.08.07	20360245	10 年
573		发行人	2017.08.07	20360341	10 年
574		发行人	2017.08.07	20360381	10 年
575		发行人	2017.08.07	20360459	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
576		发行人	2017.08.07	20360612	10 年
577		发行人	2018.02.14	21967933	10 年
578		发行人	2018.12.07	21968391	10 年
579		发行人	2018.02.14	21968499	10 年
580	岁悦	发行人	2018.01.21	22139062	10 年
581	岁悦	发行人	2018.01.21	22139399	10 年
582	岁悦	发行人	2018.01.21	22141564	10 年
583	岁悦	发行人	2018.01.21	22141990	10 年
584	岁悦	发行人	2018.01.21	22142272	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
585	万如	发行人	2018.01.28	22295822	10 年
586	万如	发行人	2018.01.28	22296274	10 年
587	万如	发行人	2018.01.28	22296427	10 年
588	万如	发行人	2018.01.28	22296513	10 年
589	万如	发行人	2018.01.28	22296667	10 年
590	万如	发行人	2018.01.28	22296671	10 年
591	万如	发行人	2018.01.28	22296907	10 年
592	万如	发行人	2018.01.28	22296997	10 年
593		发行人	2018.03.28	22421695	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
594		发行人	2018.03.28	22421764	10 年
595		发行人	2018.02.07	22421859	10 年
596		发行人	2018.02.07	22421909	10 年
597		发行人	2018.02.07	22421965	10 年
598		发行人	2018.02.07	22422096	10 年
599		发行人	2018.02.07	22422154	10 年
600		发行人	2018.02.07	22422295	10 年
601		发行人	2018.02.07	22422753	10 年
602		发行人	2018.02.07	22422843	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
603		发行人	2018.03.28	22423969	10 年
604		发行人	2018.02.07	22424335	10 年
605		发行人	2018.03.28	22424411	10 年
606		发行人	2018.04.07	22424485	10 年
607		发行人	2018.02.07	22424677	10 年
608		发行人	2018.03.28	22424699	10 年
609		发行人	2018.03.28	22425091	10 年
610		发行人	2018.02.07	22425187	10 年
611		发行人	2018.02.07	22425502	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
612		发行人	2018.02.07	22425574	10 年
613		发行人	2018.02.07	22425621	10 年
614		发行人	2018.02.07	22425901	10 年
615	万科·销售家	发行人	2018.04.28	23993820	10 年
616	万科·销售家	发行人	2018.08.28	23993821	10 年
617	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993822	10 年
618	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993823	10 年
619	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993824	10 年
620	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993825	10 年


序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
621	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993826	10 年
622	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993827	10 年
623	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993828	10 年
624	万科·分享家	发行人	2018.04.28	23993829	10 年
625	万科·服务家	发行人	2018.04.28	23993830	10 年
626	万科·服务家	发行人	2019.07.21	23993831	10 年
627	万科·服务家	发行人	2018.07.14	23993832	10 年
628	万科·销售家	发行人	2018.05.07	23993833	10 年
629	万科·销售家	发行人	2018.07.14	23993834	10 年















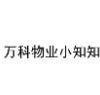
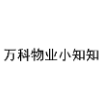
序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
630	万科·销售家	发行人	2018.04.28	23993835	10 年
631	万科·销售家	发行人	2018.04.28	23993836	10 年
632	万科·销售家	发行人	2018.04.28	23993837	10 年
633	万科·销售家	发行人	2018.04.28	23993838	10 年
634	万科·销售家	发行人	2018.04.28	23993839	10 年
635	万科·分享家	发行人	2018.07.14	23993840	10 年
636	万科·在线家	发行人	2018.04.28	23993841	10 年
637	万科·在线家	发行人	2018.07.14	23993842	10 年
638	万科·在线家	发行人	2018.04.28	23993843	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
639	万科·在线家	发行人	2018.04.28	23993844	10 年
640	万科·在线家	发行人	2018.04.28	23993845	10 年
641	万科·在线家	发行人	2018.04.28	23993846	10 年
642	万科·在线家	发行人	2018.04.28	23993847	10 年
643	万科·在线家	发行人	2018.07.14	23993848	10 年
644	万科·在线家	发行人	2018.07.14	23993849	10 年
645	万科·同享会	发行人	2018.04.28	23995070	10 年
646	万科·同享会	发行人	2018.04.28	23995141	10 年
647	万科·同享会	发行人	2018.07.21	23995142	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
648	万科·同享会	发行人	2019.04.21	23995143	10 年
649	万科·服务家	发行人	2018.04.28	23995144	10 年
650	万科·服务家	发行人	2018.08.28	23995145	10 年
651	万科·服务家	发行人	2018.04.28	23995146	10 年
652	万科·服务家	发行人	2018.04.28	23995147	10 年
653	万科·服务家	发行人	2018.04.28	23995148	10 年
654	万科·服务家	发行人	2018.04.28	23995149	10 年
655	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995150	10 年
656	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995151	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
657	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995152	10 年
658	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995153	10 年
659	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995154	10 年
660	万科·同享会	发行人	2018.05.28	23995155	10 年
661	万科·同享会	发行人	2018.10.14	23995156	10 年
662	万科·同享会	发行人	2018.04.28	23995157	10 年
663	万科·同享会	发行人	2018.04.28	23995158	10 年
664	万科·同享会	发行人	2018.04.28	23995159	10 年
665		发行人	2018.10.07	23995160	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
666		发行人	2018.10.07	23995162	10 年
667	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995166	10 年
668	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995167	10 年
669	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995168	10 年
670	万科·万生活	发行人	2018.04.28	23995169	10 年
671		发行人	2018.07.28	23995693	10 年
672		发行人	2018.07.28	23995694	10 年
673		发行人	2018.07.28	23995695	10 年
674		发行人	2018.07.28	23995696	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
675		发行人	2018.07.28	23995697	10 年
676		发行人	2018.07.28	23995698	10 年
677		发行人	2018.07.28	23995699	10 年
678		发行人	2018.11.07	23995700	10 年
679		发行人	2018.04.28	23995702	10 年
680		发行人	2018.06.28	23995703	10 年
681		发行人	2018.09.14	23995704	10 年
682		发行人	2018.09.14	24422793	10 年
683		发行人	2018.09.14	24422820	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
684	万科物业邻居	发行人	2018.06.07	24423323	10 年
685	万科物业小知知	发行人	2018.09.14	24423735	10 年
686	万科物业邻居	发行人	2018.09.14	24425986	10 年
687	万科物业小知知	发行人	2018.09.14	24426100	10 年
688	万科物业小知知	发行人	2018.06.07	24427552	10 年
689	万科物业小知知	发行人	2018.06.07	24428856	10 年
690	vanke	发行人	2018.07.21	25398206	10 年
691	万科	发行人	2018.07.21	25398274	10 年
692	万科	发行人	2018.07.21	25398411	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
693	万科	发行人	2018.07.21	25398585	10 年
694	vanke	发行人	2018.10.14	25399503	10 年
695	万科	发行人	2018.10.14	25399538	10 年
696	万科	发行人	2018.07.21	25399564	10 年
697	vanke	发行人	2018.07.21	25400238	10 年
698	vanke	发行人	2018.07.21	25400869	10 年
699	vanke	发行人	2018.10.14	25401682	10 年
700	vanke	发行人	2018.07.21	25402155	10 年
701	万科	发行人	2018.07.21	25402203	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
702	vanke	发行人	2018.07.21	25402576	10 年
703	万科	发行人	2018.07.21	25403020	10 年
704	vanke	发行人	2018.07.21	25403783	10 年
705	vanke	发行人	2018.10.14	25404163	10 年
706	万科	发行人	2018.07.21	25404248	10 年
707	vanke	发行人	2018.07.21	25405874	10 年
708	万科	发行人	2018.10.14	25406956	10 年
709	万科	发行人	2018.07.21	25408198	10 年
710	万科	发行人	2018.07.21	25408352	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
711	万科	发行人	2018.07.21	25408421	10 年
712	vanke	发行人	2018.07.21	25409489	10 年
713	vanke	发行人	2018.10.14	25409493	10 年
714	vanke	发行人	2018.07.21	25409532	10 年
715	万科	发行人	2018.07.21	25409907	10 年
716	vanke	发行人	2018.07.21	25411367	10 年
717	万科	发行人	2018.10.14	25411429	10 年
718	万科	发行人	2018.10.14	25411459	10 年
719	vanke	发行人	2018.10.14	25411538	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
720	万科	发行人	2018.10.14	25411589	10 年
721	vanke	发行人	2018.07.21	25411704	10 年
722	vanke	发行人	2018.10.14	25411858	10 年
723	万科	发行人	2018.07.21	25411967	10 年
724	万科	发行人	2018.10.14	25412500	10 年
725	vanke	发行人	2018.07.21	25412522	10 年
726	vanke	发行人	2018.07.21	25412819	10 年
727	vanke	发行人	2018.07.21	25413666	10 年
728	vanke	发行人	2018.07.21	25413860	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
729	万科	发行人	2018.07.21	25414615	10 年
730	万科	发行人	2018.07.21	25415293	10 年
731	万科	发行人	2018.10.14	25415309	10 年
732	vanke	发行人	2018.07.21	25415479	10 年
733	万科	发行人	2018.07.21	25416702	10 年
734	万科	发行人	2018.07.21	25416891	10 年
735	vanke	发行人	2018.07.21	25418237	10 年
736	万科	发行人	2018.10.14	25418332	10 年
737	vanke	发行人	2018.08.07	25422622	10 年







序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
738	万科	发行人	2018.11.07	25422967	10 年
739	万科	发行人	2018.10.14	25423063	10 年
740	vanke	发行人	2018.10.14	25423069	10 年
741	万科	发行人	2018.10.14	25423889	10 年
742	vanke	发行人	2018.08.07	25423900	10 年
743	vanke	发行人	2018.08.07	25425016	10 年
744	万科	发行人	2018.08.07	25425133	10 年
745	vanke	发行人	2018.08.07	25425729	10 年
746	vanke	发行人	2018.10.14	25426609	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
747	万科	发行人	2018.08.07	25426875	10 年
748	万科	发行人	2018.08.07	25427688	10 年
749	万科	发行人	2018.11.07	25428061	10 年
750	vanke	发行人	2018.08.07	25428313	10 年
751	vanke	发行人	2018.08.07	25428333	10 年
752	万科	发行人	2018.08.07	25428340	10 年
753	万科	发行人	2018.08.07	25428547	10 年
754	万科	发行人	2018.08.07	25428601	10 年
755	vanke	发行人	2018.08.07	25430063	10 年

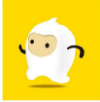
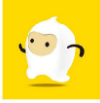
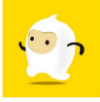
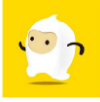
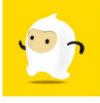
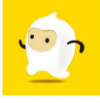
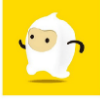
序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
756	vanke	发行人	2018.08.07	25430138	10 年
757	万科	发行人	2018.08.07	25430207	10 年
758	万科	发行人	2018.08.07	25430230	10 年
759	万科	发行人	2018.08.07	25430556	10 年
760	vanke	发行人	2018.10.14	25430600	10 年
761	万科	发行人	2018.10.14	25430611	10 年
762	vanke	发行人	2018.08.07	25432454	10 年
763	万科	发行人	2018.08.07	25432464	10 年
764	万科	发行人	2018.08.07	25433235	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
765	万科	发行人	2018.08.07	25434035	10 年
766	vanke	发行人	2018.08.07	25434978	10 年
767	vanke	发行人	2018.08.07	25435516	10 年
768	万科	发行人	2018.11.07	25435549	10 年
769	vanke	发行人	2018.08.07	25435572	10 年
770	万科	发行人	2018.08.07	25435603	10 年
771	vanke	发行人	2018.08.07	25435869	10 年
772	vanke	发行人	2018.08.07	25438302	10 年
773	万科	发行人	2018.08.07	25439815	10 年















序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
774	vanke	发行人	2018.08.07	25440999	10 年
775	vanke	发行人	2018.08.07	25441036	10 年
776	vanke	发行人	2018.08.07	25441171	10 年
777		发行人	2018.09.28	26204187	10 年
778		发行人	2018.09.28	26204188	10 年
779		发行人	2018.09.28	26204189	10 年
780		发行人	2018.09.28	26204190	10 年
781		发行人	2018.09.28	26204191	10 年
782		发行人	2018.09.28	26204192	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
783		发行人	2018.09.28	26204193	10 年
784		发行人	2018.10.14	26204194	10 年
785	萬科	发行人	2018.11.28	28288952	10 年
786	萬科	发行人	2019.09.14	28300937	10 年
787	鹏马	发行人	2019.02.28	29149111	10 年
788	鹏马	发行人	2018.12.28	29152129	10 年
789	鹏马	发行人	2019.02.28	29152416	10 年
790	鹏马	发行人	2019.02.14	29156845	10 年
791	鹏马	发行人	2018.12.28	29156850	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
792	鹏马	发行人	2018.12.28	29159768	10 年
793	鹏马	发行人	2018.12.28	29170235	10 年
794		发行人	2019.04.21	31132236	10 年
795		发行人	2019.04.21	31132241	10 年
796		发行人	2019.04.21	31136076	10 年
797		发行人	2019.04.21	31136083	10 年
798		发行人	2019.04.21	31136089	10 年
799		发行人	2019.04.21	31148443	10 年
800		发行人	2019.04.21	31152142	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
801	岁悦	发行人	2020.11.14	32473891	10 年
802	万科随园	发行人	2019.06.07	33936337	10 年
803	万科随园	发行人	2019.08.28	33939339	10 年
804	万科随园	发行人	2019.09.14	33941751	10 年
805	万科随园	发行人	2019.06.07	33945314	10 年
806	万科随园	发行人	2019.06.07	33953756	10 年
807	万科随园	发行人	2020.07.28	33959085	10 年
808	VANKE FOUNDATION	发行人	2019.07.28	35134728	10 年
809	VANKE FOUNDATION	发行人	2019.08.14	35141548	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
810		发行人	2020.08.21	35147825	10 年
811		发行人	2019.08.14	35147851	10 年
812		发行人	2019.08.14	35149856	10 年
813	楹寓	发行人	2019.10.21	36717138	10 年
814	楹寓	发行人	2019.10.28	36718279	10 年
815		发行人	2021.02.21	36719771	10 年
816	楹寓	发行人	2019.10.21	36720561	10 年
817		发行人	2021.04.21	36720564	10 年
818		发行人	2020.02.07	37907754	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
819		发行人	2020.01.28	37909279	10 年
820		发行人	2020.01.28	37923005	10 年
821		发行人	2020.01.28	37924516	10 年
822		发行人	2020.01.28	37927283	10 年
823		发行人	2020.01.28	37927325	10 年
824		发行人	2020.02.28	37929290	10 年
825	万科天誉	发行人	2020.04.07	39536324	10 年
826	万科天誉	发行人	2020.03.28	39542266	10 年
827	筋厂	发行人	2021.06.14	50243470	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
828	筋厂	发行人	2021.06.14	50243529	10 年
829	筋厂	发行人	2021.06.14	50245124	10 年
830	筋厂	发行人	2021.06.14	50245144	10 年
831	筋厂	发行人	2021.06.14	50246282	10 年
832	筋厂	发行人	2021.07.07	50248887	10 年
833	筋厂	发行人	2021.06.14	50254218	10 年
834	筋厂	发行人	2021.06.14	50254255	10 年
835	筋厂	发行人	2021.06.14	50254259	10 年
836	筋厂	发行人	2021.06.14	50256439	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
837	筋厂	发行人	2021.06.14	50257210	10 年
838	筋厂	发行人	2021.06.14	50259139	10 年
839	筋厂	发行人	2021.06.14	50260260	10 年
840	筋厂	发行人	2021.06.14	50262383	10 年
841	筋厂	发行人	2021.06.14	50270919	10 年
842	筋厂	发行人	2021.06.14	50272059	10 年
843	万科一根筋	发行人	2021.06.28	50280137	10 年
844	筋厂制造	发行人	2021.07.07	50281642	10 年
845	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50281665	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
846	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50281672	10 年
847	万科一根筋	发行人	2021.06.28	50281685	10 年
848	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50283378	10 年
849	万科一根筋	发行人	2021.08.07	50283391	10 年
850	万科一根筋	发行人	2021.07.07	50284923	10 年
851	万科一根筋	发行人	2021.07.28	50284931	10 年
852	筋厂制造	发行人	2021.06.21	50288639	10 年
853	筋厂制造	发行人	2021.06.21	50291512	10 年
854	万科一根筋	发行人	2021.08.21	50291566	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
855	万科一根筋	发行人	2022.06.14	50291593	10 年
856	万科一根筋	发行人	2021.07.07	50295760	10 年
857	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50297076	10 年
858	万科一根筋	发行人	2021.08.07	50297115	10 年
859	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50300396	10 年
860	万科一根筋	发行人	2021.08.21	50300415	10 年
861	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50302896	10 年
862	筋厂制造	发行人	2021.06.21	50302899	10 年
863	万科一根筋	发行人	2021.10.21	50302936	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
864	万科一根筋	发行人	2021.08.07	50302961	10 年
865	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50306020	10 年
866	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50306027	10 年
867	万科一根筋	发行人	2021.06.28	50306035	10 年
868	万科一根筋	发行人	2021.07.21	50306047	10 年
869	万科一根筋	发行人	2021.10.14	50309865	10 年
870	筋厂制造	发行人	2021.06.28	50314060	10 年
871	筋厂制造	发行人	2021.06.14	50314079	10 年
872	筋厂制造	发行人	2021.06.21	50314097	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
873	筋厂制造	发行人	2021.07.07	50314105	10 年
874	万科一根筋	发行人	2021.07.07	50314162	10 年
875	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50363505	10 年
876	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50363547	10 年
877	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50363589	10 年
878	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50363598	10 年
879	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50363758	10 年
880	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50363772	10 年
881	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50363791	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
882	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50364085	10 年
883	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50364087	10 年
884	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50364091	10 年
885	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50364438	10 年
886	万科美好制造	发行人	2021.06.21	50364487	10 年
887	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50364801	10 年
888	万科万股美好	发行人	2021.08.21	50366405	10 年
889	万科万股美好	发行人	2021.06.21	50366421	10 年
890	万科美好工厂	发行人	2021.06.14	50367099	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
891	万科美好工厂	发行人	2021.06.14	50367135	10 年
892	万科美好工厂	发行人	2021.08.21	50367156	10 年
893	万科万般美好	发行人	2021.06.21	50367159	10 年
894	万科美好制造	发行人	2021.09.07	50367473	10 年
895	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50367592	10 年
896	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50367608	10 年
897	万科万般美好	发行人	2022.03.21	50367644	10 年
898	万科美好工厂	发行人	2021.06.14	50368099	10 年
899	万科筑厂制造	发行人	2021.06.14	50368127	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
900	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50368133	10 年
901	万科美好工厂	发行人	2021.06.28	50369655	10 年
902	万科美好工厂	发行人	2021.06.21	50369663	10 年
903	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50369689	10 年
904	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50369701	10 年
905	万科筋厂	发行人	2021.06.21	50371256	10 年
906	万科万股美好	发行人	2021.06.14	50371567	10 年
907	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50372258	10 年
908	万科万股美好	发行人	2021.06.14	50373358	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
909	万科美好工厂	发行人	2021.06.28	50373991	10 年
910	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50376162	10 年
911	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50376273	10 年
912	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50376359	10 年
913	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50376379	10 年
914	万科美好制造	发行人	2021.06.21	50376826	10 年
915	万科美好制造	发行人	2021.08.28	50376831	10 年
916	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50377196	10 年
917	万科美好工厂	发行人	2021.07.07	50378239	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
918	万科筑厂制造	发行人	2021.06.14	50378933	10 年
919	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50379370	10 年
920	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50380341	10 年
921	万科美好制造	发行人	2021.09.07	50380725	10 年
922	万科美好制造	发行人	2021.09.07	50380848	10 年
923	万科筑厂制造	发行人	2021.06.14	50383587	10 年
924	万科筑厂制造	发行人	2021.06.14	50383590	10 年
925	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50383608	10 年
926	万科美好工厂	发行人	2021.06.28	50383728	10 年




















序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
927	万科美好工厂	发行人	2021.06.28	50383780	10 年
928	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50383793	10 年
929	万科美好工厂	发行人	2022.04.14	50383799	10 年
930	万科美好工厂	发行人	2021.06.28	50383817	10 年
931	万科美好工厂	发行人	2021.10.07	50383824	10 年
932	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50384834	10 年
933	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50385851	10 年
934	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50385875	10 年
935	万科筋厂	发行人	2021.06.14	50385884	10 年













序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
936	万科美好工厂	发行人	2021.09.07	50385899	10 年
937	万科美好制造	发行人	2021.06.21	50385963	10 年
938	万科美好制造	发行人	2021.08.21	50385991	10 年
939	万科钢筋制造	发行人	2021.06.14	50386843	10 年
940	万科钢筋制造	发行人	2021.06.14	50386867	10 年
941	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50388882	10 年
942	万科钢筋	发行人	2021.06.14	50389246	10 年
943	万科美好工厂	发行人	2021.06.14	50389476	10 年
944	万科钢筋制造	发行人	2021.06.14	50389519	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
945	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50389523	10 年
946	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50389571	10 年
947	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50389782	10 年
948	万科万般美好	发行人	2021.06.14	50389835	10 年
949	万科美好工厂	发行人	2021.06.21	50392330	10 年
950	万科美好制造	发行人	2021.06.21	50392407	10 年
951	万科美好制造	发行人	2021.06.14	50392424	10 年
952	万科筋厂制造	发行人	2021.06.14	50393312	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
953	万科箭厂制造	发行人	2021.06.14	50393353	10 年
954	万科箭厂制造	发行人	2021.06.14	50393370	10 年
955	万科易选房	发行人	2021.07.21	51044367	10 年
956	万科易选房	发行人	2021.07.21	51062352	10 年
957	万科易选房	发行人	2021.10.07	51065884	10 年
958	万科易选房	发行人	2021.08.07	51073188	10 年
959	V A N K E W E E K L Y	发行人	2022.09.28	62342411	10 年
960	万科周刊	发行人	2022.09.21	62349550	10 年
961	V A N K E W E E K L Y	发行人	2022.11.14	62351325	10 年
962	万科周刊	发行人	2022.09.28	62359985	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
963	万科周刊	发行人	2022.07.14	62365393	10 年
964	RUN FOR FUN	发行人	2022.09.28	63505373	10 年
965	RUN FOR FUN	发行人	2022.09.21	63519388	10 年
966	vanke	发行人	2016.06.21	16799100A	10 年
967	vanke	发行人	2016.06.21	16800160A	10 年
968	岁悦	发行人	2018.02.07	22142109A	10 年
969		万物云	2016.10.07	17746587	10 年
970		万物云	2017.05.21	17746659	10 年
971		万物云	2017.05.21	17746958	10 年
972		万物云	2016.12.14	17746672	10 年
973		万物云	2016.12.14	17747328	10 年
974		万物云	2017.09.28	17624923	10 年
975		万物云	2016.10.07	17747411	10 年












序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
976		万物云	2016.12.14	17747671	10 年
977		万物云	2016.12.14	17747749	10 年
978		万物云	2016.10.07	17747910	10 年
979		万物云	2017.05.28	17624922	10 年
980		万物云	2016.10.07	17748216	10 年
981		万物云	2017.01.21	17748174	10 年
982		万物云	2016.12.14	17748369	10 年
983		万物云	2017.05.07	17624921	10 年
984		万物云	2016.12.14	17748698	10 年
985		万物云	2016.12.14	17748719	10 年
986		万物云	2016.10.07	17748966	10 年
987		万物云	2016.10.07	17749021	10 年
988		万物云	2016.10.07	17749131	10 年
989		万物云	2016.09.28	17624919	10 年
990		万物云	2016.12.14	17749426	10 年
991		万物云	2017.07.21	17749696	10 年
992		万物云	2017.05.21	17749643	10 年
993		万物云	2016.10.07	17749731	10 年
994		万物云	2016.10.07	17750037	10 年











序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
995		万物云	2016.10.07	17750107	10 年
996		万物云	2017.09.14	17624933	10 年
997		万物云	2016.09.28	17624932	10 年
998		万物云	2016.09.28	17624931	10 年
999		万物云	2016.09.28	17624930	10 年
1000		万物云	2016.09.28	17624929	10 年
1001		万物云	2017.10.28	17750198	10 年
1002		万物云	2016.12.07	17624928	10 年
1003		万物云	2016.09.28	17624927	10 年
1004		万物云	2016.09.28	17624926	10 年
1005		万物云	2016.12.07	17624925	10 年
1006		万物云	2016.09.28	17624924	10 年
1007	万物商企	万物云	2019.09.14	33895043	10 年
1008	万物商企	万物云	2019.10.28	33896526	10 年
1009	万物商企	万物云	2019.09.14	33889475	10 年
1010	万物商企	万物云	2019.09.07	33885553	10 年
1011	万物商企	万物云	2019.08.21	33904380	10 年
1012	万物商企	万物云	2019.11.28	33892457	10 年











序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1013	万物商企	万物云	2019.08.28	33888115	10 年
1014	万物商企	万物云	2019.11.28	33896571	10 年
1015	万物商企	万物云	2019.08.28	33908359	10 年
1016	万物商企	万物云	2019.08.28	33904431	10 年
1017	万物商企	万物云	2019.08.28	33908384	10 年
1018	万物商企	万物云	2019.08.28	33894472	10 年
1019	万物商企	万物云	2019.12.14	33894475	10 年
1020	万物商企	万物云	2019.09.28	33897285	10 年
1021	万物商企	万物云	2019.08.28	33892582	10 年
1022	万物商企	万物云	2019.07.14	33902803	10 年
1023	万物商企	万物云	2019.08.21	33898651	10 年
1024	万物商企	万物云	2019.08.21	33908425	10 年
1025	万物商企	万物云	2019.09.14	33889793	10 年
1026	万物商企	万物云	2019.07.28	33902818	10 年
1027	万物商企	万物云	2019.09.14	33895027	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1028	万物商企	万物云	2019.08.07	33888738	10 年
1029	万物商企	万物云	2020.12.07	33898700	10 年
1030		万物云	2017.03.28	19125741	10 年
1031		万物云	2017.03.28	19125740	10 年
1032		万物云	2017.03.28	19125752	10 年
1033		万物云	2017.03.28	19125736	10 年
1034		万物云	2017.03.28	19125735	10 年
1035		万物云	2017.03.28	19125739	10 年
1036		万物云	2017.03.28	19125751	10 年
1037		万物云	2017.03.28	19125738	10 年
1038		万物云	2017.03.28	19125737	10 年

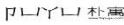
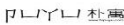
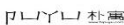
序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1039		万物云	2017.03.28	19125747	10 年
1040		万物云	2017.03.28	19125746	10 年
1041		万物云	2017.03.28	19125745	10 年
1042		万物云	2017.03.28	19125734	10 年
1043		万物云	2017.03.28	19125744	10 年
1044		万物云	2017.03.28	19125733	10 年
1045		万物云	2017.06.07	19125732	10 年
1046		万物云	2017.03.28	19125742	10 年
1047		万物云	2017.03.28	19125743	10 年
1048		万物云	2016.06.07	16740348	10 年
1049		万物云	2016.06.07	16740541	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1050		万物云	2017.03.28	19138804	10 年
1051		万物云	2017.03.28	19125750	10 年
1052		万物云	2017.03.28	19125749	10 年
1053		万物云	2017.03.28	19125731	10 年
1054		万物云	2017.03.28	19125730	10 年
1055		万物云	2017.03.28	19125729	10 年
1056		万物云	2017.03.28	19125728	10 年
1057		万物云	2016.08.14	17305761	10 年
1058		万物云	2017.03.28	19125753	10 年
1059		万物云	2016.08.14	17305760	10 年
1060	住这儿	万物云	2015.02.21	13680218	10 年

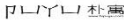
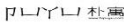
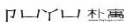
序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1061	<b>住这儿</b>	万物云	2015.05.21	13680430A	10 年
1062	<b>住这儿</b>	万物云	2015.03.14	13680463	10 年
1063	<b>住这儿</b>	万物云	2015.02.14	13680537	10 年
1064	<b>住这儿</b>	万物云	2015.02.21	13680579	10 年
1065	助这儿	万物云	2015.11.14	15439130	10 年
1066	助这儿	万物云	2015.11.14	15439129	10 年
1067	助这儿	万物云	2015.11.14	15439128	10 年
1068	助这儿	万物云	2015.11.14	15439127	10 年
1069	助这儿	万物云	2015.11.21	15439126	10 年
1070	<b>战图</b>	万物云	2015.09.07	15059241	10 年




序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1071		万物云	2015.09.07	15059309	10 年
1072		万物云	2015.08.28	15059351	10 年
1073		万物云	2015.08.21	15059394	10 年
1074		万物云	2015.08.28	15059427	10 年
1075		万物云	2016.01.21	15439121	10 年
1076		万物云	2015.11.14	15439122	10 年
1077		万物云	2016.01.21	15439123	10 年
1078		万物云	2015.11.21	15439124	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1079		万物云	2015.11.21	15439125	10 年
1080		万物云	2017.01.07	18046801	10 年
1081		万物云	2018.01.28	18046596	10 年
1082		万物云	2016.11.21	18046718	10 年
1083		万物云	2017.12.21	18046760	10 年
1084		万物云	2017.01.07	18046857	10 年
1085		万物云	2018.01.14	18048464	10 年
1086	睿服务	万物云	2017.02.07	18046351	10 年
1087	睿服务	万物云	2017.12.28	18046833	10 年
1088	睿服务	万物云	2017.03.07	18046741	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1089	睿服务	万物云	2017.05.14	18048454	10 年
1090	朴寓	万物云	2017.01.28	18626395	10 年
1091	朴寓	万物云	2017.01.28	18628213	10 年
1092	朴寓	万物云	2017.01.28	18628296	10 年
1093	朴寓	万物云	2017.01.28	18628534	10 年
1094	朴寓	万物云	2017.01.28	18628612	10 年
1095	朴寓	万物云	2017.01.28	18628796	10 年
1096		万物云	2017.01.28	18628062	10 年
1097		万物云	2017.05.14	18628150	10 年
1098		万物云	2017.01.28	18628346	10 年













序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1099		万物云	2017.01.28	18628459	10 年
1100		万物云	2017.01.28	18628688	10 年
1101		万物云	2017.01.28	18628771	10 年
1102	睿卡通	万物云	2017.02.07	18763471	10 年
1103	睿卡通	万物云	2017.02.07	18763470	10 年
1104	睿卡通	万物云	2017.02.07	18763469	10 年
1105	睿卡通	万物云	2017.02.07	18763468	10 年
1106	睿通卡	万物云	2017.05.14	18763475	10 年
1107	睿通卡	万物云	2017.05.21	18763474	10 年
1108	睿通卡	万物云	2017.02.07	18763473	10 年
1109	睿通卡	万物云	2017.02.07	18763472	10 年




序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1110		万物云	2017.06.07	19256926	10 年
1111		万物云	2017.04.14	19257303	10 年
1112		万物云	2017.06.07	19257327	10 年
1113	万物朴里	万物云	2020.08.28	43312257	10 年
1114	万物朴里	万物云	2020.08.28	43291303	10 年
1115	万物朴里	万物云	2020.08.28	43296727	10 年
1116	万物朴里	万物云	2020.08.28	43314581	10 年
1117	万物朴里	万物云	2020.11.28	43292953	10 年
1118	万物朴里	万物云	2020.02.07	38934802	10 年
1119	万物朴里	万物云	2020.08.28	43287773	10 年
1120	万物朴里	万物云	2020.08.28	43302420	10 年
1121	万物朴里	万物云	2020.02.07	38936285	10 年
1122	万物朴里	万物云	2020.08.28	43291332	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1123	万物朴里	万物云	2020.08.28	43284865	10 年
1124	万物朴里	万物云	2020.08.28	43314613	10 年
1125	FacilTech	万物云	2019.04.14	32526539	10 年
1126	FacilTech	万物云	2019.04.14	32534526	10 年
1127	FacilTech	万物云	2019.04.14	32543452	10 年
1128	FacilTech	万物云	2019.04.14	32529357	10 年
1129	PropTech	万物云	2020.08.07	32523535	10 年
1130	PropTech	万物云	2020.07.07	32547955	10 年
1131	PropTech	万物云	2019.05.14	32523546	10 年
1132	PropTech	万物云	2020.08.07	32547964	10 年
1133	ServTech	万物云	2019.06.21	32543461	10 年
1134	ServTech	万物云	2019.06.21	32531050	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1135	ServTech	万物云	2019.06.21	32529373	10 年
1136	ServTech	万物云	2019.06.21	32538581	10 年
1137	VSAIoT	万物云	2019.06.07	33100553	10 年
1138	VSAIoT	万物云	2019.06.07	33113746	10 年
1139	VSAIoT	万物云	2019.06.07	33092172	10 年
1140	VSAIoT	万物云	2019.06.07	33113758	10 年
1141	VSAIoT	万物云	2019.06.07	33093841	10 年
1142	VSAIoT	万物云	2019.06.07	33105019	10 年
1143	ZHUYINGTAI	万物云	2019.09.07	33653582	10 年
1144	ZHUYINGTAI	万物云	2019.08.21	33644670	10 年
1145	ZHUYINGTAI	万物云	2019.05.14	33649780	10 年
1146	ZHUYINGTAI	万物云	2019.08.21	33649783	10 年


序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1147	ZHUyingTAI	万物云	2019.08.14	33650920	10 年
1148	ZHUyingTAI	万物云	2019.05.14	33644684	10 年
1149	<b>助英台</b>	万物云	2019.05.14	33631402	10 年
1150	<b>助英台</b>	万物云	2019.08.21	33634619	10 年
1151	<b>助英台</b>	万物云	2019.05.14	33643755	10 年
1152	<b>助英台</b>	万物云	2019.08.14	33631416	10 年
1153	<b>助英台</b>	万物云	2019.05.14	33648176	10 年
1154	<b>助英台</b>	万物云	2019.05.14	33639111	10 年
1155	<b>助英台</b> ZHUyingTAI	万物云	2020.02.21	37431663	10 年
1156	<b>助英台</b> ZHUyingTAI	万物云	2020.02.28	37431670	10 年
1157	<b>助英台</b> ZHUyingTAI	万物云	2020.08.21	37409155	10 年






序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1158		万物云	2021.05.21	48971437	10 年
1159		万物云	2021.03.21	48979360	10 年
1160		万物云	2021.04.14	48980978	10 年
1161		万物云	2021.03.21	48993324	10 年
1162		万物云	2021.03.21	48993325	10 年
1163		万物云	2019.04.14	30975613	10 年
1164		万物云	2019.04.14	30987617	10 年
1165		万物云	2019.04.14	30975628	10 年
1166		万物云	2019.06.07	30978806	10 年
1167		万物云	2019.04.14	30968701	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1168		万物云	2019.04.21	30987650	10 年
1169		万物云	2019.04.14	30975663	10 年
1170	橡树汇	万物云	2014.09.21	12409137	10 年
1171	橡树汇	万物云	2015.03.28	12409166	10 年
1172	橡树汇	万物云	2015.03.28	12409033	10 年
1173	橡树汇	万物云	2015.03.28	12409071	10 年
1174	橡树汇	万物云	2014.09.21	12409103	10 年
1175	智慧之爱	万物云	2015.01.21	13343631	10 年
1176	智慧之爱	万物云	2015.01.07	13343742	10 年
1177	智慧之爱	万物云	2015.02.07	13344155	10 年
1178		万物云	2015.07.14	13343585	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1179		万物云	2015.03.28	13343697	10 年
1180		万物云	2015.04.07	13343790	10 年
1181		万物云	2015.03.28	13343885	10 年
1182		万物云	2015.01.07	13344093	10 年
1183	XIANGSHUHUI	万物云	2015.01.28	13343608	10 年
1184	XIANGSHUHUI	万物云	2015.01.07	13343719	10 年
1185	XIANGSHUHUI	万物云	2015.01.14	13343812	10 年
1186	XIANGSHUHUI	万物云	2015.01.07	13344011	10 年
1187	XIANGSHUHUI	万物云	2015.01.07	13344117	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1188	朴邻	万物云	2018.02.28	22265870	10 年
1189	朴邻	万物云	2018.01.28	22265896	10 年
1190	朴邻	万物云	2018.01.28	22266389	10 年
1191	朴邻	万物云	2018.01.28	22266427	10 年
1192	 朴邻	万物云	2020.03.07	31084970	10 年
1193	万物紫荆	万物云	2019.09.07	36011918	10 年
1194	万物紫荆	万物云	2019.09.07	36020289	10 年
1195	万物紫荆	万物云	2019.09.07	36033478	10 年
1196	万物紫荆	万物云	2019.09.07	36033086	10 年
1197	万物紫荆	万物云	2019.09.07	36023323	10 年
1198	紫荆社区	万物云	2019.11.28	36033708	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1199	紫荆社区	万物云	2019.11.28	36011542	10 年
1200		万物云	2013.10.14	11029782	10 年
1201		万物云	2013.10.14	11029842	10 年
1202		万物云	2013.10.14	11029896	10 年
1203		万物云	2013.10.14	11029962	10 年
1204		万物云	2013.10.14	11036707	10 年
1205	万物自存仓	万物云	2013.10.14	11029803	10 年
1206	万物自存仓	万物云	2013.10.14	11029860	10 年
1207	万物自存仓	万物云	2013.10.14	11029912	10 年
1208	万物自存仓	万物云	2013.10.14	11036762	10 年
1209	万物自存仓	万物云	2013.10.14	11036794	10 年
1210	朴韵	万物云	2018.01.28	22266473	10 年
1211	朴韵	万物云	2018.01.28	22266530	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1212	朴韵	万物云	2018.01.28	22266647	10 年
1213	万物研选	万物云	2019.01.28	26317812	10 年
1214	万物研选	万物云	2019.01.28	26310487	10 年
1215	万物研选	万物云	2019.01.28	26314999	10 年
1216	all home	万物云	2020.04.28	32157394	10 年
1217	如沐	万物云	2019.06.07	32313424	10 年
1218	安睦	万物云	2019.04.07	32295396	10 年
1219	万物戴德梁行	万物云	2021.01.14	43820444	10 年
1220	万物戴德梁行	万物云	2020.12.21	43813975	10 年
1221	万戴行	万物云	2020.12.14	43813959	10 年
1222	万戴行	万物云	2020.09.21	43826519	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1223	万物梁行	万物云	2020.09.21	43839074	10 年
1224	万物梁行	万物云	2020.09.21	43839094	10 年
1225	RE-Tech	万物云	2021.01.14	43813935	10 年
1226	RE-Tech	万物云	2020.10.07	43834205	10 年
1227	onewo	万物云	2021.10.21	51825391	10 年
1228	onewo	万物云	2021.08.21	51823852	10 年
1229	onewo	万物云	2021.08.21	51794015	10 年
1230	onewo	万物云	2021.10.28	51805482	10 年
1231	onewo	万物云	2021.10.28	51819372	10 年
1232	onewo	万物云	2021.11.28	51817777	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1233	onewo	万物云	2021.11.28	51794024	10 年
1234	onewo	万物云	2021.10.21	51823867	10 年
1235	onewo	万物云	2021.10.21	51817786	10 年
1236	onewo	万物云	2021.08.21	51802556	10 年
1237	onewo	万物云	2021.08.21	51820774	10 年
1238	onewo	万物云	2021.08.21	51820776	10 年
1239	onewo	万物云	2021.11.07	51805507	10 年
1240	onewo	万物云	2021.08.28	51805510	10 年
1241	onewo	万物云	2021.09.28	51823888	10 年
1242	onewo	万物云	2021.11.14	51802571	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1243	onewo	万物云	2021.10.14	51823893	10 年
1244	onewo	万物云	2021.08.21	51802579	10 年
1245	onewo	万物云	2021.10.21	51795446	10 年
1246	onewo	万物云	2021.10.14	51820799	10 年
1247	onewo	万物云	2021.10.28	51810907	10 年
1248	onewo	万物云	2021.10.14	51826929	10 年
1249	onewo	万物云	2021.12.07	51810919	10 年
1250	onewo	万物云	2021.12.07	51795471	10 年
1251	onewo	万物云	2021.12.07	51798059	10 年
1252	onewo	万物云	2021.08.21	51826952	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1253	onewo	万物云	2021.08.21	51798071	10 年
1254	onewo	万物云	2021.11.28	51802627	10 年
1255	onewo	万物云	2021.08.28	51802630	10 年
1256	onewo	万物云	2021.10.21	51807064	10 年
1257	onewo	万物云	2021.10.21	51795507	10 年
1258	onewo	万物云	2021.05.28	49937057	10 年
1259	onewo	万物云	2021.05.07	49956218	10 年
1260	五 第 五 食 堂	万物云	2013.06.21	10712912	10 年
1261	五 第 五 食 堂	万物云	2013.06.21	10712897	10 年
1262	第五食堂	万物云	2016.01.14	15757274	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1263		万物云	2015.03.07	13680340	10 年
1264		万物云	2016.07.21	13680417	10 年
1265		万物云	2015.03.14	13680481	10 年
1266		万物云	2015.02.28	13680520	10 年
1267		万物云	2015.02.21	13680659	10 年
1268		万物云	2018.05.14	24242894	10 年
1269		万物云	2018.05.14	24242883	10 年
1270		万物云	2018.05.14	24242882	10 年
1271		万物云	2018.05.14	24242881	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1272		万物云	2018.05.14	24242880	10 年
1273		万物云	2018.05.14	24242879	10 年
1274		万物云	2013.06.07	10712915	10 年
1275	邻居	万物云	2018.08.28	24346561	10 年
1276	邻居VOICE	万物云	2018.10.07	24355540	10 年
1277	万物云	万物云	2021.09.07	51712642	10 年
1278	万物云	万物云	2021.09.07	51769513	10 年
1279	万物云	万物云	2021.09.07	51721264	10 年
1280	万物云	万物云	2021.09.07	51720416	10 年
1281	万物云	万物云	2021.11.21	51786960	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1282	万物云	万物云	2021.09.07	51764848	10 年
1283	万物云	万物云	2021.09.07	51743407	10 年
1284	万物云	万物云	2021.09.07	51714075	10 年
1285	万物云	万物云	2021.09.07	51743417	10 年
1286	万物云	万物云	2021.09.07	51743420	10 年
1287	万物云	万物云	2021.09.07	51775590	10 年
1288	万物云	万物云	2021.09.07	51765269	10 年
1289	万物云	万物云	2021.09.07	51714095	10 年
1290	万物云	万物云	2021.09.07	51769580	10 年
1291	万物云	万物云	2021.09.07	51786995	10 年
1292	万物云	万物云	2021.09.07	51778512	10 年
1293	万物云	万物云	2021.09.07	51778514	10 年










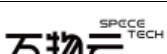
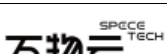
序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1294	万物云	万物云	2021.09.07	51778516	10 年
1295	万物云	万物云	2021.09.07	51787007	10 年
1296	万物云	万物云	2021.09.07	51775614	10 年
1297	万物云	万物云	2021.09.07	51765296	10 年
1298	万物云	万物云	2021.09.07	51719524	10 年
1299	万物云	万物云	2021.09.07	51778535	10 年
1300	万物云	万物云	2021.09.07	51769619	10 年
1301	万物云	万物云	2021.09.07	51787713	10 年
1302	万物云	万物云	2021.09.07	51774454	10 年
1303	万物云	万物云	2021.11.28	51756767	10 年
1304	万物云	万物云	2021.11.28	51719560	10 年
1305	万物云	万物云	2021.09.07	51715151	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1306	万物云	万物云	2021.09.14	51769649	10 年
1307	万物云	万物云	2021.09.07	51774488	10 年
1308	万物云	万物云	2021.09.07	51788825	10 年
1309	万物云	万物云	2021.11.21	51743050	10 年
1310	万物云	万物云	2021.11.28	51764104	10 年
1311	万物云	万物云	2021.09.07	51764123	10 年
1312	万物云	万物云	2021.04.07	48932872	10 年
1313	SPECETECH	万物云	2021.10.28	51725108	10 年
1314	SPECETECH	万物云	2021.11.28	51721721	10 年
1315	SPECETECH	万物云	2021.11.21	51721726	10 年
1316	SPECETECH	万物云	2021.11.28	51752107	10 年






序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1317	SPCCETECH	万物云	2021.10.28	51747410	10 年
1318	SPCCETECH	万物云	2021.10.28	51749050	10 年
1319	SPCCETECH	万物云	2021.11.21	51728336	10 年
1320	SPCCETECH	万物云	2021.10.28	51745853	10 年
1321	SPCCETECH	万物云	2021.08.21	51717012	10 年
1322	SPCCETECH	万物云	2021.11.28	51740119	10 年
1323	SPCCETECH	万物云	2021.10.28	51753420	10 年
1324	SPCCETECH	万物云	2021.10.21	51750194	10 年
1325	SPCCETECH	万物云	2021.08.21	51725325	10 年
1326	SPCCETECH	万物云	2021.11.28	51750240	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1327	SPECETECH	万物云	2021.10.21	51735810	10 年
1328	SPECETECH	万物云	2021.10.28	51737313	10 年
1329	SPECETECH	万物云	2021.10.21	51752194	10 年
1330	SMCETECH	万物云	2021.10.07	51843986	10 年
1331	SMCETECH	万物云	2021.09.14	51851918	10 年
1332	万物云 <sup>®</sup>	万物云	2021.09.28	51825414	10 年
1333	万物云 <sup>®</sup>	万物云	2021.10.07	51798081	10 年
1334	万物云 <sup>®</sup>	万物云	2021.09.14	51859890	10 年
1335	万物云 <sup>®</sup>	万物云	2021.10.07	51847714	10 年
1336	知之	万物云	2021.09.07	49198535	10 年
1337	AIRHOME	万物云	2021.07.07	43838071	10 年
1338	万物云谷	万物云	2019.07.21	35124839	10 年
1339	onewo	万物云	2021.12.21	51819370	10 年








序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1340	onewo	万物云	2021.12.21	51811470	10 年
1341	onewo	万物云	2021.12.21	51798047	10 年
1342	万物云	万物云	2021.12.21	51714111	10 年
1343	万物云	万物云	2022.04.21	57851990	10 年
1344	万物云	万物云	2021.12.21	51720987	10 年
1345	万物云	万物云	2022.05.07	48950659	10 年
1346	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51838902	10 年
1347	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51843972	10 年
1348	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51834376	10 年
1349	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51831877	10 年
1350	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51848124	10 年
1351	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51848128	10 年
1352	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51834696	10 年
1353	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51854958	10 年
1354	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51831893	10 年
1355	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51858930	10 年
1356	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51843224	10 年




















序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1357	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51847677	10 年
1358	SPACETECH	万物云	2021.12.21	51839277	10 年
1359	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51851944	10 年
1360	SPACETECH	万物云	2021.12.28	51859998	10 年
1361		万物云	2021.12.21	51801019	10 年
1362		万物云	2021.12.14	51812011	10 年
1363		万物云	2021.12.21	51810725	10 年
1364		万物云	2021.12.21	51822346	10 年
1365		万物云	2021.12.21	51801046	10 年
1366		万物云	2021.12.21	51810750	10 年
1367		万物云	2022.01.07	51817773	10 年
1368		万物云	2021.12.28	51799476	10 年
1369		万物云	2021.12.21	51811465	10 年
1370		万物云	2021.12.21	51826892	10 年
1371		万物云	2021.12.21	51793229	10 年
































序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1372		万物云	2021.12.21	51823900	10 年
1373		万物云	2021.12.14	51801065	10 年
1374		万物云	2021.12.21	51828465	10 年
1375		万物云	2021.12.21	51811093	10 年
1376		万物云	2021.12.21	51825437	10 年
1377	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51844308	10 年
1378	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51834339	10 年
1379	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51858869	10 年
1380	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51864402	10 年
1381	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51854917	10 年
1382	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51848093	10 年
1383	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.28	51858882	10 年
1384	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.28	51864417	10 年
1385	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51834360	10 年
1386	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51851910	10 年
1387	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51847675	10 年
1388	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51864490	10 年
1389	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51833394	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1390	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.14	51848221	10 年
1391	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51860015	10 年
1392	万物云 SPACETECH	万物云	2021.12.21	51840090	10 年
1393	万物祥云	万物云	2022.04.21	59121528	10 年
1394	万物祥云	万物云	2022.02.28	59132310	10 年
1395	万物睿云	万物云	2022.04.21	59105276	10 年
1396	万物睿云	万物云	2022.02.28	59112840	10 年
1397	万物阳光	万物云	2022.02.28	59112858	10 年
1398	福到邻里	万物云	2022.02.14	58719434	10 年
1399	福到邻里	万物云	2022.05.21	58712309	10 年
1400	福到邻里	万物云	2022.02.14	58716374	10 年
1401	福到邻里	万物云	2022.05.21	58720995	10 年
1402	福到邻里	万物云	2022.05.21	58711265	10 年
1403	万物云仓	万物云	2022.04.21	59114183	10 年
1404	万物云管	万物云	2022.04.21	59110985	10 年
1405	万物云家	万物云	2022.04.21	59103673	10 年
1406	万物云企	万物云	2022.04.21	59132217	10 年
1407	万物云商	万物云	2022.04.21	59110949	10 年
1408	万物云万物为家	万物云	2022.04.28	60315314	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1409	万物云万物为家	万物云	2022.05.07	60313845	10 年
1410	万物云万物为家	万物云	2022.05.07	60300183	10 年
1411	万物云万物为家	万物云	2022.04.28	60325231	10 年
1412	万物云万物为家	万物云	2022.04.28	60325237	10 年
1413	万物云万物为家	万物云	2022.05.07	60313892	10 年
1414	万物云万物研选	万物云	2022.10.07	63530884	10 年
1415	万物云万物研选	万物云	2022.09.28	63551244	10 年
1416	万物云万物研选	万物云	2022.09.28	63541322	10 年
1417	万物云万物研选	万物云	2022.10.07	63541330	10 年
1418	万物云万物研选	万物云	2022.10.07	63530498	10 年
1419	万物为家	万物云	2022.07.21	60306711	10 年
1420	万物为家	万物云	2022.07.21	60309836	10 年
1421	万物为家	万物云	2022.07.21	60309841	10 年
1422		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1423		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1424		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1425		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1426		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1427		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1428		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1429		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1430		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1431		合肥万科	2015.09.21	14982142	10 年
1432		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1433		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1434		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1435		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1436		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1437		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1438		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1439		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1440		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1441		合肥万科	2015.09.21	14982141	10 年
1442		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1443		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1444		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1445		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1446		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1447		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年







序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1448		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1449		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1450		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1451		合肥万科	2015.09.21	14982140	10 年
1452		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1453		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1454		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1455		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1456		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1457		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1458		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1459		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1460		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1461		合肥万科	2015.09.21	14982139	10 年
1462		合肥万科	2015.09.21	14982138	10 年
1463		合肥万科	2015.09.21	14982138	10 年
1464		合肥万科	2015.09.21	14982138	10 年
1465		合肥万科	2015.09.21	14982138	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1466		合肥万科	2015.09.21	14982138	10 年
1467		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1468		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1469		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1470		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1471		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1472		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1473		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1474		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1475		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1476		合肥万科	2015.11.14	14982137	10 年
1477	LX TECH HUB	深圳万科发展	2022.06.21	61152931	10 年
1478	LX TECH HUB	深圳万科发展	2022.06.14	61182131	10 年
1479	LX TECH HUB	深圳万科发展	2022.06.14	61159384	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1480	LX TECH HUB	深圳万科发展	2022.06.14	61183286	10 年
1481	LX TECH HUB	深圳万科发展	2022.06.14	61172981	10 年
1482	LX TECH HUB	深圳万科发展	2022.06.14	61175851	10 年
1483	万致	深圳万科发展	2020.08.07	42959106	10 年
1484	万致中	深圳万科发展	2020.07.28	42944865	10 年
1485	万致广	深圳万科发展	2020.08.07	42971168	10 年





序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1486	万致汇	深圳万科发展	2020.08.07	42962271	10 年
1487	万客汇	深圳万科发展	2020.03.28	37905121	10 年
1488	万客汇	深圳万科发展	2020.03.14	37908591	10 年
1489	万客汇	深圳万科发展	2020.01.28	37905085	10 年
1490	万客汇	深圳万科发展	2020.03.28	37929074	10 年
1491	万客汇	深圳万科发展	2020.03.28	37914217	10 年
1492	万小二	东莞万科	2020.01.07	33794991	10 年
1493	万小二	东莞万科	2018.11.14	27831572	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1494	万小二	东莞万科	2018.11.21	27848016	10 年
1495	万小二	东莞万科	2018.11.14	27847055	10 年
1496	万小二	东莞万科	2019.07.07	27836886	10 年
1497	万小二	东莞万科	2019.01.28	27836886A	10 年
1498	万小二	东莞万科	2018.11.14	27833885	10 年
1499	万小二	东莞万科	2018.11.21	27834384	10 年
1500	万小二	东莞万科	2018.11.14	27843033	10 年
1501		上海万科投资	2019.05.07	30467366	10 年
1502		上海万科投资	2019.05.07	30460108	10 年
1503		上海万科投资	2019.05.28	30475659	10 年
1504		上海万科投资	2019.01.28	29964826	10 年
1505		上海万科投资	2019.01.28	29963354	10 年
1506		上海万科投资	2019.03.28	29945654	10 年










序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1507		西安万科	2015.04.14	11500133	10 年
1508	麻绳	上海万科	2017.02.27	18967677	10 年
1509		上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1510		上海万科	2018.02.27	22958271	10 年
1511		上海万科	2018.02.27	22958275	10 年
1512		上海万科	2018.02.27	22958279	10 年
1513		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1514	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	21496407	10 年
1515	浪花 WAV	上海万科	2018.03.20	21496409	10 年
1516		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1517	浪花	上海万科	2018.02.27	22958286	10 年
1518		上海万科	2018.02.27	22958282	10 年
1519	星商汇	上海万科	2018.01.13	21496408	10 年
1520		上海万科	2018.01.13	21496410	10 年
1521		上海万科	2018.02.27	22958278	10 年
1522		上海万科	2018.02.27	22958274	10 年
1523		上海万科	2018.02.27	22958270	10 年
1524	浪花社区	上海万科	2018.03.20	22456948	10 年
1525	浪花时尚	上海万科	2018.03.20	22456950	10 年
1526	浪花艺术品	上海万科	2018.03.20	22456952	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1527	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	22456953	10 年
1528	浪花生活	上海万科	2018.02.06	22456954	10 年
1529	浪花文化	上海万科	2018.03.20	22456955	10 年
1530	浪花联盟	上海万科	2018.03.20	22456947	10 年
1531	浪花城市生活	上海万科	2018.02.06	22456951	10 年
1532	wav cultural live	上海万科	2018.03.20	22456946	10 年
1533		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1534		上海万科	2018.03.20	22958266	10 年
1535		上海万科	2018.03.27	22958262	10 年
1536		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1537	星商汇	上海万科	2018.01.13	21496408	10 年
1538	瑁	上海万科	2017.01.27	18659525	10 年
1539		上海万科	2018.01.13	21496410	10 年
1540	星商汇	上海万科	2018.01.13	21496408	10 年
1541		上海万科	2017.01.27	18660348	10 年
1542		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1543	绚亥U	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1544		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1545	绚亥U	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1546		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1547		上海万科	2020.11.27	41087259	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1548	绚刻	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1549		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1550	璟	上海万科	2017.01.27	18659779	10 年
1551	麻绳	上海万科	2017.02.27	18968567	10 年
1552		上海万科	2015.06.06	14433971	10 年
1553		上海万科	2016.01.06	15737349	10 年
1554		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1555	新所	上海万科	2019.06.13	32418677	10 年
1556	绚家	上海万科	2021.07.13	51171229	10 年
1557	绚集	上海万科	2021.07.13	51165777	10 年
1558	绚刻	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1559	绚邻	上海万科	2021.07.13	51179607	10 年
1560		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1561		上海万科	2019.11.27	34967264	10 年
1562		上海万科	2018.03.13	22958277A	10 年
1563		上海万科	2018.03.13	22958273A	10 年
1564		上海万科	2018.03.13	22958269A	10 年
1565	翡翠公园	上海万科	2015.10.27	15360210	10 年
1566	翡翠联盟	上海万科	2016.01.06	15737340	10 年
1567	浪花生活	上海万科	2018.02.06	22456954	10 年
1568		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年







序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1569		上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1570		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1571	浪花城市生活	上海万科	2018.02.06	22456951	10 年
1572		上海万科	2020.10.20	41101159	10 年
1573		上海万科	2020.11.27	41087259	10 年
1574		上海万科	2017.01.27	18660187	10 年
1575		上海万科	2018.11.21	27724779	10 年
1576		上海万科	2019.10.06	34977126	10 年
1577		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1578	jadeite alliance	上海万科	2016.01.06	15737354	10 年
1579		上海万科	2016.06.20	16168090	10 年
1580		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1581	weir cultural live	上海万科	2018.03.20	22456946	10 年
1582		上海万科	2016.09.13	17418967	10 年
1583	麻绳	上海万科	2017.02.27	18968807	10 年
1584		上海万科	2015.05.27	14434011	10 年
1585		上海万科	2015.05.27	14433978	10 年
1586		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1587		上海万科	2016.01.06	15737347	10 年
1588		上海万科	2020.04.06	39979008	10 年
1589	新所	上海万科	2019.06.13	32418677	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1590		上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1591		上海万科	2016.06.06	16692459	10 年
1592		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1593		上海万科	2017.05.27	19624401	10 年
1594		上海万科	2015.05.27	14433904	10 年
1595		上海万科	2016.01.06	15737342	10 年
1596		上海万科	2016.01.06	15360203	10 年
1597		上海万科	2020.04.06	39995304	10 年
1598		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1599		上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1600		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1601		上海万科	2022.01.20	53787998	10 年
1602		上海万科	2019.10.06	34977126	10 年
1603		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1604		上海万科	2016.01.06	15737352	10 年
1605		上海万科	2020.08.06	39971692	10 年
1606		上海万科	2016.08.13	16168163	10 年
1607		上海万科	2020.08.06	39986805	10 年
1608		上海万科	2016.11.13	17418944	10 年
1609		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1610		上海万科	2019.02.20	28536535	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1611	新所	上海万科	2019.06.13	32418677	10 年
1612		上海万科	2021.07.13	51179607	10 年
1613		上海万科	2016.05.27	16651559	10 年
1614		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1615		上海万科	2019.11.27	34967264	10 年
1616		上海万科	2015.10.27	15360183	10 年
1617		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1618	绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1619		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1620		上海万科	2018.11.21	27724779	10 年
1621	CUBIC WISDOM	上海万科	2019.10.06	34977126	10 年
1622	CO-life 绚活乐生	上海万科	2022.03.13	50839442	10 年
1623	麻绳	上海万科	2017.02.27	18968966	10 年
1624		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1625	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	21496407	10 年
1626		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1627	浪花 WAV	上海万科	2018.03.20	21496409	10 年
1628	麻绳	上海万科	2017.02.27	18969383	10 年
1629		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1630		上海万科	2021.07.13	51179607	10 年
1631		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年












序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1632	皇商汇	上海万科	2017.05.27	19624503	10 年
1633	 绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1634	 绚活乐生	上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1635	 绚活乐生	上海万科	2018.11.21	27724779	10 年
1636	 CO-life 绚活乐生	上海万科	2022.03.13	50839442	10 年
1637	 皇商汇	上海万科	2016.08.13	16168285	10 年
1638	 WAV WAV WAV	上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1639	 RST	上海万科	2016.10.27	17419308	10 年
1640	 WAV	上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1641	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	21496407	10 年
1642	 WAV	上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1643	浪花 WAV	上海万科	2018.03.20	21496409	10 年
1644	 绚活乐生	上海万科	2018.11.21	27724779	10 年
1645	 WAV	上海万科	2016.03.20	14434000	10 年
1646	瑾	上海万科	2017.01.27	18660003	10 年
1647	浪花	上海万科	2018.05.06	22958288	10 年
1648	<b>浪花</b>	上海万科	2018.05.06	22958284	10 年
1649	麻绳	上海万科	2017.02.27	18969583	10 年
1650	 WAV	上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1651	 WAV	上海万科	2015.05.27	14433986	10 年
1652	 WAV	上海万科	2016.01.06	15737348	10 年



序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1653	新所	上海万科	2019.06.27	32318084A	10 年
1654	绚刻	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1655	绚集	上海万科	2021.07.13	51165777	10 年
1656	绚家	上海万科	2021.07.13	51171229	10 年
1657	绚邻	上海万科	2021.07.13	51179607	10 年
1658		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1659		上海万科	2015.06.06	14433945	10 年
1660		上海万科	2018.02.27	22958276	10 年
1661		上海万科	2018.02.27	22958272	10 年
1662		上海万科	2018.02.27	22958280	10 年
1663	翡翠联盟	上海万科	2016.01.06	15737341	10 年
1664	浪花文化	上海万科	2018.03.20	22456955	10 年
1665	浪花生活	上海万科	2018.02.06	22456954	10 年
1666	浪花社区	上海万科	2018.03.20	22456948	10 年
1667	浪花联盟	上海万科	2018.03.20	22456947	10 年
1668	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	21496407	10 年
1669	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	22456953	10 年
1670	浪花艺术品	上海万科	2018.03.20	22456952	10 年
1671	浪花时尚	上海万科	2018.03.20	22456950	10 年
1672		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1673	绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1674		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1675	浪花 WAV	上海万科	2018.03.20	21496409	10 年
1676	浪花城市生活	上海万科	2018.02.06	22456951	10 年
1677		上海万科	2017.01.27	18660064	10 年
1678		上海万科	2018.11.21	27724779	10 年
1679		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1680	jadeite alliance	上海万科	2016.01.06	15737353	10 年
1681	wav cultural live	上海万科	2018.03.20	22456946	10 年
1682		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1683	 浪花   文化生活	上海万科	2018.05.06	22958268	10 年
1684	 浪花   文化生活	上海万科	2018.05.06	22958264	10 年
1685	麻绳	上海万科	2017.02.27	18969662	10 年
1686		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1687	新所	上海万科	2019.06.27	32318084A	10 年
1688	绚家	上海万科	2021.07.13	51171229	10 年
1689	绚邻	上海万科	2021.07.13	51179607	10 年
1690	绚集	上海万科	2021.07.13	51165777	10 年
1691	绚刻	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1692		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1693		上海万科	2020.05.20	30760392	10 年
1694	绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1695		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1696		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1697		上海万科	2016.11.13	17407079	10 年
1698	麻绳	上海万科	2017.02.27	18970076	10 年
1699		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1700		上海万科	2016.01.06	15737345	10 年
1701	新 所	上海万科	2019.06.27	32318084A	10 年
1702	绚集	上海万科	2021.07.13	51165777	10 年
1703	绚家	上海万科	2021.07.13	51171229	10 年
1704	绚刻	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1705		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1706		上海万科	2019.11.27	34967264	10 年
1707	翡翠联盟	上海万科	2016.01.06	15737344	10 年
1708	浪花艺术	上海万科	2018.03.20	21496407	10 年
1709		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1710	绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1711		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1712	浪花 WAV	上海万科	2018.03.20	21496409	10 年
1713		上海万科	2019.10.06	34977126	10 年
1714		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年
1715	jadeite alliance	上海万科	2016.01.06	15737351	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1716		上海万科	2016.03.20	16168485	10 年
1717		上海万科	2018.03.20	21496406	10 年
1718	麻绳	上海万科	2017.02.27	18970133	10 年
1719		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1720	新 所	上海万科	2019.06.27	32318084A	10 年
1721		上海万科	2018.12.13	28536491	10 年
1722		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1723	绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1724		上海万科	2018.12.13	28536516	10 年
1725	麻绳	上海万科	2017.02.27	18970315	10 年
1726		上海万科	2018.11.20	27724236	10 年
1727		上海万科	2016.01.06	15737346	10 年
1728	新 所	上海万科	2019.06.27	32318084A	10 年
1729	绚家	上海万科	2021.07.13	51171229	10 年
1730	绚刻	上海万科	2021.12.27	56793444	10 年
1731	翡翠联盟	上海万科	2016.01.06	15737343	10 年
1732		上海万科	2019.01.20	27717278A	10 年
1733	绚活乐生	上海万科	2021.06.06	49621624	10 年
1734		上海万科	2018.11.21	27724779	10 年
1735	CO-life 绚活乐生	上海万科	2022.03.13	50839442	10 年
1736		上海万科	2021.12.27	56811322	10 年

序号	商标	商标权人	注册日期	注册证号	专用权期限
1737	jadeite alliance	上海万科	2016.01.06	15737350	10 年

## (二) 中国境内注册专利

序号	专利权人	专利类型	名称	专利号	专利申请日	授权公告日
1	发行人	发明专利	复合拼接地砖及其铺贴工艺	201410027805.5	2014.01.21	2017.02.01
2	发行人	实用新型	复合拼接地砖	201420038754.1	2014.01.21	2014.07.23
3	发行人	外观设计	复合拼接地砖	201430016554.1	2014.01.21	2014.07.23
4	发行人	实用新型	装配式卫浴间	201320403695.9	2013.07.08	2014.01.15
5	发行人	发明专利	集中式建材加工平台	201010611839.0	2010.12.29	2015.12.02
6	发行人	发明专利	高精度墙面贴饼方法	201010195569.X	2010.06.09	2015.04.22
7	发行人	发明专利	预制混凝土次梁与主梁的连接结构、施工方法及建筑	200810142134.1	2008.08.29	2011.07.20
8	发行人	发明专利	预制混凝土板与梁的连接结构、施工方法及建筑	200810067322.2	2008.05.21	2011.04.20
9	发行人	发明专利	预制混凝土板与梁的连接结构、施工方法及建筑	200810067234.2	2008.05.14	2011.04.20
10	发行人	发明专利	预制混凝土梁	200810067079.4	2008.05.05	2012.02.22
11	发行人	发明专利	预制混凝土梁及其制备方法	200810066858.2	2008.04.25	2011.11.30
12	发行人	发明专利	预制混凝土板及其制备方法	200810066759.4	2008.04.21	2011.07.20
13	发行人	发明专利	一种风车形框架结构住宅楼	200710124695.4	2007.11.26	2009.10.14
14	发行人	发明专利	带垃圾收集装置的橱柜	200610034304.5	2006.03.09	2009.05.06
15	发行人	发明专利	植物栽培架	200610034288.X	2006.03.09	2009.07.29

序号	专利权人	专利类型	名称	专利号	专利申请日	授权公告日
16	发行人	发明专利	折叠式鞋架	200610034303.0	2006.03.09	2009.03.11
17	发行人	发明专利	晾衣杆	200610034301.1	2006.03.09	2010.05.12
18	深圳万科发展	实用新型	用于金属地漏的止水节	201720744007.3	2017.06.23	2018.04.10
19	上海万科	实用新型	一种用于 TOD 既有围护格构柱的加固装置及系统	202220279819.6	2022.02.11	2022.07.01
20	上海万科	实用新型	一种电梯井防护装置及系统	202220278848.0	2022.02.11	2022.07.01
21	上海万科	实用新型	一种后置夹层增设装置及系统	202220278846.1	2022.02.11	2022.07.01
22	上海万科	实用新型	一种组合式可调节支撑装置及系统	202220278852.7	2022.02.11	2022.07.01
23	上海万科	实用新型	一种用于 TOD 地铁连接区域的防水传力结构	202122358107.1	2021.09.28	2022.06.21
24	上海万科	实用新型	支撑钢托件的连接结构	202122028926.X	2021.08.26	2022.02.18
25	上海万科	实用新型	一种悬挑防护单元及装置	202121781273.6	2021.08.02	2022.03.04
26	上海万科	实用新型	一种 TOD 既有结构底板后置静压锚杆桩的防水结构	202121783154.4	2021.08.02	2022.03.04
27	上海万科	实用新型	一种 TOD 盖板上板施工用雨水斗保护装置	202022889684.9	2020.12.04	2021.08.03
28	上海万科	实用新型	一种 PC 保温一体板施工方法	202011411024.8	2020.12.04	2022.08.02
29	上海万科	实用新型	一种 TOD 地铁上盖板预留结构的保护方法	202011188338.6	2020.10.30	2022.03.18
30	上海万科	实用新型	一种 TOD 地铁上盖板预留结构的保护结构	202022468933.7	2020.10.30	2021.07.27
31	上海万科	实用新型	一种新型 TOD 盖上市幕墙跨缝结构	202022254826.4	2020.10.12	2021.06.18
32	上海万科	实用新型	一种预制混凝土外墙后置窗框防水节点构造	202022255909.5	2020.10.12	2021.01.26

序号	专利权人	专利类型	名称	专利号	专利申请日	授权公告日
33	上海万科	实用新型	一种 TOD 上盖板结构柱紧贴变形缝的施工方法	202010794265.9	2020.08.10	2021.12.17
34	上海万科	实用新型	一种 TOD 上盖板隔震转换结构	202010624423.6	2020.07.01	2022.03.04
35	上海万科	实用新型	一种新型 TOD 上盖板伸缩缝的防渗漏结构	202021265566.4	2020.07.01	2021.03.16
36	上海万科	实用新型	一种 TOD 排水装置	202021267572.3	2020.07.01	2021.02.26
37	上海万科	实用新型	一种新型 TOD 上盖板隔震转换结构	202021260745.9	2020.07.01	2021.03.16
38	上海万科	实用新型	一种 TOD 上盖板伸缩缝的防渗漏结构	202010624414.7	2020.07.01	2021.06.18
39	上海万科	实用新型	一种 TOD 管廊换气装置	202021267502.8	2020.07.01	2021.02.05
40	上海万科	实用新型	一种 TOD 项目餐饮废水防淤积系统	202021267500.9	2020.07.01	2021.02.26
41	上海万科投资	发明专利	一种基于 Token 的车辆管控方法及系统	202110292926.2	2021.03.18	2022.07.12
42	上海万科投资	发明专利	一种基于交叉关联的信息显示方法及系统	202110292007.5	2021.03.18	2023.01.20
43	上海万科投资	发明专利	一种基于动态侦测的信息通知方法及系统	202110292009.4	2021.03.18	2022.09.30
44	东莞万科	实用新型	一种一体式室外织物遮阳卷帘	202121047932.3	2021.05.17	2021.12.14
45	东莞万科	实用新型	一种预制卫生间沉箱结构	201920562935.7	2019.04.24	2019.12.24

### (三) 中国境内软件著作权

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
1	深圳市万睿智能科技有限公司、万物云、深圳市万物云城空间运营管理有限公司	万睿 EBA 数据采集服务器系统软件	2022SR0048878	2022.01.07	未发表
2	深圳市万睿智能科技有限公司、万物云、深圳市万物云城空间运营管理有限公司	万睿智慧社区管理软件(客户端)	2022SR0048876	2022.01.07	2017.04.25

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
3	深圳市万睿智能科技有限公司、万物云、深圳市万物云城空间运营管理有限公司	宜居生态城智慧社区平台软件	2022SR0048877	2022.01.07	2018.11.12
4	珠海市万物云科技有限公司、万物云、深圳市万科物业服务有限公司	万物云城市空间运营系统软件	2022SR0048875	2022.01.07	2020.12.05
5	深圳万科发展	城市更新业务管理平台	2018SR898442	2017.10.25	2018.11.09
6	深圳万科发展	万客汇互联平台	2018SR897421	2017.07.01	2018.11.09
7	深圳万科发展	万科客户互联平台	2018SR898450	2018.09.01	2018.11.09
8	深圳万科发展	深 one 互联平台	2018SR898443	2018.02.15	2018.11.09
9	深圳万科发展	万村业务管理平台	2018SR898446	2018.06.20	2018.11.09
10	深圳万科发展	深圳万科数字工程软件	2017SR386800	2017.01.09	2017.07.20