

# 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

注册金额：人民币 20 亿元

发行金额：人民币 20 亿元

发行期限：3 年

担保情况：无担保

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公  
司

发行人主体长期信用等级：AAA 级

本期中期票据信用等级：AAA 级

## 发行人

万科企业股份有限公司

**vanke**

主承销商及簿记管理人：



联席主承销商：



二零二壹年壹月

## 声明

发行人发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值做出任何评价,也不代表对本期中期票据的投资风险做出任何判断。投资者购买发行人本期中期票据,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确,除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确:除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人,包括所有出席会议、未出席会议,反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人,以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。此外,

“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案,按照本募集说明书约定,特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此,存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下,个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束,包括变更债务

融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;同意第三方承担债务融资工具清偿义务;授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有发行人发行的本期中期票据,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

本募集说明书第二章特有风险、第六章其他重大事项处已披露中诚信国际受到交易商协会自律处分有关情况。截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

<b>第一章 释义</b> .....	<b>6</b>
<b>第二章 风险提示及说明</b> .....	<b>8</b>
一、中期票据的投资风险.....	8
二、与发行人相关的风险.....	8
三、特有风险.....	17
<b>第三章 发行条款</b> .....	<b>18</b>
一、本期中期票据主要发行条款.....	18
二、本期中期票据发行安排.....	20
三、投资者承诺.....	21
<b>第四章 本期中期票据募集资金用途</b> .....	<b>22</b>
一、本期中期票据募集资金的使用.....	22
二、本期中期票据募集资金的管理.....	22
三、发行人承诺.....	22
<b>第五章 发行人基本情况</b> .....	<b>24</b>
一、发行人概述.....	24
二、发行人历史沿革及股本变动情况.....	24
三、发行人股权结构.....	28
四、发行人独立性.....	30
五、发行人重要权益投资情况.....	31
六、发行人内部组织机构情况.....	39
七、发行人高级管理人员情况.....	47
八、发行人经营范围与主营业务.....	52
九、在建工程和拟建工程.....	97
十、未来 3-5 年公司发展战略规划.....	98
十一、发行人所在行业状况.....	99
<b>第六章 公司主要财务状况</b> .....	<b>113</b>
一、发行人财务报告编制及审计情况.....	113
二、发行人历史财务数据.....	174
三、发行人财务情况分析.....	182
四、发行人主要财务指标.....	238
五、发行人有息债务情况.....	240
六、关联方及关联交易情况.....	246
七、重大或有事项.....	273
八、资产限制用途情况.....	275
九、发行人金融衍生品情况.....	276
十、发行人重大投资理财产品.....	276
十一、发行人海外投资情况.....	276
十二、发行人直接债务融资计划.....	277
十三、其他重大事项.....	277
<b>第七章 发行人资信情况</b> .....	<b>278</b>
一、发行人信用评级情况.....	278
二、发行人银行授信情况.....	280

三、发行人债务违约记录.....	280
四、发行人债务融资工具偿付情况.....	281
<b>第八章 本期中期票据担保情况.....</b>	<b>286</b>
<b>第九章 税务.....</b>	<b>287</b>
一、增值税.....	287
二、所得税.....	287
三、印花税.....	287
四、税项抵销.....	287
五、声明.....	287
<b>第十章 信息披露安排.....</b>	<b>288</b>
一、发行人信息披露机制.....	288
二、信息披露安排.....	288
<b>第十一章 违约、风险情形及处置.....</b>	<b>291</b>
一、违约事件.....	291
二、违约责任.....	291
三、偿付风险.....	291
四、发行人义务.....	291
五、发行人应急预案.....	291
六、风险及违约处置基本原则.....	292
七、不可抗力.....	292
八、争议解决机制.....	292
九、弃权.....	292
<b>第十二章 持有人会议机制.....</b>	<b>293</b>
一、持有人会议的目的与效力.....	293
二、持有人会议的召开情形.....	293
三、持有人会议的召集.....	294
四、持有人会议参会机构.....	296
五、持有人会议的表决和决议.....	296
六、其他.....	298
<b>第十三章 本期中期票据发行的有关机构.....</b>	<b>299</b>
一、发行人.....	299
二、主承销商.....	299
三、存续期管理机构.....	300
四、发行人法律顾问.....	300
五、审计机构.....	300
六、信用评级机构.....	301
七、托管机构.....	301
八、集中簿记建档系统技术支持机构.....	301
<b>第十四章 本期中期票据备查文件及查询地址.....</b>	<b>303</b>
一、备查文件.....	303
二、查询地址.....	303
<b>附件：主要财务指标计算公式.....</b>	<b>305</b>

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/万科集团	指	万科企业股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指	发行额度为人民币 20 亿元、期限为 3 年的万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上海清算所	指	中国银行间市场清算所股份有限公司
主承销商	指	中国工商银行股份有限公司
联席主承销商	指	兴业银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期中期票据簿记建档的机构
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商为本次发行签订的《万科企业股份有限公司 2019-2021 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指	主承销商、联席主承销商与承销商为本次发行签订的中期票据承销团协议
余额包销	指	主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购订单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率

(价格) 并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式, 通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理

簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构, 本期中期票据发行期间由中国工商银行股份有限公司担任
存续期管理机构	指	中国工商银行股份有限公司
工作日	指	每周一至周五及可能正常营业的周六、周日, 不含法定节假日或休息日
近三年又一期	指	2017、2018、2019 年及 2020 年 1-6 月
元	指	人民币元 (有特殊说明情况的除外)
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司

## 第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

### 一、中期票据的投资风险

#### （一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期中期票据由承销团成员在分销期内向银行间债券市场机构投资者分销，发行成功后的中期票据在此市场中具备流通性。但是，本期中期票据在银行间债券市场上进行流通转让时存在一定的交易流动性风险，中期票据持有人可能由于无法找到交易对手而难于将中期票据变现。

#### （三）偿付风险

在本期中期票据的存续期限内，如果由于不可控的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或发行人的现金流与预期有可能发生一定的偏差，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、主营业务毛利率下降的风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，公司营业收入分别为 2,428.97 亿元、2,976.79 亿元、3,678.94 亿元和 1,463.50 亿元；营业利润分别为 508.13 亿元、674.99 亿元、766.13 亿元和 265.64 亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为 25.98%、29.70%、27.30%和 24.14%，营业毛利润率保持高位。2017-2019 年，营业收入同比复合增长 23.07%，营业成本同比复合增长 21.05%，营业成本的增长幅度低于营业收入的增长幅度，使得营业毛利润总体呈现上升趋势，近年来，受市场调整、行业竞争以及地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。

##### 2、有息债务较高风险

发行人作为全国房地产开发市场化运作的投资、建设和管理主体，其投资项目存在项目密集性强、需要资金量大、投资回收周期较长的特点。

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人总体融资余额（包括短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券）分别为 1,906.24 亿元、2,612.08 亿元、2,578.52 亿元和 2,729.82 亿元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，预计



发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。

投资建设项目的大幅增加，有益于公司规模扩大，但如果财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，到期的本息可能增加公司刚性债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定的影响。

### 3、短期偿债压力较大的风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.20、1.15、1.13 和 1.15，速动比率分别为 0.50、0.49、0.43 和 0.44。2017-2020 年 6 月末财务报表显示，发行人短期借款和一年内到期有息负债合计分别为 622.73 亿元、931.83 亿元、938.87 亿元和 968.2 亿元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

### 4、存货占比较高及未来存在跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完成开发产品、在建开发产品、拟开发产品构成。发行人 2017-2019 年及 2020 年 6 月末存货余额分别为 5,980.88 亿元、7,503.03 亿元、8,970.19 亿元和 9,321.08 亿元，占总资产比例分别为 51.32%、49.08%、51.85%和 51.61%，较上年的增长率分别为 27.97%、25.45%、19.55%和 3.91%。随着公司经营规模的扩大，公司存货水平呈稳步上升趋势。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。

### 5、资产负债率较高的风险

随着公司资产规模的持续增长，公司负债总额也呈持续增长趋势。2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人负债总额分别为 9,786.73 亿元、12,929.59 亿元、14,593.50 亿元和 15,149.31 亿元。资产负债率分别为 83.98%、84.59%、84.36%和 83.87%；剔除预收款项、合同负债及其他流动负债中的待转销项税后的其它负债占总资产的比例分别为 49.00%、48.83%、48.22%和 46.94%。从整体来看，虽然资产负债率水平较高，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。但是公司剔除并不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率基本保持在 50%左右，保持了行业内较低的水平。

### 6、期间费用增长风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人期间费用总额分别为 172.03 亿元、251.54 亿元、268.66 亿元和 113.87 亿元。期间费用与营业收入占比分别为 7.08%、8.45%、7.30%和 7.78%。期间费用的增长是公司业务规模不断扩大的合理现象，但是如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

### 7、经营活动产生的现金流量阶段性波动的风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，公司经营活动现金净流量分别为 823.23 亿元、336.18 亿元、456.87 亿元和 226.06 亿元，起伏波动较大。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。

## 8、未来资本支出较大及资金周转的风险

房地产行业进入“下半场”，而发行人同时面临互联网经济下的新一轮转型发展，发行人将积极转型成为“城乡建设与生活服务商”，这也为公司的发展提供更多的动力。随着发行人业务规模的不断扩大，未来几年的投资支出金额较大。房地产行业是资金密集型行业，发行人作为全国最大的房地产企业之一，在经营中需要大量的周转资金。发行人虽保持较为充足的货币资金，但 2017-2019 年及 2020 年 6 月末发行人存货占总资产比例较高，分别为 51.32%、49.08%、51.85% 和 51.61%。由于存货流动性相对较弱且变现能力受国家宏观调控政策影响大，因此发行人存在一定的资金周转的风险。

## 9、未来股利政策影响所有者权益结构的风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 771.72 亿元、917.25 亿元、953.52 亿元和 960.49 亿元，占各期末所有者权益的比重分别为 41.34%、38.93%、35.24% 和 32.98%，发行人根据所收到的附属子公司上缴股利确定股利支付金额。未来发行人的股利支付政策会对未分配利润余额产生影响，并进而影响发行人的所有者权益结构。

## 10、对外担保风险

为了满足经营需要，发行人及控股子公司为其他控股子公司或联合营公司提供担保，截至 2020 年 6 月末担保余额为人民币 246.8 亿元，占归属于母公司股东权益的比例为 12.62%。除此之外，发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截至 2020 年 6 月末，发行人承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 2,498.58 亿元及人民币 0 亿元。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

## 11、未分配利润占比较高风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 771.72 亿元、917.25 亿元、953.52 亿元和 960.49 亿元，占各期末所有者权益的比重分别为 41.34%、38.93%、35.24% 和 32.98%，发行人未分配利润较高。从流动性分析，未分配利润在实际分配时，可能存在过多应收项目、现金流量低等问题，但发行人未分配利润占比较高余额较大，未来发生分红的可能性较高。

## 12、项目销售周期偏长风险

发行人在房地产行业具有开发周期长、购置土地和前期工程占用资金量大、销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减

轻外部筹资的压力。随着未来发起机构经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

### 13、关联交易风险

发行人关联方进行的相关交易均以市场公允价格为定价标准，以相关交易合同为执行基础。虽然与关联方的交易在某种程度上有利于降低融资成本，且发行人关联交易较少，但关联交易可能导致发行人增加对关联方的依赖性，降低公司的竞争能力和运营独立性。

### 14、其他应收款回款风险

2017-2019年及2020年6月末，发行人其他应收款金额分别为1,632.50亿元、2,443.24亿元、2,354.65亿元、2,338.80亿元。占总资产的比例分别为14.01%、15.98%、13.61%和12.95%。其他应收款主要为发行人缴纳土地及其他保证金和与合营或联营企业的往来款。如果发行人对往来款项管理不当，或不能及时进行结算处理，则可能造成坏账损失的风险。如其他应收款长期存在，则可能影响发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上对其资金周转和资金需求造成较大压力。

### 15、存货周转率较低风险

2017-2019年及2020年6月末，发行人存货周转率分别为0.30、0.28、0.28和0.11，剔除未做年化处理的2020年1-6月数据来看，发行人存货周转率变动不大。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的存货周转风险。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济形势变动风险

发行人所从事的房地产开发行业与国家宏观经济形势和国家房地产调控政策有着较强的相关性。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从2002年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。同时，发行人主要产品为普通商品住宅，因此市场个人购买力将直接影响发行人的经营收入。如果宏观经济波动导致个人购买力下降，将对发行人主营业务收入产生影响。

### 2、市场竞争风险

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

### 3、主要原材料价格波动的风险

房地产行业的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。如果土地、建材等主要原材料价格上涨，而在政策、需求等影响下，房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平。

### 4、土地储备的相关风险

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

另外，全国各地目前均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短。这种土地供应政策的变化也加大了发行人进行土地储备的资金压力。

### 5、合作开发经营的风险

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

### 6、工程质量的风险

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

房地产开发业务面临法定质量保证的索偿，根据国务院于 1998 年 7 月 20

日颁布及于 2011 年 1 月 8 日修订的《城市房地产开发经营管理条例》以及 2001 年 6 月 1 日生效的《商品房销售管理办法》，国内的所有房地产开发商须提供所建设或出售房地产项目的若干质量保证。发行人须向客户提供该等保证。发行人一般自第三方承包商获得房地产项目的质量保证。如因发行人保证而面临多起索偿且无法及时或根本无法自第三方承包商就该等索偿获得补偿，或发行人保留的保证金不足以抵销质量保证的付款责任，发行人可能在解决该等索偿时产生开支或在补偿有关缺陷时出现延迟，从而对发行人的声誉、业务、财务状况及经营业绩有不利影响。

## 7、突发事件引起的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

## 8、技术创新的风险

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

## 9、跨地区经营的风险

作为领先的房地产开发商，公司在中国大陆 70 余个城市，以及旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图和吉隆坡等多个海外城市拥有房地产开发项目。房地产开发的地域性非常强，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。发行人在不同地区开发房地产项目，会面对独特的挑战。发行人在一座城市房地产开发所得经验未必适用于其他新区域。如果项目公司未能及时熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

## 10、汇率风险

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

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

## 11、海外市场业务风险

发行人从 2013 年开始，积极关注海外市场投资机会，先后进入香港、美国、英国等海外市场开发物业项目。具体包括纽约布鲁克林第 1 街 251 号项目、纽约曼哈顿西 42 街 130 号项目、纽约列克星敦 610 项目、旧金山 Block One 项目、西雅图沃尔街 600 号项目、伦敦 Stage 项目、香港上源项目等。虽然目前发行人主要通过和当地知名开发商合作的方式开展海外业务，但由于海外市场的政策以及市场需求、地域特点等都不同于国内，发行人拓展海外市场业务存在一定风险。

## 12、声誉风险

发行人如遇突发事件，例如工程事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的声誉可能造成不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

#### 2、合并范围变化频繁及管理跨度较大风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人合并财务报表范围都发生了一定变化，2017 年末发行人纳入合并范围的子公司共 2,443 家，合并范围较 2016 年相比，当年新增加合并单位 830 家，当年减少合并单位 50 家。2018 年末发行人纳入合并范围的子公司共 3,435 家，合并范围较 2017 年相比，当年新增加合并单位 1,058 家，当年减少合并单位 66 家。2019 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 3,704 家，合并范围较 2018 年相比，当年新增加合并单位 388 家，当年减少合并单位 119 家。2020 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 3,776 家，合并范围较 2019 年相比，当年新增加合并单位 105 家，当年减少合并单位 33 家。发行人合并报表增加子公司的主要原因是投资设立及收购的子公司，减少的子公司主要是注销及出售的子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。目前发行人已经针对子公司较多且存在变化的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行。但是鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。发行人目前已在原有集团总部、一线公司两级管理架构基础上增设了区域一级的管理机构，以应对此类风险。

#### 3、突发事件引起的治理结构变动的风险

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

会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### 4、人力资源风险

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

#### 5、关联交易及关联方占款的风险

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

#### 6、房地产项目开发及经营风险

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

#### 7、重大未决诉讼风险

截至 2020 年 6 月末，发行人个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对发行人的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

### （四）政策风险

#### 1、房地产政策风险

公司所处的房地产行业与宏观经济和国民生活紧密相联，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策

等方面对房地产市场进行了规范和引导。

上述宏观政策直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，以及房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果未来国家宏观调控政策发生重大转变，而公司不能较好地适应该等政策的变化，则公司的未来发展将可能受到不利影响。

## 2、税收政策风险

根据国家有关规定，发行人目前经营的业务涉及多项税费，包括企业所得税、营业税、增值税、土地增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，相关税收政策变化和税率调整，都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

根据国内有关土地增值税的法规，国内外房地产开发投资者须按土地增值 30%至 60%的累进税率就销售或转让土地使用权、物业及附属设施所得收益缴纳土地增值税。根据国家税务总局所发出 2007 年 2 月 1 日起生效的通知，土地增值税款须在房地产开发项目完成后规定时间内清算。

国内相关法律及法规，发行人根据应付土地增值税作出计提，由于发行人开发的项目经常涉及多个阶段，因此计算土地增值税时分摊至不同开发阶段。土地增值税负债须在房地产开发项目竣工后由相关税务部门核定，如相关税务机关计算的土地增值费高于发行人计提的土地增值税，可能会对发行人的财务状况产生不利影响。

## 3、房地产金融信贷政策变化风险

目前央行的银行准备金率依然保持较高的水平，整体信贷规模紧张，2017 年全国人民币贷款增加 13.53 万亿元，同比多增 0.88 万亿元。2018 年全国人民币贷款增加 16.17 万亿元，同比多增 2.64 万亿元。2019 年全国人民币贷款增加 16.81 万亿元，同比多增 6439 亿元。2020 年上半年全国人民币贷款增加 12.09 万亿元，同比多增 2.42 万亿元。近年来，政府采取各种措施降低企业融资成本，尽管如此，未来房地产行业的融资状况仍然具有一定的不确定性。发行人总体融资金额规模较大，如果未来国家信贷政策收紧，而发行人对银行融资需求持续保持较高的水平，发行人可能面临随之而来的融资困难及融资成本上升等风险。但发行人融资渠道丰富，对银行融资的依赖程度在同行业中相对较小。

2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。该通知要求金融机构须严格执行按揭首付款比例及利率方面的信贷政策，并从严审查按揭申请人的背景。对房价上涨过快的城市，中国人民银行当地分支机构可进一步提高第二套住房按揭的贷款利率和首付款比例。消费者购房贷款政策的变化将直接影响了居民财务杠杆的预期与运用，并进而影响居民对商品房的有效需求，从而影响产品的销售。

## 4、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或



其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

### 5、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。发行人目前在全国参与了多个城市更新改造类项目。房屋拆迁政策对城市更新项目影响重大，发行人可能面临各地房屋拆迁政策的变化风险。

### 6、资金监管风险

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

## 三、特有风险

根据交易商协会于 2020 年 12 月 29 日发布的《交易商协会自律处分信息——中诚信国际》(2020 年第 18 次自律处分会议审议决定)及交易商协会发予各主承销商的《关于中诚信自律处分措施具体执行事项的通知》，经交易商协会 2020 年第 18 次自律处分会议审议，交易商协会对中诚信予以警告、暂停债务融资工具相关业务 3 个月的处分(以下简称“此次处分”)，自 2020 年 12 月 29 日起开始执行。

针对本项目的评级工作而言，中诚信所发布的主体跟踪评级报告在 2020 年 12 月 24 日前已完成用印。此次处分导致中诚信出具的评级报告不作为发行文件，但本期中期票据已获得落款时间为 2019 年 12 月 31 日的注册通知书，早于此次处分的日期，故可继续发行，因此不会对本项目产生实质性不利影响或法律障碍。中诚信具备为本项目注册阶段提供发行人主体信用评级服务的资格，此次处分不会对本项目产生实质性不利影响或法律障碍。截至本募集说明书出具之日，发行人经营情况正常，未出现影响公司经营能力的重大不利变化，不存在其他影响本次发行或对投资者的投资判断产生影响的重大(重要)事项。

### 第三章 发行条款

#### 一、本期中期票据主要发行条款

本期中期票据名称:	万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书
企业全称:	万科企业股份有限公司
公司待偿还债务融资余额:	截至 2020 年 6 月 30 日, 待偿还债券余额为人民币 696.69 亿元。其中, 发行人待偿还美元债券期末余额 47.71 亿元, 按汇率美元比人民币 7.0699, 折合人民币 337.34 亿元, 待偿还人民币债券期末余额 359.35 亿元
本次中期票据注册总额:	20 亿元 ( ¥2,000,000,000 )
本期发行金额:	20 亿元 ( ¥2,000,000,000 )
期限:	3 年
注册通知书文号:	中市协注【2019】MTN389 号
面值:	壹佰元 ( ¥100 )
形式:	实名制记账式, 在上海清算所进行统一托管
发行价格:	壹佰元 ( ¥100 )
票面利率:	固定利率, 根据集中簿记建档结果确定
发行对象:	全国银行间债券市场机构投资者 ( 国家法律、法规禁止的投资者除外 )
承销方式:	主承销商余额包销
发行方式:	本期中期票据有主承销商组织承销团, 通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
发行日:	2021 年【1】月【27】日-2021 年【1】月【28】日
起息日 ( 缴款日 ):	2021 年【1】月【29】日
上市流通日:	2021 年【2】月【1】日
付息日:	2022 年【1】月【29】日、2023 年【1】月【29】日、2024 年【1】月【29】日 ( 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日, 顺延期间不另计息 )
兑付日期:	2024 年【1】月【29】日 ( 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日, 顺延期间不另

	计息)
<b>付息方式:</b>	本期中期票据每年付息一次, 最后一期利息随本金一起支付  本期中期票据利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。  根据国家税收法律法规, 投资人投资本期中期票据应缴纳的有关税费由投资人自行承担。
<b>兑付价格:</b>	按中期票据面值兑付, 即人民币壹佰元/每百元面值
<b>兑付方式:</b>	本期中期票据到期一次还本。本期中期票据的兑付日为 2024 年【1】月【29】日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)  本期中期票据到期日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。
<b>信用评级:</b>	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 发行人主体长期信用等级为 AAA 级、评级展望稳定, 本期中期票据信用等级为 AAA 级
<b>担保情况:</b>	无担保
<b>中期票据形式:</b>	采用实名记账方式, 在上海清算所进行登记托管
<b>计息年度天数:</b>	非闰年为 365 天, 闰年为 366 天
<b>登记和托管:</b>	上海清算所为本期中期票据的登记和托管机构
<b>托管方式:</b>	实名记账式
<b>税务提示:</b>	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
<b>信用增进情况:</b>	无
<b>集中簿记建档系统技术支持机构:</b>	北金所
<b>簿记管理人:</b>	中国工商银行股份有限公司
<b>存续期管理机构:</b>	中国工商银行股份有限公司
<b>适用法律:</b>	本期所发行中期票据所有法律条款均使用中华人

## 民共和国法律

### 二、本期中期票据发行安排

#### (一) 集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中国工商银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2021 年【1】月【27】日 9:00-2021 年【1】月【28】日 19:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1000 万元（含 1000 万元），申购金额超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍。

#### (二) 分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

#### (三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2021 年【1】月【29】日 11 点前。

2、簿记管理人将在 2021 年【1】月【29】日通过集中簿记建档系统发送《万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 11:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：中国工商银行股份有限公司

资金账号：110400382

户名：中国工商银行总行清算中心

人行支付系统号：102100099996

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

#### (四) 登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

### **（五）上市流通安排**

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2021 年【2】月【1】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

### **（六）其他**

无。

## **三、投资者承诺**

购买本期中期票据的投资者被视为做出以下承诺：

（一）投资人具备识别、判别、承担风险的能力。中期票据的风险由投资人自行承担。

（二）投资者接受发行公告、申购要约和募集说明书对本期中期票据项下权利义务的所有规定并受其约束。

（三）本期中期票据发行完成后，发行人根据日后业务经营的需要并经交易商协会接受注册后，可能继续增发新的中期票据，而无须征得本期中期票据投资者的同意。

（四）一旦本期中期票据发生没有及时或者足额兑付的情况，投资人不得向主承销商和承销团成员要求兑付。

## 第四章 本期中期票据募集资金用途

### 一、本期中期票据募集资金的使用

发行人本次中期票据注册额度为 20 亿元，用于偿还万科企业股份有限公司 2015 年度第一期中期票据和万科企业股份有限公司 2015 年度第二期中期票据，以上债券已于 2020 年 11 月 6 日到期，发行人已使用自有资金偿还，发行人本期发行的 20 亿元拟归还存量债券情况如下：

图表4-1：拟归还中期票据明细

单位：亿元

发行人	债券简称	票面利率	起息日	到期日	发行金额	本次偿还金额
万科企业股份有限公司	15 万科 MTN001	3.78%	2015/11/06	2020/11/06	15	10
万科企业股份有限公司	15 万科 MTN002	3.78%	2015/11/06	2020/11/06	15	10
				合计	30	20

注：15 万科 MTN001、15 万科 MTN002 已由发行人于 2020 年 11 月 6 日使用自有资金完成兑付，待本次募集资金到账后，募集资金用于置换已使用的自有资金。

### 二、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

本次募集资金用于置换发行人存量融资。发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。

发行人与主承销商签订了资金监管协议，主承销商负责监管本期募集资金的使用。

### 三、发行人承诺

发行人承诺，本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设，募投项目建设不重复融资。发行人承诺地产项目建设不重复融资，不存在隐性强制分红情况。

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与中国工商银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“工行深圳分行”）签署了《万科企业股份有限公司 2019-2021 年度中期票据募集资金监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在工行深圳分行开立的专用账户。发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定对募集资金进行专项管理，将采用受托支付方式划付监管资金，确保募集资金按约定用途合理使用。

发行人募集资金账户信息如下：

开户行：中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行

帐号：4000020409004656835

发行人在发行文件中将明确披露具体资金用途，并承诺在本期中期票据存续期内若拟变更募集资金用途，发行人将在变更募集资金用途前，通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指导的平台提前进行披露和公告。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人概述

发行人中文名称 : 万科企业股份有限公司  
发行人英文名称 : CHINA VANKE CO., LTD. (缩写为VANKE)  
法定代表人 : 郁亮  
注册资本 : 人民币11,617,732,201元<sup>1</sup>  
成立日期 : 1984年5月30日  
统一社会信用代码 : 91440300192181490G  
注册地址 : 中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心  
办公地址 : 中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心  
邮政编码 : 518083  
电话/传真号码 : 0755-25606666 /0755-25531696  
网址 : www.vanke.com

### 二、发行人历史沿革及股本变动情况

#### (一) 历史沿革

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

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

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

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

2014 年 6 月 25 日，本公司 B 股以介绍方式转换上市地在香港联交所 (H 股) 上市。

<sup>1</sup> 截至 2020 年 6 月末，发行人总股份数为 11,617,732,201 股。截至募集说明书签署日尚未完成工商登记变更。下同。



## (二) 历次股本变动情况

### 1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

### 2、分红转增

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

### 3、分红转增及公积金转增股本

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

### 4、公开发行 B 股

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

### 5、分红转增

1994 年 5 月，公司实施 A 股每 10 股送红股 3.5 股、派现金 1.5 元，B 股每 2000 股送红股 485 股、派现金 208 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 242,955,336 股。

### 6、分红转增

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

### 7、实施公司职员持股计划

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

### 8、分红转增

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

### 9、分红转增

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

#### 10、配股

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

#### 11、分红转增

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

#### 12、分红转增

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

#### 13、配股

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

#### 14、发行可转债及转股

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

#### 15、公积金转增股本

2003 年 5 月，公司实施向全体股东每 10 股派送现金 2 元、公积金转增 10 股的利润分配方案。转增后，公司的总股本增至 1,353,799,940 股。从 2003 年 5 月 22 日至 2014 年 4 月 23 日，万科转债累计转股 161,951,974 股。此时公司股本总额为 1,515,751,914 股。

#### 16、分红转增及公积金转增股本

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

#### 17、发行可转债及转股

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

#### 18、公积金转增股本

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

#### 19、万科转 2 转股

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

#### 20、非公开发行

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

#### 21、公积金转增股本

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

#### 22、公开增发股份

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

#### 23、公积金转增股本

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

#### 24、期权激励

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

#### 25、期权行权

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

#### 26、期权行权

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

### 27、期权行权

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

### 28、期权行权

2015 年 1-6 月，由于发行人 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 10,550,858 份期权行权，发行人总股份数相应增加 10,550,858 股，增至 11,048,058,100 股。

### 29、股票回购

2015 年 9 月，公司拟在人民币 100 亿元额度内回购公司 A 股股份。2016 年 1 月 5 日，公司发布了《关于回购部分 A 股股份实施情况的公告》，截至 2015 年 12 月 31 日，公司回购 A 股股份数量为 12,480,299 股。

### 30、期权行权

2015 年 7 月至 2017 年 12 月，由于公司 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 3,574,200 份期权行权，公司股份总数相应增加 3,574,200 股。

### 31、2019 年 H 股配售

公司于 2019 年 3 月 27 日就配售 262,991,000 股 H 股与配售代理订立配售协议，并于 2019 年 4 月 4 日完成交割，目前公司的总股本增加至 11,302,143,001 股。

### 32、2020 年 H 股配售

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

截至本募集说明书签署日，公司总股份数为 11,617,732,201 股。发行人上述历史沿革未发生变化。

## 三、发行人股权结构

### (一) 发行人主要股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司总股数为 11,617,732,201 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,893,535,668 股。公司主要股东情况如下：

图表 5-1：公司主要股东情况

排名	股东名称	股东性质	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	地铁集团	境内国有法人	3,242,810,791	27.91%
2	HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	1,893,454,374	16.30%

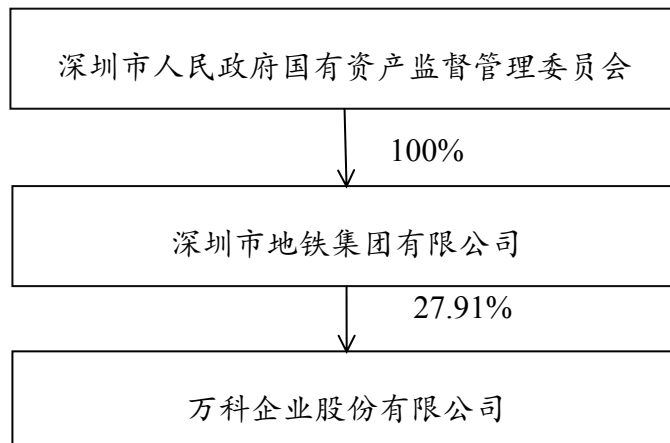
3	香港中央结算有限公司	境外法人	499,118,603	4.30%
4	国信证券-工商银行-国信金鹏分级1号集合资产管理计划	其他	456,993,190	3.93%
5	大家人寿保险股份有限公司-万能产品	其他	247,720,833	2.13%
6	中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	189,566,000	1.63%
7	招商财富-招商银行-德赢1号专项资产管理计划	其他	146,255,820	1.26%
8	中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	132,669,394	1.14%
9	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深	其他	113,249,670	0.97%
10	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001 深	其他	96,877,422	0.83%
合计			7,018,716,097.00	60.40%

## (二) 发行人第一大股东

截至 2020 年 6 月 30 日，深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）持有发行人 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 27.91%，为公司的第一大股东。

2017 年 1 月，地铁集团以协议受让方式从华润股份有限公司及其全资子公司中润国内贸易公司获得公司 15.31% 的股份，持有发行人 1,689,599,817 股股份，成为公司基石股东；2017 年 3 月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的 1,553,210,974 股万科 A 股对应的表决权、提案权及参加股东大会的权利，地铁集团可行使发行人共计 29.38% 的表决权、提案权及参加股东大会的权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。地铁集团由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会 100% 持股，注册资本 4,594,316.00 万元，注册地址深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层。地铁集团主营业务包括地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。地铁集团与发行人股权关系如下：

图表5-2：地铁集团与发行人股权关系图



### **（三）发行人控股股东和实际控制人情况**

截至本募集说明书签署日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

### **四、发行人独立性**

发行人无控股股东及实际控制人。截至 2020 年 6 月 30 日，深圳市地铁集团有限公司持有发行人 A 股股份的 27.91%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。地铁集团并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东。地铁集团于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出承诺，保持发行人的人员、财务、机构、业务和资产独立于地铁集团。

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

#### **（一）业务经营的独立性**

发行人为上市公司，在股东大会及董事会授权范围内，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

#### **（二）资产的独立性**

发行人拥有独立于第一大股东地铁集团的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，万科集团与第一大股东地铁集团及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了发行人具有独立完整的业务及自主经营能力。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。

#### **（三）机构的独立性**

发行人设立了健全的组织机构体系，规范的现代企业制度，经营和管理完全独立于出资人，发行人的办公机构和办公场所与第一大股东完全分开，不存在合署办公等情形，第一大股东的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。

#### **（四）人员的独立性**

发行人的董事会主席由董事会以全体董事的过半数选举产生，监事会主席由全体监事过半数选举产生，董事会主席在发行人领取薪酬；监事会对全体股东负责，向股东大会汇报工作。发行人其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理独立于第一大股东。

#### **（五）财务的独立性**

发行人拥有独立管理体系，对所属资产具有独立的控制支配权，并形成了完整的财务核算体系。

## 五、发行人重要权益投资情况

### (一) 发行人主要子公司

截至 2020 年 6 月末，发行人主要房地产子公司及主要物业管理公司的基本情况如下：

图表 5-3：发行人主要房地产子公司基本情况

单位：%，万元

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	主营业务
1	深圳市万科发展有限公司	60,000	100%	100%	房地产开发
2	广州万科企业有限公司	500,000	100%	100%	房地产开发
3	上海万科企业有限公司	1,000,000	100%	100%	房地产开发
4	北京万科企业有限公司	200,000	100%	100%	房地产开发
5	佛山市万科置业有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
6	东莞市万科房地产有限公司	30,000	100%	100%	房地产开发
7	珠海万科发展有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
8	厦门市万科企业有限公司	120,000	100%	100%	房地产开发
9	福州市万科发展有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
10	海南万科企业管理有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
11	南京万科企业有限公司	15,000	100%	100%	房地产开发
12	苏州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
13	宁波万科企业有限公司	15,000	100%	100%	房地产开发
14	合肥万科企业有限公司	20,000	100%	100%	房地产开发
15	唐山万科房地产开发有限公司	20,000	100%	100%	房地产开发
16	天津万科房地产有限公司	39,000	100%	100%	房地产开发
17	沈阳万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
18	大连万科置业有限公司	3,000	100%	100%	房地产开发
19	长春万科房地产开发有限公司	5,000	100%	100%	房地产开发
20	烟台万科企业有限公司	3,000	100%	100%	房地产开发
21	太原万科房地产有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
22	青岛万科房地产有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
23	万科(成都)企业有限公司	50,000	100%	100%	房地产开发
24	武汉市万科房地产有限公司	15,000	100%	100%	房地产开发
25	万科(重庆)企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
26	西安万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
27	贵阳万科房地产有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
28	云南万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
29	万科(新疆)企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
30	浙江浙南万科房地产有限公司	130,000	100%	100%	房地产开发

31	芜湖万科房地产有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
32	扬州万科房地产有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
33	郑州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
34	徐州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
35	济南万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
36	广西万科企业管理有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
37	常州万科房地产有限公司	50,000	100%	100%	房地产开发
38	兰州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
39	石家庄万科房地产开发有限公司	5,000	100%	100%	房地产开发
40	中山万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
41	长沙市万科企业有限公司	1,900	100%	100%	房地产开发
42	浙江万科南都房地产有限公司	365,000	100%	100%	房地产开发
43	无锡万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
44	南通万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
45	江西万科益达置业投资有限公司	10,000	50%	50%	房地产开发
46	嘉兴万科房地产开发有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
47	盐城万科房地产开发有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
48	哈尔滨万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
49	包头万科房地产有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
50	江门万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
51	惠州市万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
52	Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	750(港元)	75%	75%	房地产开发

注1: 发行人对上述公司的表决权比例是根据在该等子公司的董事会所占的表决权确定。发行人能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制, 因此将该等公司纳入合并范围。

注2: 发行人与外部股东依约划分资产和损益, 分别经营, 独立核算各自享有的经营成果。发行人仅享有住宅部分的经营成果。

图表 5-4 : 发行人主要物业管理子公司基本情况

单位: %, 万元

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	主营业务
1	万科物业发展股份有限公司	100,000	63%	71.43%	物业服务
2	深圳市万科物业服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务
3	广州市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
4	东莞市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
5	佛山市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
6	南京万科物业管理有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务



序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	主营业务
7	上海万科物业服务服务有限公司	1,226	63%	71.43%	物业服务
8	北京万科物业服务服务有限公司	2,200	63%	71.43%	物业服务
9	天津万科物业服务服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
10	沈阳万科物业服务服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
11	成都万科物业服务服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务
12	武汉市万科物业服务服务有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
13	长春万科物业服务服务有限公司	2,000	63%	71.43%	物业服务
14	深圳市万睿智能科技有限公司	10,000	63%	71.43%	智能科技
15	Ruby Cayman Limited	0.1	65%	65%	商企物业管理服务、设施物业管理服务

注: 发行人对上述公司的表决权比例是根据在该等子公司的董事会所占的表决权确定。发行人能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制, 因此将该等公司纳入合并范围。

## (二) 主要子公司情况介绍

发行人主要子公司经营情况及业绩如下:

图表 5-5：发行人主要子企业经营情况及业绩

单位：%，万元

企业名称	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
深圳市万科发展有限公司	100.00%	34,886.57	5,209.18	84,651.20	-33,355.65	3,704,530.26	3,459,964.73
广州万科企业有限公司	100.00%	3,310.68	987.54	18,187.06	1,894.48	870,758.30	1,385,791.33
上海万科企业有限公司	100.00%	2,657.46	2,675.23	14,290.01	8,699.20	1,631,626.57	1,655,657.59
北京万科企业有限公司	100.00%	11,596.94	-	5,560.15	-13,090.58	4,455,615.45	3,690,661.22
佛山市万科置业有限公司	100.00%	22,509.69	952.51	38,218.78	2,832.10	531,655.02	493,977.32
东莞市万科房地产有限公司	100.00%	4,081.92	3,677.25	-20,884.14	-4,726.47	1,285,724.81	1,302,553.88
珠海万科发展有限公司	100.00%	474.89	230.35	6,967.00	-1,494.20	262,651.23	247,834.64
厦门市万科企业有限公司	100.00%	6,746.71	1,783.26	-25,514.57	-10,907.34	1,302,530.02	1,204,304.19
福州市万科发展有限公司	100.00%	12,311.66	3,683.73	-221.70	2,266.02	16,019.90	339,528.41
海南万科企业管理有限公司	100.00%	-	-	5,893.75	325.60	84,939.66	94,290.50
南京万科企业有限公司	100.00%	5,675.55	2,249.40	-12,419.68	30,119.06	352,610.47	323,109.15
苏州万科企业有限公司	100.00%	4,270.75	1,250.64	-14,249.53	-7,623.26	1,401,357.97	1,009,859.74
宁波万科企业有限公司	100.00%	6,636.03	25,902.74	29,440.62	9,020.64	681,694.95	642,408.56
合肥万科企业有限公司	100.00%	1,428.12	2,227.42	-5,739.47	6,151.20	137,589.34	180,467.08
唐山万科房地产开发有限公司	100.00%	585.10	-19.51	-3,323.19	-2,770.60	114,001.30	155,545.95

企业名称	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
天津万科房地产有限公司	100.00%	168,996.84	1,854.07	38,603.98	-54.94	1,448,665.50	1,274,395.65
沈阳万科企业有限公司	100.00%	2,088.68	-	-3,433.00	-1,558.05	836,258.39	806,285.27
大连万科置业有限公司	100.00%	4,529.58	3,164.33	16,629.17	1,861.42	74,257.11	94,355.98
长春万科房地产开发有限公司	100.00%	23.34	65.63	-2,820.68	-1,576.73	693,989.92	706,800.54
烟台万科企业有限公司	100.00%	28,121.34	2,524.36	2,751.15	-1,634.76	431,799.67	382,187.82
太原万科房地产有限公司	100.00%	9,728.15	10.91	5,006.24	-1,086.76	463,537.14	451,475.69
青岛万科房地产有限公司	100.00%	12,228.76	-	6,716.48	-1,568.30	332,989.97	676,336.20
万科 (成都) 企业有限公司	100.00%	5,724.87	53.86	6,124.04	36,662.57	844,807.45	690,794.28
武汉市万科房地产有限公司	100.00%	-	-	29,943.68	15,939.17	447,986.02	412,386.76
万科 (重庆) 企业有限公司	100.00%	437.78	18,388.68	8,319.69	-4,547.98	1,054,042.07	674,812.47
西安万科企业有限公司	100.00%	8,302.78	-	-848.52	921.94	1,042,939.36	1,191,425.06
贵阳万科房地产有限公司	100.00%	8,169.91	3,650.81	-424.21	1,236.17	585,450.59	670,600.24
云南万科企业有限公司	100.00%	1,917.62	6,743.84	-14,791.41	3,123.56	192,169.93	225,926.67
万科 (新疆) 企业有限公司	100.00%	1,858.25	-	1,431.75	8,848.46	155,011.99	159,337.59
浙江浙南万科房地产有限公司	100.00%	2,916.96	-	1,453.12	538.21	246,333.90	200,428.89
芜湖万科房地产有限公司	100.00%	-	-	-0.14	7.06	6,002.72	11,294.04
扬州万科房地产有限公司	100.00%	873.24	-	13,191.15	11,447.55	122,399.25	109,494.70

企业名称	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
郑州万科企业有限公司	100.00%	30,624.31	15.81	10,402.03	-4,861.01	137,801.60	456,581.42
徐州万科企业有限公司	100.00%	578.43	73.27	-2,634.77	881.33	362,439.97	376,759.58
济南万科企业有限公司	100.00%	10,879.77	648.28	3,153.01	-1,406.70	384,789.57	383,355.26
广西万科企业管理有限公司	100.00%	241.43	4,716.98	-795.13	2,515.86	6,303.82	10,299.51
常州万科房地产有限公司	100.00%	46,427.84	204.79	11,642.58	2,185.43	152,776.13	155,125.48
兰州万科企业有限公司	100.00%	-	-	-1,578.06	-615.59	73,975.50	118,422.26
石家庄万科房地产开发有限公司	100.00%	-	-	-1,480.31	1,089.78	86,788.84	207,075.57
中山万科企业有限公司	100.00%	1,567.99	-	-207.65	-125.49	208,515.81	97,764.26
长沙市万科企业有限公司	100.00%	8,030.46	3,966.33	-4,571.16	-3,999.88	557,841.90	187,265.93
浙江万科南都房地产有限公司	100.00%	31,950.74	9,025.46	85,432.08	39,019.52	1,442,039.78	1,143,176.03
无锡万科企业有限公司	100.00%	106,034.10	10,981.17	26,293.68	1,386.51	172,396.18	269,685.70
南通万科企业有限公司	100.00%	80.45	85.47	-411.07	2,210.44	44,685.93	50,821.07
江西万科益达置业投资有限公司	50.00%	-	-	-7,392.74	-977.55	103,430.02	135,403.36
嘉兴万科房地产开发有限公司	100.00%	5,944.13	2,237.35	9,738.47	211.42	189,713.83	217,913.60
盐城万科房地产开发有限公司	100.00%	-	-	3,215.64	523.48	17,070.16	14,724.37
哈尔滨万科企业有限公司	100.00%	-	-	309.85	-48.50	6,087.62	41,593.38
江门万科企业有限公司	100%	-	-	-	-7.53	-	9,996.45

企业名称	2020年6月	2019年	2020年6月	2019年	2020年6月	2019年	2020年6月
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
包头万科房地产有限公司	100.00%	-	-	-65.27	-20.05	5,884.85	24,675.69
惠州市万科企业有限公司	100.00%	-	-	-366.97	-802.76	95.66	-974.43
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	75.00%	1,613.00	673.00	2,302.30	-2,711.50	140,702.82	137,221.20
万科物业发展股份有限公司	63%	1,241,462.70	686,652.78	27,356.73	23,383.49	1,299,822.39	1,495,563.65
深圳市万科物业服务有限公司	63%	71,050.17	32,518.29	4,854.79	1,052.11	53,502.45	75,461.72
广州市万科物业服务有限公司	63%	43,326.45	22,747.68	735.40	2,963.03	26,741.70	37,786.71
东莞市万科物业服务有限公司	63%	42,714.68	23,830.96	2,592.15	1,571.54	25,986.70	36,587.71
佛山市万科物业服务有限公司	63%	29,251.03	14,182.14	4,641.93	1,002.45	29,353.46	26,136.24
南京万科物业管理有限公司	63%	58,523.44	28,972.86	501.84	-1,412.71	53,636.96	56,468.30
上海万科物业服务有限公司	63%	41,835.28	21,285.05	-4,827.80	-2,610.78	7,784.73	32,103.99
北京万科物业服务有限公司	63%	87,290.74	37,893.69	5,608.80	2,615.22	67,556.27	80,962.03
天津万科物业服务有限公司	63%	25,317.98	13,422.06	563.02	66.10	35,429.78	23,257.93
沈阳万科物业服务有限公司	63%	50,378.03	28,955.44	497.94	2,821.41	56,546.08	52,281.26
成都万科物业服务有限公司	63%	33,468.03	13,004.91	2,799.58	-884.03	25,004.58	46,229.80
武汉市万科物业服务有限公司	63%	67,430.93	31,488.84	7,082.25	1,851.34	63,445.12	73,153.83
长春万科物业服务有限公司	63%	29,381.43	14,009.67	2,114.47	440.65	26,449.54	24,881.44
深圳市万睿智能科技有限公司	63%	56,986.87	19,861.22	885.00	-4,736.63	36,419.20	45,270.08

企业名称	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月	2019 年	2020 年 6 月
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
Ruby Cayman Limited	65%	-	167,475.11	-	7,866.22	-	214,796.67

注 1: 净利润为负主要为来自被投资单位的损益变动及公司自身正常费用所致, 主要情况如下:

2020 年 6 月末, 深圳市万科发展有限公司净利润为-33,355.65 万元, 净利润为负数的主要原因是本期确认了投资亏损, 以及营业毛利润小于期间费用合计。

2020 年 6 月末, 北京万科企业有限公司净利润为-13,090.58 万元, 净利润为负数的主要原因是本期确认了投资亏损。

2020 年 6 月末, 厦门市万科企业有限公司净利润为-10,907.34 万元, 净利润为负数主要原因是提供服务毛利小于财务费用。

2020 年 6 月末, 苏州万科企业有限公司净利润为-7,623.26 万元, 净利润为负数的主要原因是提供服务毛利小于财务费用。

2020 年 6 月末, 郑州万科企业有限公司净利润为-4,861.01 万元, 净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于期间费用合计。

2020 年 6 月末, 东莞市万科房地产有限公司净利润为-4,726.47 万元, 净利润为负数的主要原因是提供服务毛利小于期间费用合计。

2020 年 6 月末, 万科(重庆)企业有限公司净利润为-4,547.98 万元, 净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于财务费用, 以及本期确认了投资亏损。

2020 年 6 月末, 长沙万科企业有限公司净利润为-3,999.88 万元, 净利润为负数的主要原因是确认了大额权益法投资亏损。

2020 年 6 月末, 唐山万科房地产开发有限公司净利润为-2,770.60 万元, 净利润为负数的主要原因是提供服务毛利小于期间费用合计。

注 2: 净利润大于营业收入主要原因为来自被投资单位的收益所致;

注 3: 资产及负债变动超过 30%且净资产变动不大主要原因系内部存款、资产类往来与负债类往来、内部借款同时增加;

注 4: 上述数据取自单家财务报表扣除了内部收入和从内部单位获得的股利的数据。

### （三）发行人合营、联营及参股公司

截至 2020 年 6 月末，对于发行人表决权达到半数以上但不构成控制的企业，发行人与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此发行人将该类安排作为合营安排进行处理。

任一联合营、参股公司对发行人年度财务状况、经营结果的占比低于 5%，故发行人合营、联营及参股公司对发行人资产、收入等不构成重大影响，故本募集说明书未对发行人合营及联营企业的具体经营情况进行披露。

## 六、发行人内部组织机构情况

### （一）公司组织架构

发行人根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。

图表 5-6：发行人组织结构图

#### 1、事业中心

包括战略与研究、投资管理、业务运营管理、资金管理、科技赋能及宏观研究职能。主要负责推动集团战略和战略管控体系建设，确定万科未来发展方向和策略，组织国内外战略资源的沟通与合作，创新业务领域的开拓和孵化，研究市场趋势以指导日常的业务经营；牵头承担集团科技赋能功能，制定集团科技战略，为科技赋能制定方向，建立标准；制定集团新项目投资原则及策略，把握集团的投资节奏和方向，组织集团投资项目评审会，对集团所投资新项目给予专业意见；集团整体运营工作，包括跟踪集团经营情况、推动集团运营导向的形成和落实；撰写集团季度例会经营导向建议及经营报告；统筹运营相关的专题研究工作，进行经营状况分析、运营管理模式思考；制定集团融资方案并筹集资金，调控集团资金需求，制定动态资金计划，调配集团各一线公司资金安排，跟踪投资运行情况，监控各一线公司资金回款与管理的情况，负责制定集团资金管理制度，指导各一线公司进行资金日常管理，并负责集团资金集中结算以及存量管控；整理分析与宏观经济、行业发展和公司经营管理相关信息，与外部相关机构建立沟通和研究合作机制，提交相关研究报告、汇报材料，为公司经营管理决策提供参考依据。

#### 2、管理中心

包括财务管理、人事管理、人才培育、税务、股证事务职能。主要负责集团预算管理；会计账务管理及对外信息披露；制定集团账务处理制度和规范；编制各类会计报表；对接外部审计事宜；对外解释与沟通财务信息；资产核查、盘点；运营计划编制、监控及经营业绩考核；建立以现金流为核心的运营管理体系，通

过运营分析提出经营合理化建议；制定人力资源规划、管理制度；建立并完善组织机构设置；招聘录用、调配任免中高级管理人员；建立员工绩效考评体系，统筹集团组织绩效提升工作；制定并完善公司薪酬福利职级体系；制定培训发展计划，落实重点人才发展项目；日常劳动人事和外勤管理，动态完善人事信息库；指导各单位人力资源工作；防范集团税务风险，保障纳税合规性水平；税收政策研究分析，定期发布涉税政策分析和操作指导；组织重大项目合规性税务审核和纳税健康检查；公司股东大会和董事会会议筹备、组织及文件保管；收集整理公司重大经营决策、关联交易等资料，起草相关议案并及时上报董事会；建立并实施信息披露制度；组织协调资本市场融资事宜，办理公司股份变动手续；管理和保存公司股东、董事各种资料以及董事会印章；起草公司上报境内外上市监管机构的各类报告，保管、传发监管机构监管意见；负责董事会与董事、监事日常联络，及时向各董事、监事提供境内外监管机构有关公司运作的法规、政策及要求；维护与投资者日常沟通，参加境内外投资者见面会，处理投资者来访和电话会议需求，定期组织业绩推介会、投资者走访和网上路演。

### 3、协同中心

包括信息管理与督办、品牌和健康文化、客户关系管理、行政与公共事务、媒体、法务、监察审计、名誉主席事务职能。主要负责促进和规范集团内信息流转、重大突发事件信息上报和应急响应、信息安全及保密工作，集团及总部层面档案管理、公文起草和发布；组织、协调、安排集团重大会议，负责会议纪要撰写、归档及重大决议事项的跟进落实；制定各类品牌管理规范，策划和组织集团级大型活动与赛事；制定公司重要经营管理策略传播；搭建与重塑集团战略导向下新客户关系体系及业务标准，协调跟进、处理客户风险和重特大客户投诉，推动行业内外优秀做法落地；管理集团总部办公楼、办公固定资产、车辆、差旅及食堂等；制定集团公共关系发展策略和相关制度，构建外部公共关系良性生态系统；指导集团各业务单位的媒体事务工作和政府事务工作；负责公司内外舆论监测、沟通、信息发布等主动传播工作；负责党委各类文件的起草和管理工作；负责各种党务会议组织、准备、记录等工作；策划、组织及落实党委开展的各项党建活动；负责党委组织建设及党务公开相关工作；对重大经营决策、重大项目提出法律意见；参与重大项目的谈判和文件起草；对损害企业合法权益、损害股东合法权益和违反法律法规的行为提出意见和建议；办理公证、律师见证等有关法律事务，保护知识产权；对各单位法律问题提供咨询；制定公司内部审计制度，对审计对象的内部控制进行风险评估，监督和检查公司全资及控股企业各项经营活动及财务活动；根据业务需要开展专项审计和离任审计；建设公司廉政监督体系，对有效举报信息进行专项调查、反馈并给予处理建议，维护阳光透明的经营环境；负责名誉主席个人品牌、公益、国内外社会职务等相关事务。

## （二）公司治理机制

按照公司《章程》的有关规定，发行人建立了由股东大会、董事会、监事会、管理层组成的较为健全的公司治理结构。

### 1、股东大会

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



股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司发行债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计资产总额百分之三十的事项；
- (14) 审议公司及控股子公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计净资产百分之五十以后提供的任何担保。其中公司为购房客户提供按揭担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；
- (15) 审议公司对外担保中，为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；
- (16) 审议公司单笔对外担保额超过公司最近一期经审计净资产百分之十的担保；
- (17) 审议公司对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；
- (18) 审议批准公司股权激励计划；
- (19) 审议法律、法规、证券交易所规则 and 公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会由十一名董事组成，设董事会主席一人，可以设副主席一至二人。董事会成员中应当至少包括三分之一独立董事，且至少应有一名独立董事是会计

专业人。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业领域的事务要经过专业委员会审议通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散和变更公司形式方案；
- (8) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外担保事项；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 制订公司章程的修改方案；
- (14) 管理公司信息披露事项；
- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (16) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (17) 制定绩效评估奖励计划，其中涉及股权的奖励计划由董事会提交股东大会审议，不涉及股权的由董事会决定；
- (18) 法律、法规、证券交易所规则或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

下述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意：

- (1) 制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;
- (2) 拟定公司合并、分立、解散的方案;
- (3) 在本章程规定、股东大会授权的范围内, 决定公司对外担保事项;
- (4) 制订公司章程修改方案。

### 3、监事会

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

监事会行使下列职权:

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

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

### 4、管理层

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

公司设总裁一名, 由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责, 行使下列职权:

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；
- (9) 公司章程或董事会授予的其他职权；
- (10) 提议召开临时董事会会议。

### **(三) 公司的内部控制制度**

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

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

#### **1、会计核算和财务管理制度**

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

#### **2、预算管理制度**

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

### 3、对外投资决策机制

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

### 4、对外担保制度

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

### 5、对子公司的管理机制

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

### 6、公司融资管理制度

公司的融资与结算业务由总部事业中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由总部事业中心资金管理职能审批确认；付款方面，公司主要经营付款由总部事业中心资金管理职能统一结算。

同时,通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金的流动性管理,并对资金收、付进行动态跟踪,及时调整投融资决策及资金安排。

## 7、公司的关联交易管理制度

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

## 8、采购管理制度

总部事业中心制定了包括《工程采购管理办法》《工程采购实施细则》《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度,以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度,在万科集团内网建立了采购公示平台;每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审,在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商,以保证质量、服务和性价比的合理性;完善集中采购机制,整合内部需求和外部资源,扩大集中采购的范围,最大限度发挥采购规模优势,实现规模效益;为进一步把控材料质量,建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理,将工程质量综合评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩,并对外发布万科合格供应商名录。

## 9、信息披露制度

发行人在银行间债券市场发行债务融资工具,为保护投资者合法权益,发行人已根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》《公司章程》等有关规定,制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》,公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。发行人董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息,按照“公平、公正、公开”的原则披露相关信息,与投资者保持多渠道的沟通。

## 10、突发事件应急管理制度

为强化处置安全突发事件的能力,最大限度地降低突发事件造成的人身伤害、设备和财产损失,以及对公共安全、社会秩序等相关方面的影响。公司制定了《万科集团信息管理办法》等一系列突发事件应急管理制度,对突发组织机构、各机构的职责做出了明确界定,对突发事件的管理和对策以及奖惩均制定了详尽

可行的规程。确保及时有效地处理集团公司以及所属各企业在生产经营活动中突然发生，造成或者可能造成重大人员伤亡、财产损失和严重社会危害，需要采取应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和公共安全事件。

### 七、发行人高级管理人员情况

据发行人《公司章程》，董事会由 11 名董事组成，其中应当至少包括 1/3 独立董事，且至少 1 名独立董事是会计专业人士。发行人 2019 年度股东大会选举产生了 11 名董事。截至募集说明书签署之日，董事会现有董事 11 人，其中独立董事 4 人，且 1 人为会计专业人士，符合《公司章程》的规定。根据发行人《公司章程》，监事会由 3 人监事组成，且公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的 1/3。发行人监事会现有成员 3 人，除 1 人职工监事系由职工代表大会选举产生外，其余 2 人监事均由发行人股东大会选举产生。根据发行人《公司章程》，总裁、执行副总裁、董事会秘书和财务负责人为公司高级管理人员。发行人现有总裁 1 人，执行副总裁 2 人（其中 1 人兼任财务负责人），董事会秘书 1 人，该等高级管理人员均由董事会聘任，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

发行人建立了健全的组织机构及议事规则，该等组织机构及议事规则符合法律、法规及发行人《公司章程》的相关规定；董事、监事和高级管理人员的任职合法合规，符合《公司章程》。

截至募集说明书签署日，发行人的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

图表 5-7：公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任职期限
郁亮	董事会主席	男	55	2020 年起	2023 年 6 月
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	男	51	2020 年起	2023 年 6 月
辛杰	董事、投资与决策委员会委员	男	54	2020 年起	2023 年 6 月
胡国斌	董事、薪酬与提名委员会委员	男	55	2020 年起	2023 年 6 月
唐绍杰	董事	男	52	2020 年起	2023 年 6 月
李强强	董事、审计委员会委员	男	43	2020 年起	2023 年 6 月
王海武	董事、投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官	男	42	2020 年起	2023 年 6 月
康典	独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人	男	72	2020 年起	2023 年 6 月
刘姝威	独立董事、董事会审计委员会委员	女	68	2020 年起	2023 年 6 月
吴嘉宁	独立董事、董事会审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	男	60	2020 年起	2023 年 6 月

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任职期限
张懿宸	独立董事、投资与决策委员会召集人	男	57	2020 年起	2023 年 6 月
解冻	监事会主席	男	55	2020 年起	2023 年 6 月
栗淼	监事	男	47	2020 年起	2023 年 6 月
阙东武	监事	女	54	2020 年起	2023 年 6 月
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	38	2020 年起	2023 年 6 月
朱旭	董事会秘书	女	45	2020 年起	2023 年 6 月

### 1、董事会成员简历

(1) 郁亮，男，1965 年出生，现任公司董事会主席。1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。曾供职于深圳外贸集团。1990 年加入万科企业股份有限公司，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年至 2018 年 1 月任公司总裁、首席执行官。2017 年 7 月任公司董事会主席。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。

(2) 祝九胜，男，1969 年出生，现任公司董事、总裁、首席执行官。1993 年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939/联交所上市公司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至今担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月 31 日起任公司总裁、首席执行官。祝先生目前兼任易居（中国）企业控股有限公司（香港联合交易所上市公司，股份代码：2048）非执行董事。

(3) 辛杰，男，1966 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，深圳市地铁集团有限公司董事长、党委书记。辛先生于 1988 年毕业于沈阳工业大学电器专业，获工学学士学位；2005 年获香港理工大学工商管理硕士学位；高级工程师、高级经济师。辛先生曾在深圳市外贸集团、深圳市长城物业管理公司工作；1998 年 8 月-1999 年 2 月，任深圳市长盛实业发展有限公司副经理；1999 年 2 月-2004 年 12 月，历任深圳圣廷苑酒店筹备组负责人，深圳市圣廷苑酒店有限公司常务副总经理、总经理、董事长；2004 年 12 月-2009 年 10 月，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，兼任深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理；2009 年 10 月-2017 年 9 月，历任深圳市天健（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记，董事长、党委书记；2017 年 9 月至今，任深圳市地铁集团有限公司董事长、党委书记。

(4) 胡国斌，男，1965 年出生，现任公司董事、薪酬与提名委员会委员，深圳市资本运营集团有限公司（原深圳市远致投资有限公司）党委书记、董事长。胡先生于 1987 年获武汉大学管理学学士学位；1992 年获中南财经政法大学经济



学硕士学位；2002 年获南开大学经济学博士学位；正高级会计师。胡先生曾在深圳建设集团工作；1997 年 11 月-2019 年 5 月，历任深圳市国有资产管理办公室主任科员、综合管理处助理调研员、副处长，深圳市国资委统计预算处处长，企业二处处长、深圳市国资委总经济师、深圳市国资委副主任等职务。2019 年 5 月至今，任深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长。

(5) 唐绍杰，男，1968 年出生，现任公司董事，深圳市地铁集团有限公司董事、总经理、党委副书记。唐先生于 1990 年毕业于同济大学公路与城市道路专业，获工学学士学位；1993 年获同济大学工学硕士学位；工程师。唐先生曾在深圳市规划国土委（深圳市规划国土局、深圳市规划局）工作，历任房屋租赁管理办公室副主任、办公室副主任、建设用地处处长、光明管理局局长、土地利用处处长；2011 年 6 月-2014 年 11 月，任深汕（尾）特别合作区工作委员会委员、管理委员会副主任；2014 年 11 月-2019 年 5 月，历任深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（前海湾保税港区管理局）副局长、前海合作区党工委委员、中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区管理委员会副主任、党组成员；2019 年 5 月至今，任深圳市地铁集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

(6) 李强强，男，1977 年出生，现任公司董事、审计委员会委员，深圳市地铁集团有限公司副总经理。李先生于 1998 年毕业于江西财经大学投资经济学专业，获经济学学士学位；2008 年获厦门大学经济学硕士学位；经济师。李先生曾在深圳市司钲投资有限公司、深圳市深华集团公司工作；2008 年 4 月-2019 年 12 月，历任深圳市投资控股有限公司企业一部高级主管、企业一部副部长、科技园区部部长；2019 年 12 月至今，任深圳市地铁集团有限公司副总经理。

(7) 王海武，男，1978 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。王先生于 2000 年毕业于中南财经政法大学会计学专业，获管理学学士学位；2007 年获吉林大学管理学硕士学位。王先生曾在深圳同人会计师事务所有限公司工作；于 2003 年加入万科，初始就职于深圳市万科房地产有限公司，之后历任东莞市万科房地产有限公司财务管理部经理、副总经理、总经理，公司高级副总裁，中西部区域事业集团(BG)首席合伙人、首席执行官（CEO）兼万科(成都)企业有限公司总经理。

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

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

国——2002 年度人物”。刘女士目前兼任珠海格力电器股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000651）独立董事、中光学集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：002189）独立董事。

（10）吴嘉宁，男，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会资深会员（FCA）。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师事务所，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生目前兼任中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；香港联合交易所上市公司，股份代码：00386；纽约股票交易所上市公司，股份代码：SNP；伦敦股票交易所上市公司，股份代码：SNP）独立董事、房多多网络集团有限公司（纳斯达克证券交易所上市公司，股份代码：DUO.O）独立董事、中国冶金科工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601618；香港联合交易所上市公司，股份代码：1618）独立董事、中国上市公司协会第二届独立董事专业委员会副主任委员。

（11）张懿宸，男，1963 年出生，现任公司独立董事、投资与决策委员会召集人，中信资本控股有限公司董事长兼首席执行官。张先生 1986 年毕业于美国麻省理工学院，拥有计算机科学学士学位。张先生于 1987 年至 2000 年，曾先后就职于格林威治资本市场公司、担任东京银行纽约分部证券自营交易业务负责人、美林证券大中华区债券资本市场主管等。张先生于 2000 年加入中信集团，2000 年至 2002 年，任中信泰富执行董事及中信泰富信息科技有限公司总裁；2002 年参与创建中信资本控股有限公司（以下简称“中信资本”），目前担任中信资本董事长兼首席执行官。张先生目前还在中信资本投资的部分公司中兼任董事等职务，如兼任 Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商）董事会主席、哈药集团有限公司董事长、通用环球医疗集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：2666）董事会主席、亚信科技控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1675）董事、顺丰控股股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002352）董事、先丰服务集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：0500）董事。张先生目前还兼任新浪公司（Sina Corp，纳斯达克交易所上市公司，股份代码：SINA.O）独立董事。张先生是第十一、十二及十三届全国政协委员。

## 2、监事会成员简历

（1）解冻，男，1965 年出生，现任公司监事会主席、工会主席，兼任中国上市公司协会监事会专业委员会委员。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007 年获上海交通大学管理学博士学位。1992 年加入万科，历任公司人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、公司副总经理、公司执行副总裁；2014 年起任公司监事、监事会主席。加入万科之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。

（2）栗焱，男，1973 年出生，现任公司监事，深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。栗先生于 1993 年毕业于上海财经大学会计系审计学专业，2009

年获上海财经大学工商管理硕士学位；高级会计师、注册会计师（非执业会员）。栗先生曾在深圳南油集团有限公司、深圳报业集团等企业工作；2010 年 9 月-2016 年 12 月，任深圳市特发集团有限公司董事、财务总监；2016 年 12 月至今任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。栗先生目前兼任深圳市盐田港股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000088）董事、深圳市投资控股有限公司监事及深圳市水务(集团)有限公司监事。

(3) 阙东武，女，1966 年出生，现任公司监事、海外事业部（BU）首席合伙人及总经理、公司下属子公司万科海外投资控股有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股份代码:1036.HK）执行董事兼首席执行官。阙女士于 1989 年毕业于苏州大学英语教育专业，获得文学学士学位；1999 年毕业于复旦大学金融学专业，获得经济学硕士学位。阙女士 1993 年加入公司，历任公司资金管理中心资金部经理、总经理、公司资金总监、财务总监。2012 年 7 月出任万科海外投资控股有限公司执行董事，并于 2019 年起担任该公司首席执行官。

### 3、高管成员简历

(1) 祝九胜，见“董事会成员简历”部分。

(2) 王海武，见“董事会成员简历”部分。

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

(4) 朱旭，女，1975 年出生，现任公司董事会秘书。朱女士先后获得湖南财经学院（现湖南大学）经济学学士、中南财经政法大学管理学硕士、伦敦大学学院公共政策硕士及香港公开大学企业管治硕士学位；英国志奋领（CHEVENING）学者、注册税务师、香港特许秘书公会会士。朱女士于 2016 年加入万科，加入万科之前，曾任职于深圳市国家税务局、国民技术股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：300077）、深圳广田装饰集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002482）。朱女士目前兼任 GLP Holdings Limited 董事、深交所第十届上市委员会委员、中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员、中国税务学会理事。

## 八、发行人经营范围与主营业务

### （一）发行人的经营范围

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

## (二) 发行人主营业务概况

发行人是中国领先的住宅物业开发商，主要专注开发、销售及管理优质住宅物业。根据中国房地产测评中心及中国房产信息集团的资料，以合同销售额计，2013 年、2014 年及 2015 年发行人在中国排名均第一，2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年全国排名第二。

发行人有 25 年以上的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业，项目覆盖中国南方区域、上海区域、北方区域及中西部区域 68 个主要城市及 7 个海外市场，所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。房地产项目类型绝大多数为住宅。

2017-2019 年度，公司实现营业收入分别为 24,289,711.03 万元、29,767,933.11 万元和 36,789,387.75 万元，同比分别增长 1.01%、22.55%和 23.59%。发行人近三年实现的毛利润分别为 7,325,453.71 万元、8,839,904.46 万元和 10,043,832.08 万元。

2020 年 1-6 月，公司实现营业收入 14,634,950.67 万元，营业成本为 9,979,728.74 万元，营业利润为 2,656,398.35 万元。

图表 5-8 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营业总收入的构成情况

单位：万元、%

科目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度 1-6 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	24,013,964.88	98.86%	29,441,677.38	98.90%	36,535,371.68	99.31%	14,483,843.78	98.97%
房地产	23,301,306.18	95.93%	28,462,112.54	95.61%	35,265,353.16	95.86%	13,814,007.90	94.39%
物业管理	712,658.70	2.93%	979,564.84	3.29%	1,270,018.52	3.45%	669,835.88	4.58%
其他业务收入	275,746.15	1.14%	326,255.73	1.10%	254,016.07	0.69%	151,106.89	1.03%
营业总收入	<b>24,289,711.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,767,933.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,789,387.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,634,950.67</b>	<b>100.00%</b>

图表 5-9 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月主营业务收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度 1-6 月		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务收入	24,013,964.88	100.00%	29,441,677.38	100.00%	36,535,371.68	100.00%	14,483,843.78	100.00%	
房地产	住宅	19,515,086.48	81.27%	23,949,557.43	81.35%	30,189,452.18	82.63%	11,609,063.98	80.15%
	商业(注 1)	2,921,514.21	12.17%	3,611,112.70	12.27%	3,895,643.42	10.66%	1,667,429.95	11.51%
	车位	864,705.50	3.60%	901,442.41	3.06%	1,180,257.56	3.23%	537,513.96	3.71%
物业管理	712,658.70	2.97%	979,564.84	3.33%	1,270,018.52	3.48%	669,835.88	4.62%	

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

发行人主营业务突出，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，主营业务收入占总营业收入比例分别为 98.86%、98.90%、99.31%和 98.97%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。发行人主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，其中房地产收入中大部分收入来自于商品住宅的销售收入，近三年又一期住宅销售收入占主营业务收入的比例分别为 81.27%、81.35%、82.63%和 80.15%。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人合同销售面积分别为 3,595.2 万平方米、4,037.7 万平方米、4,112.2 万平方米及 2,077.0 万平方米，合同销售额分别为人民币 5,298.8 亿元、6,069.5 亿元、6,308.4 亿元及 3,204.8 亿元。

图表 5-10 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营业总成本的构成情况

单位：万元、%

科目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度 1-6 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	15,917,782.49	99.44%	18,505,585.95	99.44%	23,419,853.18	99.85%	9,942,724.43	99.63%
房地产	15,338,519.17	95.82%	17,708,590.84	95.15%	22,385,715.70	95.44%	9,372,977.96	93.92%
物业管理	579,263.32	3.62%	796,995.11	4.29%	1,034,137.48	4.41%	569,746.47	5.71%
其他业务成本	90,209.10	0.56%	104,836.47	0.56%	35,180.10	0.15%	37,004.31	0.37%
营业成本	16,007,991.59	100.00%	18,610,422.42	100.00%	23,455,033.28	100.00%	9,979,728.74	100.00%

图表 5-11 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月主营业务成本的构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度 1-6 月		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务成本	15,917,782.49	100%	18,505,585.95	100%	23,419,853.18	100.00%	9,942,724.43	100.00%	
房地产	住宅	12,577,159.03	79.01%	14,521,878.96	78.47%	18,406,342.94	78.59%	7,741,322.31	77.86%
	商业(注)	2,227,883.07	14.00%	2,605,086.75	14.08%	3,362,063.14	14.36%	1,343,561.59	13.51%
	车位	533,477.08	3.35%	581,625.12	3.14%	617,309.63	2.64%	288,094.06	2.90%
物业管理	579,263.32	3.64%	796,995.11	4.31%	1,034,137.48	4.42%	569,746.47	5.73%	

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

图表 5-12 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

科目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度 1-6 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务毛利	7,158,958.51	97.73%	8,644,675.29	97.79%	9,827,313.41	97.84%	3,430,770.42	97.11%
房地产	7,028,038.51	95.94%	8,468,313.04	95.80%	9,599,182.36	95.57%	3,334,509.90	94.39%
物业管理	130,920.00	1.79%	176,362.25	2.00%	228,131.05	2.27%	96,260.53	2.72%
其他业务毛利	166,495.20	2.27%	195,229.17	2.21%	216,518.67	2.16%	102,000.75	2.89%
营业总毛利	7,325,453.71	100.00%	8,839,904.46	100.00%	10,043,832.08	100.00%	3,532,771.17	100.00%

图表 5-13 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月主营业务毛利的构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年度 1-6 月		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务毛利	7,158,958.51	100.0%	8,644,675.29	100.00%	9,848,463.87	100.00	3,430,770.42	100.00%	
房地产	住宅	6,155,065.85	85.98%	7,504,780.58	86.81%	8,992,931.00	91.31%	2,937,840.51	85.63%
	商业(注)	576,432.52	8.05%	716,091.53	8.28%	173,536.00	1.76%	190,305.05	5.55%
	车位	296,540.14	4.14%	247,440.93	2.86%	453,865.82	4.61%	206,364.33	6.02%
物业管理	130,920.00	1.83%	176,362.25	2.04%	228,131.05	2.32%	96,260.53	2.81%	

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

图表 5-14 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营业毛利率情况

单位：%

科目		2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度 1-6 月
主营业务毛利率		25.58%	29.36%	26.96%	23.69%
房地产	住宅	27.19%	31.34%	29.79%	25.31%
	商业(注)	15.38%	19.83%	4.45%	11.41%
	车位	29.94%	27.45%	38.45%	38.39%
物业管理		18.18%	18.00%	17.96%	14.37%
其他业务毛利率		60.38%	59.84%	76.91%	67.50%

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

### （三）发行人主要板块业务情况

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人的经营范围为：兴办实业；国内商业、物资供销业；进出口业务；房地产开发。目前，发行人主营业务收入主要来自房地产开发、物业管理，其中，房地产开发占据最大比重。发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2006]580 号，资质等级为壹级。发行人主营业务包括房地产业务和物业管理，其中房地产业务具体包括商品住宅、商业物业和车位的销售。发行人多年来坚持面向自住购房者的产品定位，商品住宅产品以中小户型普通商品住房为主。

#### 1、经营模式

##### （1）业务运营模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发以及合作开发，公司联合经营的合作方主要包括：拥有多年房地产开发经验房地产企业。

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

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

##### （2）收入确认原则

###### ①房地产销售合同

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

②物业服务合同

发行人在提供物业服务过程中确认收入。

③物业出租合同

发行人在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

④建造合同

发行人在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

2、经营状况

(1) 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月房地产开发经营情况

图表 5-15 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
开工面积（万平方米）	3,651.6	4,992.8	4,241.1	1,835.6
竣工面积（万平方米）	2,301.4	2,756.3	3,007.9	1,074.5
销售面积（万平方米）	3,595.2	4,037.7	4,112.2	2,077.0
销售金额（亿元）	5,298.8	6,069.5	6,308.4	3,204.8
结算面积（万平方米）	1,980.5	2,191.4	2,460.3	1,049.8
结算金额（亿元）	2,330.1	2,846.2	3,340.4	1,289.7
结算均价（元/平方米）	11,765.0	12,988.0	13,577.0	12,285.7
权益投资金额（亿元）	2,188.9	1,351.4	1,549.6	321.3

2019 年，发行人实现销售面积 4,112.2 万平方米，销售金额 6,308.4 亿元，同比分别上升 1.8%和 3.9%。2019 年，发行人权益投资金额 1,549.6 亿元，较上年上升 14.7%。

2019 年，发行人实现结算面积 2,460.3 万平方米，同比增长 12.3%；实现结算收入 3,340.4 亿元，同比增长 21.8%；实现营业收入 3,678.9 亿元，同比增长 23.6%，净利润 551.32 亿元，同比增长 11.9%。

2019 年，发行人房地产业务的结算均价为 13,577 元/平方米，比 2018 年有所增长。



2019 年，发行人实现开工面积 4,241.1 万平方米，同比下降 15.1%，竣工面积 3,007.9 万平方米，同比增长 9.1%。

截至 2019 年末，公司合并报表范围内尚有 4,288.5 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币 6,091.0 亿元，较上年末分别增长 15.6%和 14.8%，为未来的业绩体现奠定了良好基础。

截至 2020 年 6 月末，发行人实现合同销售面积 2,077.0 万平方米，合同销售金额 3,204.8 亿元，同比分别下降 3.4%和 4.0%。发行人权益投资金额 321.3 亿元，较上年减少 79.27%。发行人合并报表范围内有 4,743.2 万平方米已售资源未竣工结算，较 2019 年底增加 454.7 万平方米；合同金额为 6,953.3 亿元，较 2019 年底增加 862.3 亿元。1-6 月，发行人新开工面积 1,835.6 万平方米，同比下降 6.0%，占全年开工计划的 62.8%（2019 年同期为 54.1%）；竣工面积 1,074.5 万平方米，同比增长 1.4%，占全年竣工计划的 32.4%（2019 年同期为 34.5%）。

## （2）分区域经营情况

图表 5-16 发行人区域房地产主营业务收入情况

单位：亿元

地区	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
南方区域	711.22	766.77	1,163.03	374.09
上海区域	666.98	834.72	960.25	443.09
北方区域	553.76	688.22	723.90	162.14
中西部区域	398.17	556.50	679.36	402.08
合计	<b>2,330.13</b>	<b>2,846.21</b>	<b>3,526.54</b>	<b>1,381.40</b>

2019 年，公司在以珠三角为核心的南方区域实现结算面积 589.36 万平方米，营业收入 1,163.03 亿元，权益净利润 135.80 亿元；在以长三角为核心的上海区域实现结算面积 581.29 万平方米，营业收入 960.25 亿元，权益净利润 163.65 亿元；在以环渤海为核心的北方区域实现结算面积 701.66 万平方米，营业收入 723.90 亿元，权益净利润 87.12 亿元；在由中西部中心城市组成的中西部区域实现结算面积 588.02 万平方米，营业收入 679.36 亿元，权益净利润 89.75 亿元。

2020 年 1-6 月，公司在以珠三角为核心的南方区域实现结算面积 287.4 万平方米，营业收入 374.09 亿元，权益净利润 28.88 亿元；在以长三角为核心的上海区域实现结算面积 660.0 万平方米，营业收入 443.09 亿元，权益净利润 71.73 亿元；在以环渤海为核心的北方区域实现结算面积 578.5 万平方米，营业收入 162.14 亿元，权益净利润 12.78 亿元；在由中西部中心城市组成的中西部区域实现结算面积 548.2 万平方米，营业收入 402.08 亿元，权益净利润 54.86 亿元。

## 3、经营状况说明

### （1）发行人一般将房地产项目开发分为以下三类发展阶段：

由于发行人的若干项目包括多种发展阶段，故一个开发项目可包括处于竣工、在建或拟开发不同阶段的物业。

竣工—毛坯物业于取得竣工验收备案证明时分类为已竣工项目，而精装修物业于取得工程竣工验收备案表且已完成装修时分类为已竣工项目。

在建—毛坯物业于取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目，而已取得所需建筑工程施工许可但尚未取得竣工验收备案证明或尚未完成装修的装修物业会分类为在建项目。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并范围内在建项目账面余额为 6,244.95 亿元，预计总投资金额为 8,919.01 亿元，总建筑面积为 10,256.1 万平方米。

拟开发—物业取得有关土地使用权证但未取得必要建筑工程施工许可；或发行人就有关地块与有关政府部门签署土地出让合同时分类为拟开发项目。

发行人主要由自主开发、合作开发两种经营模式进行项目建设，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要的在建项目如下：

图表 5-17-1: 发行人主要自主开发项目情况表 1 (截至 2019 年 12 月 31 日)

单位: %、平方米、万元

编号	城市	项目名称	地理位置	万科权益比例 (%)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投 (万元)	已投资 (万元)	预计未来投资 (万元)
1	沈阳	沈阳西华府	经济技术开发区	97.7%	208,177	372,382	373,007	317,014	55,993
2	无锡	无锡翡翠东方	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	585,298	477,068	108,230
3	深圳	深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	148,616	870,986	1,678,089	1,145,727	532,362
4	广州	广州尚城御府	黄埔区	98.1%	127,226	368,959	672,147	623,641	48,506
5	深圳	深圳臻山府	南山区	100.0%	48,804	232,842	919,572	714,204	205,368
6	成都	成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,348	794,537	429,676	364,861
7	昆明	昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	1,014,147	866,725	147,422
8	重庆	重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	244,116	256,489	183,219	73,270
9	武汉	武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	66,077	370,566	646,760	125,523	521,237
10	佛山	佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	454,362	400,420	53,942
11	上海	上海青藤公园	闵行区	99.7%	71,552	128,794	420000	317,039	102,961
12	杭州	杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,676,073	1,825,400	1,581,899	243,501
13	武汉	武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	114,629	569,843	556,922	257,810	299,112
14	济南	济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	265,098	481,097	365,665	115,432

		合计			4,884,811	8,649,993	10,677,827	7,805,631	2,872,196
--	--	----	--	--	-----------	-----------	------------	-----------	-----------

图表 5-17-2: 发行人主要自主开发项目情况表 2 (截至 2019 年 12 月 31 日)

单位: 平方米

编号	城市	项目名称	已完工部分①	在建②					拟开发	业态(住宅, 商业, 办公, 酒店, 其他)	截至 2019 年 12 月 31 日全项目累计已销售面积(平方米)	资金来源	
			截至 2019 年末全项目累计已完工部分面积(平方米)	截至 2019 年末全项目累计在建面积(平方米)	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期④	是否取得所需批文⑤	截至 2019 年 12 月 31 日全项目累计拟开发面积(平方米)				预计开工日期⑥
1	沈阳	沈阳西华府	200,459	171,923	2018 年 3 月	2018 年 7 月	2020 年 5 月	是	-		住宅、商业、车位	361,210	自有资金和借款
2	无锡	无锡翡翠东方	-	107,385	2018 年 4 月	2018 年 11 月	2020 年 12 月	是	137,871	2020 年 2 月	住宅	55,552	自有资金和借款
3	深圳	深圳天誉花园	592,368	278,619	2019 年 4 月	2020 年 11 月	2021 年 12 月	是	-		住宅、商业、办公	656,469	自有资金和借款

4	广州	广州尚城御府	219,203	149,756	2016年9月	2016年12月	2020年10月	是	-		住宅、商业、办公	302,725	自有资金和借款
5	深圳	深圳臻山府	107,866	124,976	2016年1月	2017年4月	2021年6月	是	-		住宅、商业	167,800	自有资金和借款
6	成都	成都锦绣	-	313,782	2018年11月	2020年10月	2021年7月	是	97,567	2021年6月	住宅、商业	-	自有资金和借款
7	昆明	昆明魅力之城	1,067,703	595,158	2017年2月	2017年9月	2020年6月	是	-		住宅、商业、办公	1,314,011	自有资金和借款
8	重庆	重庆金域蓝湾	121,260	80,429	2018年11月	2019年9月	2021年5月	是	42,428	2020年8月	住宅、车位、商业	113,659	自有资金和借款
9	武汉	武汉金域湖庭	211,442	129,199	2017年5月	2018年9月	2020年6月	是	29,925	2020年12月	住宅、商业、车位	32,575	自有资金和借

													款
10	佛山	佛山金域蓝湾西区	-	230,869	2019年2月	2019年5月	2021年8月	是	-		住宅	43,614	自有资金和借款
11	上海	上海青藤公园	-	128,794	2019年5月	2020年1月	2021年1月	是	-		住宅	-	自有资金和借款
12	杭州	杭州良渚文化村	1,715,805	737,486	2016年7月	2018年1月	2021年6月	是	222,783	2021年12月	住宅	1,975,361	自有资金和借款
13	武汉	武汉万科金域国际	-	569,843	2017年8月	2019年7月	2021年6月	是	-		住宅、商业、公寓、车位、写字楼	234,905	自有资金和借款
14	济南	济南翡翠山语	-	265,098	2018年4月	2018年7月	2021年3月	是	-		叠拼、小高层、商业、车位、储藏室	79,959	自有资金和借款
		<b>合计</b>	<b>4,236,105</b>	<b>3,883,315</b>					<b>530,573</b>			<b>5,337,840</b>	

图表 5-18-1: 发行人主要合作开发项目情况表 1 (截至 2019 年 12 月 31 日)

单位: %、平方米、万元

编号	城市	项目名称	地理位置	万科权益比例 (%)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投 (万元)	已投资 (万元)	预计未来投资 (万元)
1	杭州	杭州杭行路天马	余杭区	80.0%	27,305	68,263	116,347	74,533	41,814
2	佛山	佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	581,884	498,013	83,871
3	南宁	南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	892,514	642,514	250,000
4	青岛	青岛翡翠长江	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	217,266	169,000	48,266
5	深圳	深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	1,625,106	728,461	896,645
6	武汉	武汉万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	282,121	273,681	8,440
7	西安	西安公园华府	雁塔区	78.6%	121,741	356,336	281,857	194,042	87,815
8	常州	常州公园大道	金坛区	68.7%	191,268	302,585	330,370	187,791	142,579
9	徐州	徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	811,924	672,169	542,851	129,318
10	长沙	长沙魅力之城	雨花区	95.0%	460,237	1,335,730	926,518	745,774	180,744
11	北京	北京翡翠云图	海淀区	88.2%	54,881	104,000	357,303	261,286	96,017
12	东莞	东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	136,422	193,662	141,270	52,392

13	南宁	南宁臻山悦	青秀区	69.3%	26,956	46,364	140,075	73,484	66,591
14	中山	中山西湾汇	火炬开发区	79.2%	77,974	233,834	274,385	191,866	82,520
15	沈阳	沈阳翡翠四季	浑南区	69.5%	60,148	142,097	113,427	89,533	23,894
16	西安	西安万科大都会一期	沣西新城	86.9%	141,500	358,808	347,208	185,428	161,780
17	西安	西安万科城	长安区	85.0%	186,849	619,565	386,804	345,398	41,406
18	烟台	烟台城市之光 II	福山区	92.9%	58,514	109,477	77,593	42,246	35,348
		合计			2,463,144	7,835,572	7,816,610	5,387,171	2,429,439

图表 5-18-2: 发行人主要合作开发项目情况表 2 (截至 2019 年 12 月 31 日)

单位: 平方米

编号	城市	项目名称	已完工部分①	在建②					拟开发	业态(住宅, 商业, 办公, 酒店, 其他)	截至 2019 年 12 月 31 日全项目累计已销售面积(平方米)	资金来源	
			截至 2019 年末全项目累计已完工部分面积(平方米)	截至 2019 年末全项目累计在建面积(平方米)	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期④	是否取得所需批文⑤	截至 2019 年 12 月 31 日全项目累计拟开发面积(平方米)				预计开工日期⑥
1	杭州	杭州杭行路天马	-	68,263	2017 年 7 月	2019 年 9 月	2020 年 6 月	是	-	-	商业地产开发	12,402	80%



2	佛山	佛山万科广场	307,950	247,869	2017年11月	2020年7月	2021年1月	是	-	-	住宅、办公、商业、酒店	337,202	88%
3	南宁	南宁万科城	643,143	766,793	2017年12月	2018年6月	2020年8月	是	-	-	商业、公寓	1,023,029	85%
4	青岛	青岛翡翠长江	-	168,348	2018年3月	2019年1月	2021年10月	是	-	-	住宅、商业	17,920	88%
5	深圳	深圳万科星城	-	638,884	2018年6月	2018年12月	2020年8月	是	-	-	住宅、办公、商业	317,601	79%
6	武汉	武汉万科理想城	-	394,633	2018年6月	2018年10月	2020年7月	是	42,547	2020年4月	住宅、车位	165,566	83%
7	西安	西安公园华府	139,880	216,456	2017年6月	2017年12月	2020年1月	是	-	-	住宅	338,519	79%
8	常州	常州公园大道	-	111,600	2018年10月	2019年3月	2020年12月	是	190,985	2020年7月	住宅、商业	73,035	69%

9	徐州	徐州淮海天地	525,925	285,999	2018年1月	2018年4月	2020年12月	是	-	-	住宅、商业、办公	755,089	85%
10	长沙	长沙魅力之城	803,439	302,535	2018年8月	2018年12月	2021年12月	是	229,756	2020年4月	住宅、商业	1,080,115	95%
11	北京	北京翡翠云图	-	104,000	2018年12月	2019年3月	2021年1月	是	-	-	住宅	41,655	88%
12	东莞	东莞万科城市之光	-	136,422	2017年7月	2018年10月	2020年6月	是	-	-	住宅、商业、办公	102,421	88%
13	南宁	南宁臻山悦	-	46,364	2016年12月	2020年1月	2020年12月	是	-	-	住宅	8,244	69%
14	中山	中山西湾汇	-	233,834	2018年10月	2019年11月	2021年1月	是	-	-	住宅、商业、车位	24,203	79%
15	沈阳	沈阳翡翠四季	78,820	63,277	2018年3月	2019年1月	2021年3月	是	-	-	住宅、商业	137,834	69%
16	西安	西安万	-	253,008	2018	2020年	2021	是	105,800	2020	商业	-	87%

	安	科大都会一期			年 11 月	9 月	年 6 月			年 4 月			
17	西安	西安万科城	480,819	138,746	2018 年 6 月	2020 年 9 月	2020 年 6 月	是	-	-	住宅	552,297	85%
18	烟台	烟台城市之光 II	-	109,477	2018 年 9 月	2019 年 6 月	2021 年 3 月	是	-	-	住宅	104,492	93%
		<b>合计</b>	<b>2,979,975</b>	<b>4,286,509</b>					<b>569,088</b>			<b>5,091,625</b>	

备注:

- ① 累计已完工部分面积根据工程完工验收备案表的数据计算。（包括历史已完工且交付的面积）。对于精装修项目，完工总面积不包括以毛坯完工但尚未完成装修的建筑面积，该建筑面积归类为在建项目。
- ② 在建项目的总建筑面积根据相关建筑工程施工许可证载明数据列示。
- ③ 开工日期、预计/实际预售日期及预计竣工日期分别指在建项目第一期的开工日期及预计/实际预售日期，以及在建项目最晚一期的预计竣工日期。
- ④ 预计开工日期指持作拟开发项目第一期的预计开工日期。
- ⑤ 所需批文具体指立项、环评、土地使用权证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证。
- ⑥ 以上项目账面价值合计占当期报表（2019 年 12 月 31 日）存货余额的 9.83%。

(2) 发行人预计总投资较大的部分项目具体情况

1) 深圳天誉花园项目

深圳天誉花园项目占地面积约 14.86 万平方米；总建筑面积约 87.09 万平方米，该项目位于深圳龙岗区中心城，紧邻龙城广场及三馆一城，临近地铁 3 号线吉祥站、龙城广场站。该项目计划发展成配套办公、住宅、商业的大型城市综合体。本项目预计总投资 1,678,089 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 1,145,727 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2022 年 9 月。

2) 深圳臻湾汇项目

深圳臻湾汇项目占地面积约 6.82 万平方米；总建筑面积约 41.9 万平方米，该项目位于深圳南山区深圳湾片区，由深湾一路、深湾二路、白石三道、白石四道围合而成，临近地铁 2 号线红树湾站及 9、11 号线换乘站红树湾站。该项目计划发展成配套办公、公寓、商业的大型城市综合体。本项目预计总投资 1,460,717 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 920,943 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2020 年 12 月。

3) 福州台江排尾项目

福州台江排尾项目占地面积约 20.59 万平方米；总建筑面积约 83.88 万平方米，该项目位于福建省福州市台江区排尾路。地处二环内市中心，是台江红星村的旧改项目，临近多条城市主干道，周边路网通达，教育、医疗、商业、公园等配套齐全，南面临近闽江，北面紧邻光明港，同时规划建设若干市政公园，景观资源十分丰富。该项目计划发展成住宅、商业、办公于一体的综合住区。本项目预计总投资 1,157,768 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 838,233 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2021 年 12 月。

4) 泉州城市之光项目

泉州城市之光项目占地面积约 21.17 万平方米；总建筑面积约 84.98 万平方米，该项目位于福建省泉州市丰泽区东海片区，地处泉州“一湾二翼三带”城市规划的中心。该项目计划发展成住宅、商业、办公、酒店、配套大型城市综合体。本项目预计总投资 864,159 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 383,869 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2020 年 10 月。

5) 广州增城万科城项目

广州增城万科城项目占地面积约 13.37 万平方米，总建筑面积约 56.28 万平方米；该项目位于广东省广州市增城区叶岭村街道，处于广深科技创新走廊辐射区，临近地铁 21 号线中新站，距离莞莞高速（在建）1km。该项目计划发展成住宅、商业、配套学校的大型综合住区。本项目预计总投资 691,138 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 422,424 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2020 年 12 月。

6) 广州城市之光项目

广州城市之光项目占地面积约 17.14 万平方米；总建筑面积约 83.84 万平方

米；该项目位于广东省广州市黄埔区文冲石化路以西城中村，临近地铁 5 号线文冲站，15 分钟直达金融城，25 分钟直达珠江新城。该项目计划发展住宅、商业、办公、酒店、配套的大型城市综合体。本项目预计总投资 1,115,200 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 238,460 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2021 年 12 月。

#### 7) 南宁万科城项目

南宁万科城项目占地面积约 32.57 万平方米；总建筑面积约 173.25 万平方米，该项目位于南宁市青秀区凤岭北南宁东站圈长虹路龙头位置，与滨湖路小学、青秀区一中为邻，临近 BRT 快速路。项目计划发展成配套住宅、商业的大型城市综合住区，本项目预计总投资 1,479,575 万元，截至 2019 年 12 月末已投资 1,035,702 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2020 年 9 月。

#### (3) 已完工项目情况

2017-2019 年度，发行人主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

图表 5-19: 发行人主要已完工项目情况表

单位: %、平方米、万元

序号	项目名称	项目公司名称	项目所在地	项目类型	项目总投资金额(单位:万元)	项目总可售面积(单位:平方米)	截至 2019 年 12 月 31 日累计销售面积(单位:平方米)	截至 2019 年 12 月 31 日累计销售金额(单位:万元)	截至 2019 年 12 月 31 日累计销售回款(单位:万元)	总体销售进度(%)	工程四证、预售证、竣工备案是否齐全
1	武汉金色城市	武汉万科新里程房地产有限公司	武汉市洪山区	住宅、商业	467,455	1,060,930	1,043,955	659,407	656,496	98.4%	是
2	东莞虎门万科城	东莞市万宏房地产有限公司	东莞市虎门镇	住宅、商业	745,295	823,307	768,343	1,101,874	1,101,874	93.3%	是
3	佛山万科城	佛山市万科投资有限公司	佛山市禅城区	住宅、车位	438,269	949,421	937,481	701,852	701,852	98.7%	是
4	佛山水晶城	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	佛山市顺德区	住宅、车位	623,414	887,340	877,058	950,710	950,710	98.8%	是
5	贵阳大都会	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	贵阳市小河区	住宅、商业、公寓	341,334	602,237	602,237	453,944	453,944	100.0%	是
6	珠海万	珠海市万有	珠海市	住宅	246,885	341,127	336,908	787,583	787,148	98.8%	是

	科城	引力房地产有限公司	香洲区								
7	沈阳明天广场	沈阳万科东阪置业有限公司	沈阳市浑南新区	住宅、商业、公寓、车位	441,970	708,628	692,622	582,950	582,242	97.7%	是
8	贵阳金域华府	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	贵阳市小河区	住宅、商业、公寓	262,697	555,320	555,320	335,848	335,848	100.0%	是
9	宁波桂语里	宁波万应置业有限公司	宁波市鄞州区	住宅	141,393	147,164	143,969	294,656	294,283	97.8%	是
10	武汉汉阳国际	武汉市永利置业有限公司	武汉市汉阳区	住宅、商业	317,666	653,969	622,578	568,032	568,032	95.2%	是
11	南京金域蓝湾	南京金域蓝湾置业有限公司	南京市江宁区	住宅、商业、车位	686,695	655,656	655,623	865,005	856,732	100.0%	是
12	莆田万科城	莆田市万科置业有限公司	莆田市荔城区	住宅、商业	377,595	569,395	526,376	545,026	544,385	92.4%	是
13	上海万科城	上海郡科投资管理有限公司	上海市闵行区	住宅	677,331	575,809	574,356	1,397,412	1,396,615	99.7%	是
14	天津四季花城	天津万商地产投资有限	天津市西青区	住宅	377,704	605,206	586,160	678,536	678,536	96.9%	是

		公司								
合计				6,145,703	9,135,509	8,922,986	9,922,835	9,908,697	-	-

注：总可售面积、销售面积、销售金额均为计容积率面积，不含车位。

总投资金额只含开发成本，不含费用及税金。

图表 5-20: 2019 年发行人主要股权受让项目情况表

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
1	2019 年 10 月	成都	天府公园城项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
2	2019 年 9 月	扬州	扬州香茗湖项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
3	2019 年 4 月	厦门	海西金融广场项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
4	2019 年 10 月	佛山	南海三山南台项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
5	2019 年 11 月	烟台	烟台翠湖山晓项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加

图表 5-21: 2020 年 1-6 月发行人主要股权受让项目情况表

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
1	2020 年 5 月	中山	中山四季花城	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
2	2020 年 4 月	长沙	万科滨河道	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
3	2020 年 4 月	西安	西安万科悦府	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
4	2020 年 5 月	西安	西安万科雁鸣湖后	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加



			期				
5	2020 年 6 月	昆山	昆山龙博士项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加

(4) 土地储备情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人主要土地储备情况如下表所示：

图表 5-22: 发行人主要土地储备情况表

单位: 平方米、万元

序号	城市	项目	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积(平方 米)	2020 年 6 月末土地 储备(平方 米)	地价 (万元)	项目获取时 间	截至 2020 年 6 月末已 支付地价 (万元)	项目所在地	土地用途
1	北京	北京翡翠山晓	202,600	346,500	188,516	780,000	2017 年 11 月	780,000	石景山区	住宅、商业、其他
2	苏州	苏州左岸项目	22,826	199,358	199,358	111,520	2018 年 6 月	111,520	工业园区	酒店、其他
3	合肥	合肥未来之光	197,179	433,794	132,085	488,016	2016 年 12 月	488,016	肥东县	住宅、商业
4	长沙	长沙四季花城	479,778	863,600	863,600	306,711	2016 年 11 月	306,711	岳麓区	住宅
5	沈阳	沈阳中旅万科城	1,018,234	1,057,074	735,200	168,000	2018 年 9 月	168,000	浑南区	住宅、商业
6	贵阳	贵阳翡翠公园项目	374,968	935,662	742,600	214,420	2018 年 7 月	187,681	观山湖区	住宅、商业、酒店
7	昆明	西双版纳曼西缇	454,043	761,975	662,279	87,176	2018 年 9 月	87,176	勐海县	住宅、商业、办公
8	成都	眉山眉州文化村	624,711	1,026,894	570,341	134,600	2018 年 6 月	134,600	东坡区	综合
9	西安	西安理想城	459,707	901,141	618,634	140,000	2017 年 9 月	140,000	西咸新区	住宅、商业
10	扬州	扬州翡翠云台	200,000	391,002	191,475	105,002	2018 年 7 月	105,002	高邮市	住宅、商业
11	武汉	武汉翡翠滨江	225,157	912,308	567,572	452,135	2016 年 3 月	452,135	汉阳区	住宅、商业、车位
12	深圳	深圳悦城	95,999	487,279	293,059	966,667	2018 年 9 月	966,667	龙华区	住宅、商业
13	青岛	青岛石牛山路项目	203,831	501,950	501,950	379,000	2017 年 8 月	379,000	李沧区	住宅、商业、办公
14	烟台	烟台天越湾	190,000	401,000	401,000	180,000	2017 年 12 月	12,000	高新区	住宅、其他
15	昆明	昆明万科城	246,576	912,045	184,607	619,384	2018 年 11 月	619,384	五华区	住宅、商业

16	天津	天津翡翠大道北	192,144	378,267	285,003	760,000	2016 年 10 月	760,000	西青区	住宅
17	上海	上海侨高项目	118,282	356,933	273,495	986,320	2018 年 8 月	986,320	徐汇区	综合
<b>合计</b>			<b>5,306,035</b>	<b>10,866,782</b>	<b>7,410,775</b>	<b>6,878,951</b>		<b>6,684,212</b>		

注：以上项目均不存在地王情况。

2019 年 1 月至 2020 年 11 月，总共获取 290 个项目，计容积率建筑面积 6,287.7 万平方米，万科权益建筑面积 4,403.3 万平方米，万科权益地价 2,753.86 亿元。购置土地资金来源为企业自有资金，募集资金不存在变相用于近期拍地项目的情况，不存在因竞拍地王而受到行政处罚的情况，发行人 2019 年以来积极落实国家房地产调控政策情况。具体情况如下：

图表 5-23: 发行人 2019 年 1 月-2020 年 11 月拍地情况表

单位：%、万平方米、亿元

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积 (万平方米)	容积率	计容积率建筑面积 (万平方米)	万科权益建筑面积 (万平方米)	万科权益地价 (亿元)
1	2019 年 1 月	广州	广州黄埔区中新知识城 ZSCN-C1-3 地块项目 (幸福誉 5 期)	黄埔区	20%	19.2	1.8	34.5	6.9	5.35
2	2019 年 1 月	上海	上海中航天盛广场	上海杨浦	50%	1.8	4.0	6.5	3.3	11.82
3	2019 年 1 月	北京	北京高丽营于庄 6004 等地块	顺义区	49%	4.3	1.5	6.5	3.2	10.00
4	2019 年 1 月	石家庄	石家庄锅炉厂项目	新华区	51%	4.9	2.4	11.8	6.0	3.47
5	2019 年 1 月	鄂州	鄂州葛店姚湖村项目	葛店经济技术开发区	70%	2.1	4.4	8.1	5.7	1.00

6	2019 年 1 月	郑州	郑州大都会 E3 地块	二七区	100%	3.7	3.0	11.0	11.0	3.84
7	2019 年 1 月	郑州	郑州大都会 E5 地块	二七区	100%	5.9	4.0	23.7	23.7	6.12
8	2019 年 1 月	西安	西安曲江创意谷项目	雁塔区	60%	8.0	6.2	49.9	30.0	1.89
9	2019 年 1 月	昆明	昆明星河嘉园项目后期南地块	官渡区	70%	5.2	5.2	27.0	18.9	7.66
10	2019 年 1 月	眉山	仁寿花海生态城地块	仁寿县	100%	79.0	1.2	95.1	95.1	21.46
11	2019 年 2 月	佛山	佛山市南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区项目	南海区	100%	5.2	3.5	18.3	18.3	27.00
12	2019 年 2 月	福州	福州市台江区排尾 01 号地块	台江区	100%	20.6	3.0	62.5	62.5	76.40
13	2019 年 2 月	青岛	吴家沟岔村改项目	即墨区	50%	7.0	1.6	11.2	5.6	1.75
14	2019 年 2 月	沈阳	沈阳皇姑区首府云城项目	皇姑区	100%	33.4	2.1	69.2	69.2	27.30
15	2019 年 2 月	银川	银川翡翠公园项目	金凤区	24%	18.0	0.9	16.5	4.0	0.75
16	2019 年 2 月	成都	五龙山 P 地块沸腾小镇商业地块	新都区	50%	4.4	1.5	6.6	3.3	0.52
17	2019 年 3 月	佛山	佛山市高明区荷城西江河项目	高明区	51%	7.5	2.5	18.8	9.6	3.15
18	2019 年 3 月	佛山	佛山市禅城区季华西路北侧地块	禅城区	100%	4.1	4.0	16.2	16.2	8.93
19	2019 年 3 月	天津	天津西青区姚村地块	西青区	40%	6.9	1.6	11.0	4.4	5.36
20	2019 年 3 月	北京	北京通州台湖 0094 等地块	通州区	75%	11.6	2.4	28.0	21.0	49.95
21	2019 年 3 月	盘锦	盘锦兴隆台项目	兴隆台区	100%	23.5	3.0	69.5	69.5	5.99

22	2019 年 3 月	石家庄	石家庄市正定新区万科文化村项目	正定新区	59%	6.2	2.0	12.3	7.3	3.88
23	2019 年 3 月	张家口	云奥项目	下花园区	40%	10.2	2.2	23.5	9.4	0.77
24	2019 年 3 月	长春	长春北湖开发区湖畔街项目	北湖开发区	100%	15.5	1.8	28.4	28.4	11.94
25	2019 年 3 月	成都	成都双流区怡心湖 156 亩项目	双流区	32%	10.4	2.5	26.0	8.3	6.12
26	2019 年 3 月	成都	成都温江国寿项目	温江	40%	7.8	1.5	11.7	4.7	0.61
27	2019 年 3 月	西安	西安沣西新城 222 亩项目	西咸新区	35%	14.8	3.0	43.8	15.3	2.23
28	2019 年 4 月	苏州	苏州相城区安元路项目	相城区	40%	8.8	2.2	19.4	7.8	11.65
29	2019 年 4 月	天津	天津北辰区北仓 015 地块	北辰区	70%	13.7	2.3	29.2	20.4	14.40
30	2019 年 4 月	北京	丰台王佐 0092 等地块	丰台区	80%	16.9	1.1	18.4	14.7	34.40
31	2019 年 4 月	长春	长春市柏翠北棚改造项目	朝阳区	60%	1.3	3.5	4.5	2.7	0.97
32	2019 年 4 月	沈阳	沈阳富丽华项目	沈河区	100%	1.4	7.0	10.1	10.1	2.54
33	2019 年 4 月	成都	成都天府麓湖 71 亩项目	天府新区	70%	4.7	2.0	9.5	6.6	6.23
34	2019 年 4 月	咸阳	西咸驾校项目	秦都区	70%	6.3	2.9	18.1	12.6	2.72
35	2019 年 4 月	重庆	重庆西永 158 亩项目	沙坪坝区	100%	10.5	1.5	15.7	15.7	9.10
36	2019 年 5 月	广州	广州增城区仙村镇沙滘村项目	增城区	45%	4.5	3.0	13.6	6.1	5.52

37	2019 年 5 月	温州	瑞安瑞祥新区西岙村 01-9、01-10 项目	瑞祥新区	100%	7.0	2.8	19.6	19.6	23.12
38	2019 年 5 月	温州	温州葡萄棚单元 A-08 项目	鹿城区	100%	1.2	2.8	3.4	3.4	5.16
39	2019 年 5 月	昆山	昆山夏驾河项目	昆山开发区	95%	11.3	1.8	20.3	19.3	19.28
40	2019 年 5 月	苏州	苏州市新区向阳路项目	新区	80%	9.4	2.3	21.6	17.3	31.07
41	2019 年 5 月	鞍山	鞍山万水河项目	高新区	70%	13.0	2.0	25.9	18.1	2.54
42	2019 年 5 月	济南	济南济阳区济北智慧住居科技城项目	济阳区	51%	12.9	2.6	33.8	17.2	2.06
43	2019 年 5 月	武汉	武汉硚口区汉宜路项目	硚口区	50%	9.2	3.9	35.6	17.8	23.72
44	2019 年 5 月	重庆	重庆西永 147 亩项目	沙坪坝区	51%	9.8	1.6	15.3	7.8	3.73
45	2019 年 5 月	重庆	重庆西永 112 亩项目	沙坪坝区	49%	7.5	1.8	13.2	6.5	3.54
46	2019 年 5 月	重庆	重庆水土 117 亩项目	北碚区	50%	7.8	2.5	19.5	9.7	3.73
47	2019 年 5 月	银川	银川翡翠湖望项目	贺兰县	40%	6.7	1.6	10.8	4.3	0.91
48	2019 年 6 月	广州	广州黄埔幸福誉第五期项目（新增股权）	黄埔区	35%	19.2	1.8	34.5	12.1	10.57
49	2019 年 6 月	昆山	昆山开发区项目	昆山开发区	100%	4.1	2.3	9.3	9.3	12.28
50	2019 年 6 月	苏州	苏州市中新资产包项目	苏州工业园区、吴中区、常熟市等	100%	9.5	2.7	25.6	25.6	19.31
51	2019 年 6 月	宁波	宁波东钱湖莫谷路西项目	鄞州区	100%	5.0	1.0	5.0	5.0	10.00
52	2019 年 6 月	宁波	宁波段塘项目	海曙区	100%	7.4	2.1	15.8	15.8	25.72

53	2019 年 6 月	南京	南京市溧水城北卧龙湖地铁站西侧商住用地	溧水区	100%	16.3	2.5	40.7	40.7	22.80
54	2019 年 6 月	石家庄	石家庄栾城区栾武路地块	栾城区	51%	10.5	1.8	19.1	9.8	2.95
55	2019 年 6 月	临沂	临沂市河东区小李庄片区项目	河东区	40%	15.4	2.3	35.5	14.2	2.97
56	2019 年 6 月	唐山	唐山新华道项目	路北区	51%	1.7	7.0	12.1	6.2	1.60
57	2019 年 6 月	长春	长春市北湖新区溪望东地块	北湖开发区	100%	12.9	1.9	24.1	24.1	9.77
58	2019 年 6 月	大连	大连大机床项目	金普新区	60%	21.3	2.2	47.0	28.2	5.67
59	2019 年 6 月	武汉	武汉丁字桥路项目	洪山区	70%	6.0	4.8	28.8	20.1	32.03
60	2019 年 6 月	贵阳	贵阳麓山项目	云岩区	40%	30.3	2.6	78.3	31.3	14.83
61	2019 年 6 月	昆明	昆明新二项目	官渡区	40%	23.3	3.6	82.7	33.1	18.31
62	2019 年 7 月	佛山	乐从镇创富二路项目	顺德区	50%	13.2	2.7	35.1	17.6	8.98
63	2019 年 7 月	南宁	兴宁区那况路北侧 104 亩项目	兴宁区	100%	7.0	1.8	12.6	12.6	7.33
64	2019 年 7 月	珠海	高新区北围 TOD 核心区 2019-18 地块项目	高新区	100%	1.6	3.0	4.9	4.9	7.00
65	2019 年 7 月	珠海	金湾航空新城滨海商务区商住地块项目	金湾区	100%	11.1	1.5	17.1	17.1	22.64
66	2019 年 7 月	无锡	江阴南门 44 号地项目	江阴市	100%	6.0	2.5	15.1	15.1	13.19
67	2019 年 7 月	宁波	骆驼 375 项目	镇海区	100%	16.0	2.4	37.5	37.5	29.23

68	2019 年 7 月	杭州	五常车辆段项目	余杭区	51%	44.8	1.8	78.3	39.9	72.59
69	2019 年 7 月	杭州	瓶窑良渚遗址公园地块项目	余杭区	50%	8.3	1.5	12.4	6.2	8.07
70	2019 年 7 月	杭州	海宁市许村镇杭海交界线地块项目	海宁市	100%	4.2	2.5	10.4	10.4	9.48
71	2019 年 7 月	温州	温州 D28 地块项目	鹿城区	100%	2.4	2.4	5.7	5.7	10.19
72	2019 年 7 月	南通	中创区 R12 地块项目	崇川区	100%	7.5	2.3	17.1	17.1	31.49
73	2019 年 7 月	沈阳	法库县戴家庄项目-A 地块项目	法库县	51%	4.0	2.8	11.2	5.7	0.32
74	2019 年 7 月	沈阳	于洪加州花园项目	于洪区	100%	7.8	1.9	14.8	14.8	12.81
75	2019 年 7 月	唐山	丰南港岛中心项目	丰南区	60%	12.0	2.0	24.5	14.7	4.67
76	2019 年 7 月	重庆	悦来 117 亩项目	渝北区	100%	7.8	1.5	11.7	11.7	11.30
77	2019 年 7 月	重庆	水土 111 亩项目	渝北区	100%	7.4	1.5	11.1	11.1	7.20
78	2019 年 7 月	重庆	水土 103 亩项目	渝北区	100%	6.9	1.4	9.5	9.5	6.20
79	2019 年 7 月	重庆	悦来 493 亩项目	渝北区	100%	32.9	1.4	47.5	47.5	37.55
80	2019 年 7 月	重庆	照母山 93 亩项目	渝北区	100%	6.2	1.5	9.6	9.6	6.78
81	2019 年 7 月	乌鲁木齐	高新区鲤鱼山北路 102 亩项目	高新区	100%	6.7	2.4	16.0	16.0	6.29
82	2019 年 8 月	广州	广州市增城区永宁街叶岭村项目	增城区	100%	13.4	3.0	40.1	40.1	40.10
83	2019 年 8 月	柳州	柳州市柳北区白露城中村改造项目	柳北区	55%	8.7	2.9	25.2	13.9	0.73
84	2019 年 8 月	珠海	珠海市金湾航空新城滨海商务区商住地块	金湾区	100%	11.1	1.5	17.1	17.1	22.64
85	2019 年 8 月	金华	金华八达路项目	婺城区	51%	2.5	1.5	3.7	1.9	1.48



86	2019 年 8 月	台州	台州董家洋未来社区地块	椒江区	100%	22.7	2.5	56.7	56.7	39.31
87	2019 年 8 月	海宁	海宁许村杭海交界线（人民大道北）地块	海宁市	100%	4.2	2.5	10.4	10.4	9.48
88	2019 年 8 月	海宁	海宁长安镇潮起东方二期地块	海宁市	100%	5.4	2.3	12.5	12.5	11.10
89	2019 年 8 月	海宁	海宁东山北地块	海宁市	100%	6.5	1.8	11.7	11.7	9.31
90	2019 年 8 月	扬州	扬州教投资产包	扬州市邗江区、广陵区	95%	14.6	2.0	28.9	27.4	11.95
91	2019 年 8 月	温州	温州潘桥站	瓯海区	100%	6.9	3.0	20.7	20.7	16.19
92	2019 年 8 月	常州	常州皇粮浜 1 号地	钟楼区	100%	8.4	2.0	16.9	16.9	13.00
93	2019 年 8 月	常州	常州教育小镇	天宁区	100%	11.7	2.3	27.4	27.4	23.90
94	2019 年 8 月	保定	高碑店市高铁项目	高碑店	51%	2.2	2.0	4.5	2.3	0.41
95	2019 年 8 月	沈阳	沈阳宝马国际社区	铁区经济开发 区	100%	18.7	1.5	28.1	28.1	6.68
96	2019 年 8 月	沈阳	沈阳加州项目 AC 地块	于洪区	100%	2.9	1.9	5.5	5.5	1.90
97	2019 年 8 月	太原	太原市晋源区吴家堡水街蓝湾传奇项目	晋源区	51%	6.5	3.6	23.4	12.0	4.29
98	2019 年 8 月	大连	大连甘井子区钻石湾 15 号地块	甘井子区	100%	6.8	1.6	10.9	10.9	10.81
99	2019 年 8 月	济南	济南临淄区汇宝地块翡翠东第项目	临淄区	51%	11.8	2.5	29.6	15.1	3.71
100	2019 年 8 月	成都	成都新都区大丰 118 亩	新都区	100%	7.9	2.0	15.8	15.8	13.58

101	2019 年 8 月	成都	成都成华区龙潭 82 亩	成华区	100%	5.5	2.0	10.9	10.9	9.86
102	2019 年 8 月	眉山	仁寿花海东片区 72 亩	仁寿县	100%	4.8	1.2	5.5	5.5	1.16
103	2019 年 8 月	郑州	郑州金水区岳砦项目	金水区	50%	3.3	5.2	17.2	8.6	6.03
104	2019 年 8 月	银川	银川翡翠公园后期 A、B 地块	金凤区	24%	29.7	1.4	42.3	10.2	1.95
105	2019 年 8 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐高新区长春路 177 亩	高新区	100%	11.8	2.4	28.0	28.0	10.82
106	2019 年 8 月	西安	秦汉新城 112 亩项目	西咸新区	100%	7.5	2.0	14.9	14.9	6.47
107	2019 年 8 月	西安	浐灞欧亚三路 149 亩项目	浐灞区	100%	9.9	2.6	26.1	26.1	12.00
108	2019 年 8 月	西安	浐河西路 253 亩项目	浐灞区	70%	16.9	2.0	33.7	23.6	11.13
109	2019 年 8 月	渭南	渭河生态公园项目	临渭区	100%	55.6	2.1	116.0	116.0	15.48
110	2019 年 9 月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村项目 2019WG028 地块	麻涌	100%	2.9	3.0	8.6	8.6	6.81
111	2019 年 9 月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村新沙路西侧项目 (2019WG031)	麻涌	100%	3.6	3.0	10.9	10.9	7.89
112	2019 年 9 月	惠州	惠州市惠城区小金口项目	惠城区	80%	4.2	2.8	11.7	9.4	5.16
113	2019 年 9 月	嘉兴	嘉兴城北中环公园西地块	嘉兴	100%	5.7	2.0	11.3	11.3	7.35
114	2019 年 9 月	嘉兴	嘉兴香樟国际东	嘉兴	100%	6.8	2.2	15.0	15.0	14.41

115	2019 年 9 月	徐州	徐州 2019-46 号北区客运站西南侧 DEF 地块	鼓楼区	100%	6.8	2.4	16.5	16.5	7.84
116	2019 年 9 月	宿迁	宿迁 2019（经）B 宿城 04 地块	老城区	51%	2.8	2.2	6.2	3.2	1.69
117	2019 年 9 月	天津	天津美湖里万科时代中心	南开区	100%	0.5	11.5	5.4	5.4	7.34
118	2019 年 9 月	天津	天津市宝坻区 024 地块	宝坻区	100%	17.0	1.7	28.2	28.2	12.59
119	2019 年 9 月	公主岭	公主岭范家屯项目	范家屯镇	51%	61.7	1.8	108.6	55.4	3.45
120	2019 年 9 月	成都	成都天府新区香山 279 亩项目	天府新区	80%	18.6	3.5	65.2	52.2	39.62
121	2019 年 9 月	重庆	重庆市两江新区水土 99 亩项目	两江新区	100%	6.6	1.5	9.9	9.9	5.41
122	2019 年 9 月	重庆	重庆永川凤凰湖项目	永川区	100%	14.1	1.6	22.7	22.7	5.00
123	2019 年 9 月	郑州	郑州洛达庙项目	中原区	50%	3.4	5.0	16.9	8.5	6.00
124	2019 年 9 月	郑州	郑州百荣 E10 地块项目	二七区	100%	9.2	3.0	27.6	27.6	9.65
125	2019 年 9 月	贵阳	贵阳市花溪区险峰苑地块项目	花溪区	51%	10.1	3.0	33.8	17.2	7.86
126	2019 年 10 月	漳州	漳州龙海市海澄镇 2019P01 号商住地块	龙海	100%	6.8	3.2	21.8	21.8	11.80
127	2019 年 10 月	漳州	漳州龙海市海澄镇 2019P02 号商住地块	龙海	100%	3.3	2.6	8.7	8.7	6.55
128	2019 年 10 月	南昌	南昌赣江新区 370 亩	赣江新区	30%	24.7	1.8	45.5	13.6	3.50

			地块							
129	2019 年 10 月	南昌	南昌高新区 181 亩地块	高新区	24.5%	12.1	2.2	26.6	6.5	5.76
130	2019 年 10 月	杭州	杭州地铁 5 号线姑娘桥车辆段盖下区地块	萧山区	100%	8.9	2.6	23.2	23.2	33.12
131	2019 年 10 月	烟台	烟台市芝罘区上车门地块	芝罘区	44%	29.5	1.0	29.8	13.1	2.05
132	2019 年 10 月	青岛	青岛市胶州植物园地块	胶州市	51%	5.3	2.9	15.4	7.8	2.88
133	2019 年 10 月	青岛	青岛城阳区动车小镇地块	城阳区	60%	1.9	2.5	4.8	2.9	0.92
134	2019 年 10 月	长春	长春净月新立城水库地块	净月经济开发区	60%	5.0	1.3	6.7	4.0	1.52
135	2019 年 10 月	武汉	武汉青菱湖西岸地块	洪山区	50%	9.7	3.5	33.7	16.9	10.11
136	2019 年 10 月	兰州	兰州璞悦澜岸	安宁区	100%	6.6	3.5	22.9	22.9	13.10
137	2019 年 10 月	眉山	眉山崇礼新城二批次地块	东坡区	100%	73.1	2.1	152.8	152.8	18.78
138	2019 年 10 月	昆明	昆明官渡区生态文化新城地块	官渡区	100%	16.5	3.2	51.9	51.9	37.80
139	2019 年 10 月	郑州	郑州兰乔圣菲后续 290 亩地块	中牟县	50%	19.3	1.8	34.7	17.4	4.20
140	2019 年 10 月	郑州	郑州雁鸣湖后续 68 亩地块	中牟县	51%	4.5	1.4	6.1	3.0	0.65
141	2019 年 10 月	郑州	荥阳洞林湖 120 亩地块	荥阳	51%	8.0	2.0	16.0	8.2	2.45

142	2019 年 11 月	广州	中新知识城 ZSCN-C1-1 地块项目 (幸福誉 4 期)	黄埔区	20%	12.9	1.8	23.2	4.7	3.63
143	2019 年 11 月	杭州	运河万科中心 4 号地 块	拱墅区	25%	1.8	3.5	6.2	1.5	0.97
144	2019 年 11 月	太原	控制中心项目 SG-1963 用地	小店区	50%	1.5	3.3	5.0	2.5	1.18
145	2019 年 11 月	公主岭 市	硅谷大街项目	范家屯镇	51%	22.7	2.0	45.3	23.1	1.48
146	2019 年 11 月	哈尔滨	孙家材料厂项目	香坊区	50%	12.3	2.4	28.8	14.4	6.40
147	2019 年 11 月	青岛	远通物联地块	西海岸新区	49%	3.9	2.5	9.6	4.7	2.53
148	2019 年 11 月	西宁	城中区 293 亩	城中区	20%	19.6	2.7	52.0	10.6	3.95
149	2019 年 11 月	贵阳	花冠路项目	经开区	65%	14.0	2.5	35.0	22.7	7.29
150	2019 年 11 月	贵阳	翡翠公园后续 31 亩 用地	观山湖区	51%	2.0	2.5	5.0	2.6	1.39
151	2019 年 12 月	深圳	深圳市市宝安区中国 电子宝安兴业项目	宝安区	100%	0.8	7.0	5.9	5.9	24.32
152	2019 年 12 月	南京	南京市南京南站站西 商住用地	江宁区	100%	3.8	2.6	9.7	9.7	25.30
153	2019 年 12 月	天津	天津市西青区翡翠嘉 和项目	西青区	40%	19.8	1.7	34.1	13.6	20.10
154	2019 年 12 月	长春	长春市地铁 2#线西湖 项目	汽开区	50%	8.2	2.1	17.4	8.7	4.90
155	2019 年 12 月	太原	太原市清徐县东城项 目首期用地	清徐县	51%	10.7	3.0	31.6	16.1	1.31

156	2019 年 12 月	烟台	烟台市南尧旧村改造 B 地块	芝罘区	30%	4.3	2.5	10.7	3.2	0.28
157	2019 年 12 月	烟台	烟台市芝罘区御龙山项目 D 地块	芝罘区	51%	3.9	1.1	4.3	2.2	1.56
158	2020 年 1 月	上海	上海宝山新城杨行东社区 BSPO-0801 单元 06-06 地块	宝山区	33%	5.9	1.6	9.4	3.1	6.34
159	2020 年 1 月	南通	高新区神辉 CR2018-021 地块	通州区	70%	7.1	1.7	12.2	8.5	4.43
160	2020 年 1 月	太原	南站（北营村）项目	小店区	100%	1.6	3.5	5.6	5.6	1.74
161	2020 年 1 月	重庆	凤凰湖 211 亩地块	永川区	100%	14.1	2.0	28.2	28.2	5.93
162	2020 年 1 月	乌鲁木齐	碱泉街二期翠泉路 62 亩	天山区	100%	4.1	1.9	7.9	7.9	3.39
163	2020 年 1 月	郑州	洞林湖项目后期 45 亩地块	荥阳市	51%	3.0	2.1	6.4	3.3	0.91
164	2020 年 2 月	江门	里村项目首期地块	蓬江区	65%	3.7	2.5	9.2	6.0	3.12
165	2020 年 2 月	武汉	东风村 B 包项目 K1 地块	硚口区	40%	7.7	3.4	26.3	10.5	8.42
166	2020 年 3 月	包头	新都市区 25#项目	新都市区	100%	37.0	2.3	83.6	83.6	22.13
167	2020 年 3 月	乌鲁木齐	克西路 221 亩项目	沙依巴克区	100%	14.7	1.7	25.3	25.3	11.50
168	2020 年 3 月	郑州	荥阳洞林湖项目后期 126 亩地块	荥阳市	51%	8.4	1.8	15.1	7.7	2.06
169	2020 年 3 月	兰州	璞悦臻园项目	城关区	51%	4.5	3.8	16.9	8.6	3.63
170	2020 年 4 月	长沙	高铁会展板块黄兴	雨花区	51.0%	6.8	1.5	10.4	5.3	0.94

			车辆段项目							
171	2020 年 4 月	柳州	柳州万科城后续 208 亩地块	柳北区	55.0%	13.9	2.8	39.1	21.5	1.25
172	2020 年 4 月	惠州	叶挺大道滩头 122 亩项目	惠阳区	40.0%	6.8	2.9	19.5	7.8	2.72
173	2020 年 4 月	芜湖	鸠江区 152 亩地块	鸠江区	38.5%	10.2	1.8	18.3	7.0	3.65
174	2020 年 4 月	南通	军盛项目	通州区	42.0%	6.3	2	12.3	5.2	2.37
175	2020 年 4 月	青岛	东西冯项目	西海岸新区	51.0%	9.6	2.5	23.6	12.0	3.28
176	2020 年 4 月	青岛	问海路项目	即墨区	51.0%	5.7	1.9	10.8	5.5	1.85
177	2020 年 4 月	西安	新合新苑项目	国际港务区	100.0%	10.8	2.5	26.9	26.9	7.76
178	2020 年 4 月	西安	北二环范北村项目	大兴新区	60.0%	4.2	3.7	15.6	9.4	5.32
179	2020 年 4 月	大理	满江项目	经济技术开发区	39.2%	15.2	3.8	57.9	22.7	6.08
180	2020 年 5 月	深圳	能源工业小区项目	南山区	100%	1.3	4.8	6.3	6.3	24.99
181	2020 年 5 月	佛山	南海新交通车辆段上盖项目	南海区	51%	17.8	2.7	48.1	24.5	26.44
182	2020 年 5 月	长沙	地铁 4 号线上盖兆星项目	望城区	51%	3.5	3.5	12.4	6.3	2.58
183	2020 年 5 月	南京	河西新城 G10 地块项目	建邺区	70%	4.5	2.4	10.8	7.6	30.45
184	2020 年 5 月	无锡	XDG-2020-13 号地块	惠山区	51%	5.1	2	10.2	5.3	6.25
185	2020 年 5 月	太原	东太堡项目 4-1#地	迎泽区	100%	3.9	4.1	16	16	4.15

			块 (HGZ-2016)							
186	2020 年 5 月	银川	七十二连湖 32 号地块	金凤区	28%	9.6	2.2	21.1	5.9	1.08
187	2020 年 5 月	西宁	丁香厂项目	城北区	40%	11.1	2.5	27.7	11.1	5.19
188	2020 年 5 月	郑州	南龙湖 115 亩项目	新郑市	40%	7.7	3	23.1	9.2	2.56
189	2020 年 6 月	江门	大湾里项目	蓬江区	65%	3.2	2.8	8.8	5.7	2.78
190	2020 年 6 月	深圳	观澜凌屋工业区城市更新项目	龙华区	45%	1.6	5.8	9.4	4.2	7.34
191	2020 年 6 月	东莞	香市路项目	寮步镇	39%	5.8	3	17.3	6.8	10.04
192	2020 年 6 月	东莞	杨朗路项目	大岭山镇	39%	12.9	1.5	19.1	7.5	9.07
193	2020 年 6 月	东莞	滨江苑项目	麻涌镇	51%	1.6	3	4.7	2.4	1.42
194	2020 年 6 月	中山	红旗河 200 亩项目	五桂山镇	70%	13.3	1.7	22.6	15.8	7.99
195	2020 年 6 月	惠州	秋宝路项目	惠阳区	38%	6	3.5	21.4	8.1	3.93
196	2020 年 6 月	宁波	海上都会 D 地块	镇海区	100%	4.4	2.2	9.6	9.6	13.82
197	2020 年 6 月	宁波	东潮之滨项目	高新区	40%	5.5	2.2	12.1	4.8	7.52
198	2020 年 6 月	无锡	梅村新华路东项目	新吴区	55%	8.6	2	17.2	9.4	10.41
199	2020 年 6 月	芜湖	1912#79 亩地块	鸠江区	42%	5.3	1.8	9.5	4.0	2.77
200	2020 年 6 月	烟台	烟台莱山区书城项目	莱山区	40%	7	2.5	17.6	7.0	3.19
201	2020 年 6 月	济南	毛巾厂项目	天桥区	51%	3.5	2.4	8.2	4.2	2.04
202	2020 年 6 月	济南	药山西项目	天桥区	100%	13.4	2.2	29.5	29.5	16.10
203	2020 年 6 月	咸阳	金域华府 2 期地块	秦都区	70%	1.4	6.3	8.9	6.2	1.42
204	2020 年 7 月	惠州	马安大道项目	惠城区	40.80%	11.2	3.1	34.6	14.1	8.32
205	2020 年 7 月	珠海	2020-20 地块项目	金湾区	100%	16.5	1.6	26.1	26.1	24.14
206	2020 年 7 月	杭州	姑娘桥上盖区地块	萧山区	51%	10.7	1.6	17	8.7	15.38
207	2020 年 7 月	杭州	东洲 1-2-B 地块	富阳区	50%	9.2	1	9.3	4.7	5.07



208	2020 年 7 月	绍兴	柯桥实验中学旁地块 (R-24)	柯桥区	70%	3.7	1.6	5.9	4.2	6.14
209	2020 年 7 月	宁波	孔浦项目	江北区	50%	7.4	1.9	14.3	7.2	7.75
210	2020 年 7 月	南昌	九龙湖 48 亩	红谷滩区	24.50%	3.3	2.5	8.2	2	1.43
211	2020 年 7 月	苏州	高铁新城地块	相城区	45%	5.7	2.2	12.5	5.6	9.90
212	2020 年 7 月	昆山	龙博士地块	高新区	51%	7.4	2.5	18.6	9.5	9.03
213	2020 年 7 月	合肥	N1902 地块	庐阳区	33%	2.5	2.2	5.4	1.8	1.53
214	2020 年 7 月	常州	皇粮浜 2 号地块	钟楼区	100%	6.4	1.8	11.6	11.6	13.39
215	2020 年 7 月	宿迁	2020 (经) A 开发区 01 地块	经开区	40%	3.6	2.5	8.9	3.6	1.60
216	2020 年 7 月	嘉兴	姚家荡紫元尚宸南地 块	经开区	30%	4.1	2.2	9	2.7	2.72
217	2020 年 7 月	南通	漫悦湾北地块	海门区	100%	3.5	1.8	6.4	6.4	8.36
218	2020 年 7 月	南通	CR2019-015 韩通项 目地块	通州区	40%	18.3	2.2	39.3	15.7	4.61
219	2020 年 7 月	石家庄	塔谈项目	桥西区	51%	5.7	2.5	14.2	7.2	4.25
220	2020 年 7 月	石家庄	机械技工学校项目	新华区	70%	1.4	2.3	3.2	2.2	1.69
221	2020 年 7 月	石家庄	正定文化村二期	正定新区	85%	4.4	2	8.8	7.5	3.96
222	2020 年 7 月	沈阳	经开远大北地块	铁西区	100%	14.9	1.8	26.9	26.9	11.55
223	2020 年 7 月	青岛	太行园林地块	西海岸新区	49%	2	2.5	5	2.5	1.65
224	2020 年 7 月	青岛	东西冯项目二期地块	西海岸新区	51%	8.7	2.7	23.5	12	3.03
225	2020 年 7 月	唐山	金城华府二期地块	丰润区	48%	4.7	1.1	5.2	2.5	1.22
226	2020 年 7 月	唐山	未来城项目二期	高新区	60%	14	2.5	35.1	21.1	5.02
227	2020 年 7 月	济南	金色悦城新著项目	天桥区	100%	5.7	2.6	14.8	14.8	6.38
228	2020 年 7 月	长春	星光城项目	净月区	100%	30.7	2.2	68.6	68.6	22.39

229	2020 年 7 月	宜昌	港窑路 185 亩项目	西陵区	100%	12.3	2.4	29.9	29.9	13.76
230	2020 年 7 月	重庆	中央公园丛岩寺轨道 站 72 亩项目	渝北区	100%	4.8	1.5	7.2	7.2	6.60
231	2020 年 7 月	重庆	水土 110 亩项目	两江新区	100%	7.3	2.5	18.4	18.4	10.35
232	2020 年 7 月	郑州	八卦庙项目	二七区	40%	2.3	3	7	2.8	1.11
233	2020 年 8 月	深圳	长湖头项目一期	龙华区	50%	4.2	5.2	21.6	10.8	7.21
234	2020 年 8 月	中山	中兴大道 32 亩项目	古镇镇	51%	2.2	3	6.5	3.3	2.65
235	2020 年 8 月	合肥	和合项目	高新区	40%	4.3	2.2	9.5	3.8	3.77
236	2020 年 8 月	徐州	十里村南地块项目	泉山区	100%	4	2.8	11	11	9.12
237	2020 年 8 月	绍兴	湖心岛地块项目	越城区	100%	8.1	1.4	11.6	11.6	25.1
238	2020 年 8 月	宁波	慈城 11 号地块项目	江北区	100%	4.2	1.6	6.7	6.7	9.94
239	2020 年 8 月	宁波	慈城 12 号地块项目	江北区	100%	4.2	1.5	6	6	9.04
240	2020 年 8 月	宁波	江南一品西地块项目	鄞州区	100%	5.3	2.1	11	11	27.01
241	2020 年 8 月	沈阳	金家街西项目	沈河区	65%	6	2.5	15	9.8	3.95
242	2020 年 8 月	潍坊	怡园路项目南地块	潍城区	100%	12.7	2.4	29.8	29.8	5.69
243	2020 年 8 月	哈尔滨	智慧未来城项目	香坊区	55%	31	1.8	55.7	30.6	9.66
244	2020 年 8 月	烟台	三十里堡地块项目	开发区	51%	11.3	2.4	27.2	13.9	3.6
245	2020 年 8 月	西安	西安雁鸣湖项目二期	浐灞区	65%	5.8	2	11.7	7.6	4.52
246	2020 年 9 月	东莞	厚沙路项目	厚街镇	70.0%	4.5	1.2	5.4	3.8	2.79
247	2020 年 9 月	东莞	东莞西站住宅项目 (2020WR030)	洪梅镇	65.0%	4.4	2.5	10.9	7.1	7.51
248	2020 年 9 月	长沙	文昌阁双地铁上盖项 目	开福区	65.0%	4.0	6.6	26.4	17.2	13.12
249	2020 年 9 月	苏州	活力岛 2020-WG-60 号地块项目	相城区	100.0%	6.4	2.5	15.9	15.9	27.27

250	2020 年 9 月	无锡	XDG-2020-15 高力项目	惠山区	40%	4.0	2.5	9.9	4.0	5.30
251	2020 年 9 月	扬州	GZ159 蜀冈小学东项目	邗江区	37.5%	9.8	1.8	17.5	6.6	4.50
252	2020 年 9 月	南通	R2020-017 振美项目	通州区	80%	5.1	1.8	9.1	7.3	8.76
253	2020 年 9 月	南通	CR20021 万科西地块项目	海门区	100%	4.7	1.8	8.4	8.4	11.10
254	2020 年 9 月	烟台	珠玑棚改 H 地块项目	芝罘区	80%	8.1	2.8	22.7	18.2	6.44
255	2020 年 9 月	长春	宜居路地块项目	高新南区	100%	9.2	2.6	23.7	23.7	10.23
256	2020 年 9 月	临沂	金悦城片区 C/A4 地块项目(万科城如园)	兰山区	51%	11.2	2.3	25.8	13.2	4.19
257	2020 年 9 月	临沂	金悦城片区 B1 地块项目(万科城臻园)	兰山区	70%	13.0	3.4	44.1	30.9	6.31
258	2020 年 9 月	大连	张前路西侧 AB 地块项目	甘井子区	100%	13.8	1.9	26.4	26.4	21.29
259	2020 年 9 月	郑州	南龙湖双湖大道项目后期 59 亩	新郑市	40%	3.9	3.0	11.7	4.7	1.31
260	2020 年 9 月	周口	周口大道项目后期 137 亩	川汇区	50%	9.2	3.0	27.4	13.7	1.49
261	2020 年 9 月	乌鲁木齐	龙腾路 26 亩项目	水磨沟区	70%	1.7	3.0	5.1	3.6	1.48
262	2020 年 10 月	三亚	安居房南地块项目	崖州区	90%	3.3	2.5	8.1	7.3	1.59
263	2020 年 10 月	三亚	安居房北地块项目	崖州区	90%	1.3	2.5	3.2	2.9	0.59
264	2020 年 10 月	南京	燕子矶住宅用地	栖霞区	70%	6.2	2.8	17.2	12.1	26.67

			(2020G54)							
265	2020 年 10 月	杭州	亚运会运动员村 2 号地块	萧山区	80%	6.9	2.7	18.7	15.0	30.43
266	2020 年 10 月	杭州	朝阳东地块	萧山区	40%	5.0	2.6	13.0	5.2	7.67
267	2020 年 10 月	无锡	宛山湖地块	锡山区	49%	10.8	2.0	21.6	10.6	9.03
268	2020 年 10 月	徐州	2019-63 号大孤山 A-1 地块	鼓楼区	50%	2.0	2.5	5.1	2.6	0.84
269	2020 年 10 月	嘉兴	海上传奇北地块	经开区	70%	4.0	2.0	8.1	5.7	5.56
270	2020 年 10 月	唐山	站前路 113 亩地块	路北区	100%	7.6	2.0	15.2	15.2	10.42
271	2020 年 10 月	唐山	站前路 62 亩地块	路北区	100%	4.1	2.0	8.3	8.3	5.96
272	2020 年 10 月	唐山	金城华府三期地块	丰润区	48%	7.6	2.0	15.3	7.3	2.04
273	2020 年 10 月	哈尔滨	深哈万科城项目	松北区	41%	16.7	2.2	36.2	14.8	4.05
274	2020 年 10 月	兰州	西固区 112 亩项目	西固区	51%	7.5	3.4	25.4	12.9	5.97
275	2020 年 11 月	佛山	北滘镇三洪奇地块	顺德区	100%	4.7	5.0	23.3	23.3	10.56
276	2020 年 11 月	佛山	荷城街道沿江路以东、西江河以西地块	高明区	100%	4.0	2.5	10.0	10.0	2.75
277	2020 年 11 月	盐城	城南新河板块原亨威一号地块	高新区	50%	6.6	2.5	16.5	8.3	7.83
278	2020 年 11 月	南通	CR20024 骏园南地块	海门区	100%	2.7	1.8	4.8	4.8	6.50
280	2020 年 11 月	南通	CR20026 实验学校北地块	海门区	100%	5.2	2.2	11.5	11.5	15.60

281	2020 年 11 月	南京	临滁路以南新区 G15 地块	江北新区	36%	7.8	2.0	16.0	5.8	11.63
282	2020 年 11 月	徐州	XT2020-34 号后周窝地块	铜山区	49%	16.7	2.2	36.7	18.0	11.81
283	2020 年 11 月	太原	郝家沟旧改项目	迎泽区	41%	5.9	3.1	18.4	7.5	1.75
284	2020 年 11 月	太原	东中环路 230 亩项	小店区	51%	15.4	2.5	38.7	19.6	8.57
285	2020 年 11 月	太原	北营城改后期项目	小店区	50%	0.9	3.8	3.3	1.7	0.51
286	2020 年 11 月	济南	雪山片区组团二 A-11/A-13/B-2 地块	历城区	100%	16.2	1.8	30.0	30.0	19.71
287	2020 年 11 月	威海	翡翠公园南地块	经开区	70%	12.5	1.6	19.4	13.6	4.72
288	2020 年 11 月	鄂州	五彩城二期项目	葛店开发区	100%	14.0	3.0	42.0	42.0	14.27
289	2020 年 11 月	武汉	国际口岸城 TOD 项目	汉南区	40%	32.0	1.6	51.3	20.5	4.84
290	2020 年 11 月	洛阳	王府庄 53 亩项目	涧西区	51%	3.6	4.9	17.4	8.9	3.87
					<b>合计</b>	<b>2810.3</b>	<b>729.1</b>	<b>6287.7</b>	<b>4404.3</b>	<b>2753.86</b>

注：以上万科权益比例未剔除跟投比例。

#### 4、采购及销售模式

##### (1) 采购模式

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

发行人采购管理部负责采购业务的管理控制。发行人制定包括《万科集团工程款支付管理规定》、《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》、《战略合作实施细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。通过招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；发行人各子公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。发行人将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估分级挂钩，确定了万科集团合格供应商名录，继续加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，同时在采购付款环节，发行人加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性及合理性。

发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段向供货商及建筑承包商付款。对发行人自行采购的供货商一般按合约条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括与供货商的关系及交易规模。发行人一般于收到发票及付款细节 20 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及相关建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至多总建筑成本的 95%，公司一般会保留其余 5% 约两年作保留款项。保留款项用作支付施工缺陷引致的或然开支。采购的主要结算方式为商业承兑汇票及电汇。

##### (2) 销售模式

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

发行人客户不通过销售代理结算销售资金，而是直接与发行人进行资金结算。购房客户可一次付款或使用按揭贷款。选择一次付清购买价的客户一般须于签署相关买卖协议之日期后不迟于六个月悉数结清购买价余额。以按揭贷款付款

的客户须于签署相关买卖协议时支付不少于购买价 30% 的首付金额。根据现行法律及法规，首次购房者最多可获相当于购买价最高 70% 的按揭贷款，还款期最多为 30 年。该类买家须于按揭银行发放按揭贷款前，支付按揭贷款未能涵盖的购买价余额。

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

### （3）主要供应商及客户情况

#### ①公司向前 5 名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2019 年公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。2019 年度，发行人从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 66.9 亿元，占全年采购总额的 3.0%，占采购总额的比例少于 30%；其中发行人向最大供应商的采购额约为人民币 16.6 亿元，占全年采购总额的 0.8%。

#### ②公司前 5 名客户营业额合计占公司营业收入的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2019 年度，前 5 名客户的营业额约为人民币 20.2 亿元，占发行人全年营业收入的比例为 0.6%，占发行人全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 8.9 亿元，占发行人全年营业收入的比例 0.2%。

### （四）发行人房地产业务合规情况

#### 1、业务资质情况

发行人及其截至 2020 年 6 月 30 日合并范围内且存有正在开发建设项目的公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

#### 2、信息披露合规性情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人遵守相关法律、法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，在信息披露方面不存在未披露或者披露的情况与事实不一致等违法违规行为，亦不存在因信息披露事项受到相关政府部门的行政处罚或者刑事处罚的情形。

#### 3、诚信合法经营情况

发行人确认自 2017 年至今：

##### （1）发行人在建项目不存在将宗地用于《禁止用地项目目录（2012 年本）》、

《限制用地项目目录（2012 年本）》中禁止或限制用地的项目的情形；

（2）发行人或相关项目公司以出让方式有偿取得项目用地的，不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割的情形；

（3）除因政府动迁导致无法交付土地的原因外(注 1)，发行人及相关项目公司不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形；

（4）发行人项目用地取得土地使用权证的，权属不存在瑕疵；

（5）已完工取得竣工备案文件的项目不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形，公司不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划而受到相关主管部门重大处罚的情形，不构成重大违法行为，对发行人正常经营及履约能力不构成实质性不利影响；

（6）除个别延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限事宜，发行人项目用地不存在违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”的情形。个别延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限事宜，不存在因延期动工而受到相关主管部门重大处罚的情形，不构成重大违法行为，对发行人正常经营及履约能力不构成实质性不利影响；（7）截至本募集说明书签署日，发行人及并表子公司在最近三年内存有销售情况的商品房开发项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位的情形；

（8）发行人及并表子公司近三年，没有发生因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等违法违规行为而造成严重社会负面的事件出现，公司未受到相关主管部门重大处罚，不构成重大违法行为，对发行人正常经营及履约能力不构成实质性不利影响。

注：本募集说明书所指重大处罚是指合计处罚金额占发行人最近一期经审计净资产的 10%以上，且金额超过 1,000 万元。

政府土地出让合同约定以净地(所有拆迁工作都已完成)交付作为履约条件，在政府未完成拆迁工作，未能按期将土地交付给地产商的，不构成支付地价的条件

## 九、在建工程和拟建工程

### （一）发行人在建工程情况

发行人的在建工程为发行人在建的自用物业。发行人在建的房地产项目计入存货。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人主要在建工程如下表：



图表 5-24: 截至 2020 年 6 月 30 日末发行人主要在建工程情况

单位: 元

	2020 年 6 月末	2019 年末
深圳浪骑酒店	467,576,688.94	467,576,688.94
佛山梅沙双语学校	372,786,831.97	262,721,820.59
物流冷库	112,616,527.05	104,936,331.25
租入经营性物业	1,542,772,266.45	2,934,060,927.06
其他	471,318,198.09	410,543,769.08
<b>合计</b>	<b>2,967,070,512.50</b>	<b>4,179,839,536.92</b>

发行人上述在建项目已依法取得了国家投资主管部门出具的立项文件及环境保护主管部门出具的相关批复, 在建项目符合国家产业政策, 合法合规。

## (二) 发行人拟建工程情况

截至本募集说明书签署日, 发行人暂无其他自用物业的拟建项目。

## 十、未来 3-5 年公司发展战略规划

发行人在行业中首先提出了房地产“白银时代”的概念。如今, 白银时代已进入深水区, 它的特征逐渐清晰起来。从增量到存量、从平衡到极化、从简单到复杂、从单一到全面, 这四个方面的变化是从黄金时代到白银时代的主要特征。

城镇化过程逐渐进入第二阶段, 城市发展逐渐趋于成熟。无论从客户需求端, 还是土地供应端来看, 增量都在趋于收敛, 对存量价值的挖掘变得日益重要。同时, 在城市化第二阶段, 将从所有城市全面发展过渡到城市圈集约发展, 城市能级的差距逐渐扩大, 极化取代平衡成为未来主要趋势。从消费者结构和员工结构来看, 新一代年轻人正在成为主流, 他们的价值观和偏好更加多元化, 企业无论产品服务方案, 还是组织管理方法, 都必须经历一个从简单到复杂的过程。而企业竞争也出现了升维的趋势, 单一产品策划的时代已经结束, 综合实力比拼的全面竞争年代已经来临。

存量竞争是精益化的竞争, 极化发展使竞争者的距离拉得更近, 复杂模式带来更多变数, 全面竞争需要更全面的能力结构去覆盖。从黄金时代到白银时代的转变, 带来了更多的挑战, 但也给了发行人提升竞争维度的机会。

面对经济结构性转型、城市化进程深化、人口结构变迁等中长期趋势, 发行人主动开启了“战略-机制-文化-组织-人”五位一体的全面转型升级。在战略上, 发行人追求与城乡和客户同步发展, 从房地产开发商向“城乡建设与生活服务商”转型; 在机制上, 以混合所有制为体制基础, 推进职业经理人制度向事业合伙人机制的再升级, 打造同心同路、合伙奋斗的事业合伙人队伍, 共同拥抱新时代的机遇与挑战; 在文化上, 继承“大道当然”的文化品格, 发展“合伙奋斗”的事业合伙人文化, 以共识、共创、共担、共享的理念原则, 牵引思维、行为与机制的持

续创新；在组织上全面重构，以战略方向、文化导向和事业合伙人机制为主线，打造矢量组织、冠军组织和韧性组织；在人才上，打造奋斗为本、劣后担当，持续创造真实价值的事业合伙人队伍，通过凝聚和激发广大奋斗者来推动事业的不断发展，通过事业的发展来实现全面价值和共同成就。

2018 年，发行人提出了战略检讨、业务梳理、组织重建、事人匹配的经营管理提升主线。这是一个螺旋式上升的长期连贯过程。其中，明确组织重建、事人匹配的基本逻辑，并使其成为组织自我更新的常态，是 2019 年的管理工作重点。

组织重建、事人匹配的目标，是按照“事在人先”的基本原则，将以职能、层级为骨架的传统刚性组织，变革为以任务、合伙为纽带的新一代柔性组织。

这一工作，具体来看分为两个阶段。第一阶段是“减脂、增肌、活血”。“减脂”不等于减人，而是把组织、流程当中冗余的结构、环节去除掉，释放出更多的组织资源。“增肌”是指在实践中强化组织的能力，通过有挑战性的实践，走出舒适区，提升个人、锻炼队伍、增强力量。“活血”是提高组织和人的流动性，打破原有职能、岗位对人的局限，打通与社会人才资源的连接，为每个任务匹配其所需要的能力资源，也为每个人找到更丰富的发展机会。第二阶段是打造矢量组织、冠军组织、韧性组织。目标一致、任务自洽、力出一孔的组织，是矢量组织；分工得当、相互补位、能上能下，让场上队员处于最佳状态、发挥各自优势的组组织，是冠军组织；百折不挠、健康强健、敏锐应变的组织，是韧性组织。

按照如前所述的连贯逻辑，2020 年发行人将在吸收过往转型升级成果的基础上，重点做好三件事情。第一是对市场环境变化进行更深入的分析，回到基本商业逻辑，探寻在多变环境中可以保持不变的应变方法。第二是聚焦产品力和服务力，做好精益运营，提升竞争能力和经营效益。第三是深化组织重建，在实践中检验组织能力与效能，完成事人匹配。

## 十一、发行人所在行业状况

### （一）发行人所在行业概况

#### 1、房地产行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工、室内装修、家具、家电、物业服务等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。政府对房地产行业关注度高，宏观调控和微观管理力度较大。因此房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

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。过去的十余年间，全国房地产投资完成额从 2004 年的 13,158.23 亿元提高到 2018 年的 120,263.51 亿元，累计达 93.28 万亿元，年均增长 17.12%；同期，全国房屋竣工面积累计达 93.12 亿平方米，年均竣工面积达 8.47 亿平方米；全国商品房销售面积累计 159.72 亿

平方米，年均销售 10.65 亿平方米，其中住宅销售面积 140.64 亿平方米，年均销售 9.38 亿平方米。

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。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，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、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。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。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。

近年来，作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。在中国经济结构转型、城市化进程推进、居民可支配收入持续增长、消费结构优化升级及宏观调控政策的多重效应下，商业地产投资价值逐渐显现。

## 2、房地产行业的监管体系

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部、国家发改委等部委。地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发改委、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同，但监管体系、管理制度、管理方式等方面普遍存在一定的地区差异性。

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

2006-2007 年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006 年中央采取了紧缩的财政政策，2007 年实施了从紧的货币政策。在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于 2007 年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008 年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对 2009 年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年 12 月以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。2011 年 7 月，国务院常务会议特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013 年 2 月，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20%增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。2013 年 12 月召开的政治局经济工作会议以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。

2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于 40%，以有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。政策力度超过市场预期，自此，2015 年的楼市宽松政策已经开启。

2015 年，“去库存”也成为各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。中央及地方各级政府在供应端实施“有供有限”，从源头控制商品房供应；同时各管理部门及职能部门从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，“调供应”与“促需求”双管齐下，全力去库存。具体来看，“调供

应”方面，2015 年 3 月，自然资源部、住建部联合发文，要求各地对土地供应有供、有限，调节结构性过剩矛盾，且对在建项目或已成交地块，优化住房套型结构，促进用地结构调整；政策效果显著，土地供应过猛的势头得以有效节制，全国 300 多个城市土地供应量同比大幅下滑 36%。“促需求”方面，第一，通过降首付、减税费、予补贴明显提振了改善型需求。中央多部委分别于 2015 年 3 月和 9 月两次发文下调购房首付比例，并于同年 3 月下调营业税免征年限至 2 年以及 2016 年 2 月财政部发文调减营业税，提振二手房市场交易增长；各级政府亦在税费减免、财政补贴、提高普通住宅标准等方面多管齐下刺激需求入市。第二，公积金政策频出提振市场需求。仅中央年内出台的房地产调控文件中，有 4 次涉及公积金政策，其中 3 次为出台公积金专项政策，内容涉及下调首套普通住房公积金贷款首付比例和二套房首付比例、放宽住房公积金用途、放宽提取条件、督促各地落实异地贷款业务、放开公积金融资渠道等。第三，央行降准降息降低购房成本和难度。基于宏观经济层面的承压，央行持续向市场释放流动性，同时多次降息，2015 年内先后经历了 5 次降息和 5 次降准，基准利率降至历史最低水平，购房成本已大幅下降；此外，多次降准向市场释放流动性，为市场营造宽松的资金环境。第四，取消限外、鼓励农民进城以及全面二孩政策将成为购房需求新增长点。2015 年 8 月，六部委联合发文取消外资和外籍人士购房限制，一定程度上拉动购房需求增长；同年 10 月，中共十八大五中全会宣布全面放开二孩政策，同年 12 月，中共中央政治局召开的会议提出通过农民工市民化来扩大有效住房需求，均将有助于房地产市场需求长效调节机制的稳定。稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向，国家又相继出台了一系列政策对房地产进行调控。2015 年 3 月，两会召开，确定 2015 年政府工作主要任务之一是稳定住房消费；坚持分类指导，因地施策，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。在信贷支持上，央行则分别于 3 月、5 月、6 月、9 月、10 月五次降息降准。经此调整，5 年以上商业贷款利率降至 4.90%，公积金贷款利率降至 3.25%，均已处于历史低位。同时，政府分别于 3 月、8 月和 9 月三次调整购房首付比例，调整信贷政策，直接刺激需求。相应，地方政府除放松限购限贷、调整公积金外，也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得到释放。此外，在人口政策方面，全面实施一对夫妻可生育两个孩子政策，从长期供求关系进行调整。2015 年 11 月，中央财经领导小组第十一次会议提出要化解房地产库存，促进房地产持续健康发展。2016 年 2 月，政府新出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至 20%；同时调整契税税率，降低购房成本等。同年 3 月，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式刺激改善性住房需求。

2016 年年中开始，房地产行业继续呈现城市政策分化。一线城市中以上海的政策最为严厉，“沪九条”要求不仅非沪籍购房社保年限提高至 5 年，且二套房首付不低于五成、非普通住宅不低于七成，更特别的是，不结婚不能购房；北京也要求外地人社保年限在 5 年，二套房的贷款，首付为五成；广州和深圳，对外地人购房社保年限要求为 3 年，对二套房在还清贷款前提下，广州首付三成、深圳首付四成。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调。江西省政府取消商品房购房限制，包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制，取消商品住房销（预）售价格申报制度；取消对境外机构及个人在本地区购买商品住房的限制。沈阳政府对毕业不超过 5 年的高校学生实行“零首付”政策，对个人购买住房市区两级给予奖励政策，公积金最高贷 90 万；土地供应减半，降低

二手住房交易税费，鼓励农民进城买房居住等 22 项鼓励性房产新政。

2016 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以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。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。2016 年 10 月，住房城乡建设部发布《规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序通知》，明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等 9 种不正当经营行为严厉查处。住房城乡建设部要求各地要根据有关法律法规和规章，对这些违法违规行为进行严厉查处。还要求各地要高度重视，落实整顿规范房地产市场秩序工作。另要加快建设房地产行业信用体系，建立守信联合激励和失信联合惩戒制度，及时公布违法失信企业名单；对查处的严重违法违规典型案例，要及时予以曝光。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2017 年 4 月，住房城乡建设部、自然资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。2017 年 5 月，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是为了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

2019 年，房地产市场整体的政策基调仍为坚持“房住不炒”，4 月中央政治局会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。同期住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5 月，住建部又对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示。7 月中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，定调下

半年房地产调控政策。

### 3、房地产行业运行情况

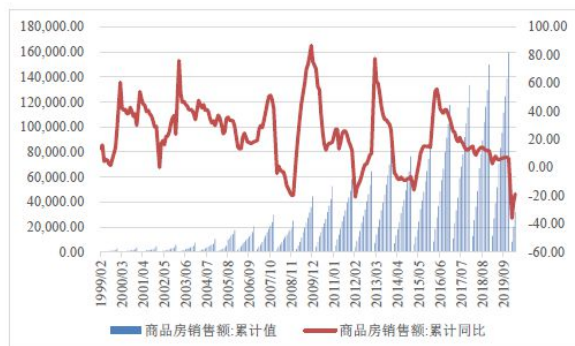
国家统计局数据显示，2019 年，全国房地产开发投资 132,194.26 亿元，同比名义增长 9.90%。2019 年，商品房销售面积 17155.87 万平方米，同比减少 0.10%。其中，住宅销售面积增长 1.50%，办公楼销售面积减少 14.70%，商业营业用房销售面积减少 15.00%。商品房销售额 159,725.12 亿元，增长 6.50%。

图表 5-25: 1999-2020 年 4 月末全国房地产开发投资情况



数据来源：国家统计局

图表 5-26: 1999-2020 年 4 月末全国商品房销售情况



数据来源：国家统计局

根据中国指数研究院出具的《中国房地产市场 2019 年总结与 2020 年展望》，2019 年中国房地产市场形势总结如下：

#### (1) 政策：调控政策整体偏紧，行业运行制度更趋完善

2019 年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效机制奠定更加坚实的基础。



综合来说,近期房地产市场保持以稳为主正是基于 2019 年保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面,房地产金融抑制政策贯穿全年,这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面,相较于 2018 年,随着各地市场形势的分化,2019 年因城施策进一步深化,这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

## **(2) 价格: 新房价格表现平稳, 重点城市二手房价格回落**

百城及十大城市新房均价累计涨幅均收窄,单月环比下跌城市数量明显增多。根据中国房地产指数系统对 100 个城市全样本调查数据显示:2019 年 1-11 月百城新建住宅价格累计上涨 2.91%,较去年同期收窄 1.92 个百分点,其中各季度累计涨幅较去年同期均收窄;单月来看,2019 年 11 月,百城住宅均价为 15105 元/平方米,环比涨幅连续 13 个月在 0.4% 以内,同比涨幅收窄至 3.17%,11 月百城中有 40 个城市新建住宅价格环比下跌,下跌城市数量为 2016 年 2 月以来最高值。就十大城市整体而言,2019 年以来,十大城市新房价格环比涨幅持续震荡在低位区间;各季度累计涨幅均在 1% 以内,10-11 月累计涨幅仅有 0.06%。

今年百城新建住宅价格环比涨幅持续在低位区间,单月环比下跌城市数量明显增多,累计涨幅延续去年收窄趋势。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升,二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势,尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。二手房市场方面,受热点城市新房供应规模增加的影响,二手房市场买方议价空间加大,部分城市二手房价格调整压力突出,导致十大城市二手房均价累计有所调整,且近几个月跌幅有所扩大。

## **(3) 供求: 重点城市成交规模小幅调整, 市场去化压力加大**

### **成交规模: 重点城市成交规模有所调整, 三线代表城市同比降幅明显**

重点城市整体成交规模同比小幅调整,十大城市二手房成交套数同比增幅有收窄趋势。自 2016 年开启新一轮市场调控至今,重点城市成交规模小幅波动,据初步统计,今年 1-11 月,50 个代表城市新建商品住宅月均成交面积 2940 万平方米,同比下降 2.4%,其中除 3 季度成交同比略有增长 0.6% 以外,其余季度成交面积同比均下降,整体市场表现稳中略有调整。二手房方面,2019 年 1-10 月,十大城市二手房市场成交套数约 92 万套,同比增长 10.0%,其中上半年二手房市场成交套数同比增长 10.3%,7-10 月同比增幅收窄 0.7 个百分点至 9.6%,北京、天津下半年各月成交套数同比持续为负。

从数据上来看,本轮调控政策取得了明显效果,重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整,百城价格环比、累计涨幅均保持在低位区间,价格表现更加平稳。展望 2020 年,整体市场调控政策依旧保持从严基调,在因城施策、一城一策下,房地产市场整体仍将平稳运行,同时在多种因素综合影响下,不同城市分化格局愈加明显,一线城市在供应端持续改善或城市规划利好影响下,明年市场延续底部回升行情可期;二线代表城市整体市场规模将保持稳中有所震荡,厦门、天津等城市市场调整压力仍不减;部分城市群内部以及其他有人口支撑的三四线城市,短期市场或将延续较好发展态势,但多数三四线城市在需求存在透支等因素影响下,市场面临较大调整压力。



### 成交结构：多数城市各层次产品价格小幅提升，改善型需求积极释放

基于套总价、结合成交量，我们将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10% 的属于高价位楼盘，10%-40% 属于中高价位楼盘，后 60% 属于中低价位楼盘。

2019 年各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势，但在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下，房地产调控效果显现，多数代表城市各类楼盘价格涨幅有所回落。成交方面，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，大户型产品成交下降。展望未来，在土地供给结构和住房制度改革趋势下，重点一、二线城市以租赁住房和政策性住房为主的刚需类产品供给将会继续提升，而对于大多数普通二三线城市来说，改善型住房需求仍将是市场成交主力，且人口年龄结构的变化也会加速此类需求释放，未来高性价比、品质突出的产品更易受到市场青睐。

#### (4) 土地市场处低温态势，结构性拿地机会呈现

全国 300 各类用地供需规模同比基本持平，住宅用地推出与成交面积出现小幅增长。据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 城各类用地供需规模与去年同期基本持平，其中，住宅用地推出 10.3 亿平方米，同比增长 2.0%。成交方面，据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地共成交 16.9 亿平方米，同比下降 1.5%，其中，住宅用地成交 8.2 亿平方米，同比增长 3.4%。

住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率保持在低位。据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地成交楼面价为 2527 元/平方米，同比上涨 17.9%。其中，住宅用地成交楼面价为 4409 元/平方米，同比上涨 17.3%。溢价率方面，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.9%，与 2018 年同期基本持平。其中，住宅用地平均溢价率为 15.7%，较 2018 年同期下降 0.3 个百分点；商办用地平均溢价率为 6.4%，较 2018 年同期下降 0.8 个百分点。

2019 年以来，全国土地市场热度呈前高后低态势，下半年流拍水平升至 8% 左右。具体来看，2019 年二季度全国高价地共成交 133 宗，宗数占总成交宗数的比值为 5.8%，达到 2018 年以来的最高值，流拍率仅为 4.8%，二季度土地市场回温，部分热点地块刷新区域甚至全市成交楼面均价；三季度以来，随着房企融资环境的收紧，企业资金压力渐显，高价地宗数占比持续下降，流拍占比持续提升，11 月流拍宗数占比为 8.9%，仍低于 2018 年下半年的流拍水平，土地市场整体表现较为理性。

2019 年，住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位，土地市场整体表现较为理性。具体来看，上半年企业在资金环境改善、投资收敛聚焦等因素影响下，热点城市竞拍热度提升显著，部分地块成交楼面价刷新区域甚至全市楼面均价历史记录，为后期开发、运营、销售等阶段带来一定压力；进入下半年，房地产调控政策保持收紧态势，金融监管持续加强，受行业调整预期强化及资金压力加大等因素的影响，土地市场明显降温，住宅用地流拍率持续提升，11 月已升至 8.9%；值得注意的

是，随着土地市场的调整，部分热点城市的优质地块陆续推出，地块的高性价比一定程度上提振了企业拿地积极性，带动部分城市成交楼面均价出现结构性上涨，但在房地产金融管控继续从严下，土地市场仍将保持平稳态势。

#### **(5) 企业：资金面进一步承压，积极推盘强化回款**

代表企业销售业绩保持增长，增速有所放缓。2019 年 1-11 月，20 家品牌房企 2 累计销售金额 50,083 亿元，同比增长 16.8%；累计销售面积 36,408 万平方米，同比增长 15.2%，增速较去年同期分别收窄了 9.5 和 6.3 个百分点。具体来看，上半年在政策和市场预期有所改善的情形下，品牌企业精准把握市场短暂回温机遇，积极推盘，销售业绩实现稳步增长。三季度以来，企业加快营销，整体推货力度不减，预计在冲刺全年销售目标的背景下，企业整体销售规模仍将保持稳定增长。

土地投资趋于理性，企业拿地销售比继续保持在较低水平。2019 年 1-11 月，20 家代表企业累计拿地 26,735 万平方米，同比下降 5.5%；累计拿地金额 13,478 亿元，同比增长 6.5%。其中，万科、碧桂园、保利和融创拿地金额超千亿元，领先其他房企。20 家品牌房企拿地金额占同期销售金额的比重为 26.9%，在 2018 年收缩拿地的基础上继续下降。龙湖、华润和招商拿地相对积极，拿地销售比超过 40%。TOP10 企业 1-11 月拿地金额占 TOP100 企业的 35.2%，大型房企土地资源优势凸显。

2019 年，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。品牌房企积极把握时机，采取灵活的推盘和价格策略抢抓回款，整体销售业绩延续增长态势。拿地方面，企业投资更加聚焦与理性，拿地区域逐步向城市基本面较好的一、二线城市回归。行业融资渠道收缩，企业融资难度攀升，大型房企在强化现金管控的同时积极融资，缓解资金压力。整体来看，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，品牌企业准确把握市场节奏精准投资，加大营销力度推动销售回款，整体竞争优势持续增强。

2020 年全国房地产市场调整压力进一步凸显。需求端，行业“房住不炒”主基调不会改变，预期会更趋理性，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度将加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑，销售面积整体调整幅度有限，降幅预计在 5.0%~6.5% 之间。供应端，行业融资环境难有明显改观，房企资金压力依然偏大，叠加销售规模调整、已开工未售规模已达高位，且土地储备支撑力不足，预计 2020 年新开工规模存压，降幅在 1.4%~2.9% 之间；目前行业竣工压力严峻叠加过去几年新开工规模突出，施工将保持可观增速，推动房地产开发投资额持续增长，但同时当期土地购置费增速及新开工的调整对投资的影响也不容忽略，预计房地产开发投资额整体维持中低速增长态势。价格方面，销售存压背景下房企让价跑量策略将延续，预计各线城市房价均将有所震荡，三四线调整压力较为突出，但考虑到成交结构的上移，预计全年销售均价将出现小幅的结构上涨，涨幅在 4% 左右。

#### **4、国内房地产市场竞争形势概览**

国内房地产市场百花齐放。发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的国外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收

购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录，并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在激烈竞争中争夺市场份额，开发商已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外，国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，比新进入者拥有竞争优势。

多年以来，万科成功将自身定位为装修物业开发商。其销售的所有单位均附带基本设施，而大多数开发商销售毛坯房，特别是在二三线城市。万科拥有资深的室内设计团队，相比同行享有竞争优势。另外，万科作为拥有大量发展项目的全国性开发商，与供应商谈判时享有更大的议价权，以及更大的批量采购折扣。

## （二）发行人的行业地位及竞争优势

### 1、发行人行业地位

发行人是中国领先的住宅物业开发商，主要专注开发、销售及管理优质住宅物业。发行人有 30 余年的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业，项目覆盖中国南方区域、上海区域、北方区域及中西部区域主要城市及部分海外市场，所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

过去数十年，权威行业协会及媒体多次嘉奖及表彰发行人的成就。发行人在中国众多主要城市占据强势市场地位。

### 2、发行人竞争优势

发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

#### （1）拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

发行人是中国领先的住宅开发商，亦是全球规模最大的房地产开发商之一。自 2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，发行人的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前三位。根据中国房地产测评中心与中国房产信息集团的资料，发行人是 2010 年中国首个年度合同销售额超逾人民币 1,000 亿元的房地产开发商，2019 年更达到人民币 6,308.4 亿元。1984 年以来，发行人共为中国约 50 万户家庭提供住房。发行人深入了解客户需求，为客户提供优质服务，深受客户和社会公众信赖，已形成极具知名度的品牌，多年来荣获多项认证。自 2003 年起，发行人连续 12 次获经济观察报和北京大学管理案例研究中心评为“中

国最受尊敬企业”。2005 年，发行人的“万科”品牌被中国国家工商行政管理局认定为驰名商标，成为中国房地产界首个国家认定的驰名商标。2016 年公司首次跻身《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 356 位，2017 年-2019 年接连上榜，分别位列榜单第 307 位、第 332 位和第 254 位。

#### (2) 多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

发行人秉承“为普通人盖好房子”的理念提供优质的住宅物业产品，以满足不同客户群的各种需求。发行人所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。发行人合同销售额中大部分来自建筑面积不超过 144 平方米的中小户型住宅销售。发行人专注大众市场有助发行人避免受高档及豪宅市场的监管风险和政策调整影响。发行人的项目遍布全中国。自 2005 年起，发行人于特定地区市场采用新的组织架构，由一线部门和策略总部组成。全国布局和跨区域管理让发行人可有效规避集中在单个地区经营项目的风险。

#### (3) 审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要收购符合公司发展及市场地位的有利土地。选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。发行人亦密切关注收购机会并专注主要城市的表现以把握按合理价格收购优质土地及项目的机会。发行人的区域本部作出购地决策时会考虑投资金额、权益投资利益及地价等因素。其后向发行人总部递交投资决策，总部有权否决该等决策。管理层的投资及决策委员会负责评估及批准非住宅项目等非常规土地投资。超过发行人净资产 10%之土地的投资须经董事会批准。基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭借稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。2017 年至 2019 年三年各年，发行人的年终现金结余超过短期债务总额。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

#### (4) 多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

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

除银行融资外，发行人亦在国内外发行债券和股票集资。2013 年至 2019 年 12 月 31 日，发行人总共通过国内外资本市场融资 41 次，融资总额超过人民币 963 亿元。相关情况如下：

① 发行人之子公司 Bestgain Real Estate Limited 于 2013 年 3 月 13 日向机构投资者公开发行 5 年期美元债券 8 亿元。

② 发行人之全资子公司万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）之全资子公司 Bestgain Real Estate Lyra Limited（以下简称“Bestgain”）

于 2013 年 7 月设立了 20 亿美元中期票据计划（以下简称“中期票据计划”），并于 2016 年 9 月在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为 32 亿美元；2016 年 12 月，万科地产香港取代 Bestgain 成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的债务人；2017 年 5 月在董事会授权范围内该中期票据计划规模更新为 44 亿美元；2018 年 4 月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 70 亿美元；2019 年 6 月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为 95 亿美元。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司在中期票据计划项下进行了十七次发行，其中第一至第五次发行的债券已于到期日还本付息：

图表 5-27 发行人子公司境外中票发行情况

单位：元

	提取时间	币别	原币金额	期限（年）
第一次	2013 年 11 月 6 日	新加坡币	140,000,000	4
第二次	2013 年 12 月 4 日	人民币	1,000,000,000	5
第三次	2013 年 12 月 16 日	人民币	1,000,000,000	3
第四次	2014 年 6 月 4 日	美元	400,000,000	5
第五次	2016 年 4 月 13 日	港币	1,375,000,000	3
第六次	2016 年 4 月 18 日	港币	625,000,000	3
第七次	2016 年 4 月 29 日	港币	1,650,000,000	3
第八次	2016 年 10 月 14 日	美元	220,000,000	5
第九次	2016 年 12 月 23 日	美元	600,000,000	3
第十次	2017 年 11 月 9 日	美元	1,000,000,000	10
第十一次	2018 年 4 月 18 日	美元	971,000,000	5
第十二次	2018 年 5 月 25 日	美元	650,000,000	5
第十三次	2018 年 12 月 11 日	美元	630,000,000	5.25
第十四次	2019 年 3 月 7 日	美元	600,000,000	5.25
第十五次	2019 年 6 月 13 日	人民币	505,000,000	3
第十六次	2019 年 11 月 22 日	美元	423,000,000	5.5

第十七次	2019 年 11 月 22 日	美元	300,000,000	10
------	------------------	----	-------------	----

③发行人根据 2017 年度股东大会批准的发行 H 股的一般性授权，于 2019 年 4 月成功发行总数为 262,991,000 股的 H 股，募集资金净额人民币 66.43 亿元。

(5) 提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

发行人一直致力向客户提供优质产品和服务，已获得市场高度认可及多项专业机构和政府认证。2005 年以来，发行人有近 30 个项目获得中国住宅土木工程界公认荣誉“土木工程詹天佑奖优秀住宅小区”。

发行人全心全意为客户提供全面、可靠和细致的专业物业管理服务。发行人的物业管理服务通过 ISO9002 和 ISO9001 认证。发行人物业企业获“中国物业服务百强企业综合实力 TOP1”，连续九年蝉联百强榜首，并荣获“2018 中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”、“2018 中国物业服务百强企业”第一名等多项荣誉。发行人物业服务品牌价值持续保持行业领先，连续九年蝉联物业服务品牌价值榜首。

发行人是促进中国住宅工业化及住宅开发绿色化的领跑企业。2007 年，发行人位于东莞的研发设施获中国国家建设部认可为“全国住宅工业化基地”。2011 年，根据中国住房和城乡建设部发出的一系列绿色单位评级标准“绿色建筑评价标准”，发行人 270 万平方米的住宅单位获评为“三星级绿色单位”，占全国总量的 50.7%。根据有关评价标准，“三星级绿色单位”为资源保护及空间利用率较高且有助环保的发展项目。2018 年，发行人获得绿色建筑标识的项目面积达到 3502 万平方米。自 2009 年推广绿色建筑以来，发行人绿色建筑面积已累计达到 1.47 亿平方米。

另外，发行人的总部万科中心是国际极少数获得美国绿色建筑协会所评的 Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”) 白金级认证的大型项目之一。LEED 为绿色建筑的认证程序，基于所在地是否可持续发展、是否有效用水、是否节能、是否节水及空气质量等标准评估物业项目。白金级认证为最高类别。上述成绩足以证明发行人持续提高住宅品质的努力。

(6) 公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“专业化+规范化+透明化”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可。发行人在 2015 年被中国证券报评为“2014 年度金牛基业常青公司”、“2014 年度金牛上市公司百强”奖、“2014 年度金牛最强盈利公司”，并获得 21 世纪商业评论评选的“21 世纪中国最佳商业模式创新奖”。2016 年，发行人获得中国消费者报社评选的“3·15 创建诚信地产示范单位”称号。2017 年，发行人被机构投资者杂志评选为 2017 年“全亚洲最佳投资者关系公司”，并获得 21 世纪经济报道评选的“2017 年度杰出治理上市公司金帆奖”。2018 年，发行人获得“2018 CCTV 中国十佳上市公司奖”，并获得美国金融杂志评选“最受尊敬企业第一名”。2019 年，发行人获得《亚洲货币》评选的“地产行业最佳 A 股上市公司大奖”、在 GRESB (全球房地产可持续性评估指标) 2019 年度评选中获得亚太区“住宅家庭用房开发商第一名”及“亚洲区

住宅开发商及中国区开发商中排名第三”。

发行人拥有一支专业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产业均有卓越成就。核心高级管理层在公司均已任职 10 年以上。主席郁亮先生以及其他高级管理人员对公司的远景、道德和管理策略有深远影响。作为对彼等杰出成就的认可，郁亮主席连续七次获得由《中国企业家》评选的“最具影响力 25 位企业领袖”，2015、2012 年两次获得 CCTV 评选的“中国十大经济年度人物”称号。此奖项被认为是“中国经济界的奥斯卡”，每年只授予中国 10 位杰出商界领袖。

## 第六章 公司主要财务状况

本募集说明书引用的财务数据引自发行人 2017 年-2019 年度审计报告及 2020 年半年度自编报表。

发行人 2017 年至 2019 年度的财务报表由毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计, 并出具标准无保留意见。投资者在阅读以下财务信息时, 应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

本募集说明书中, 部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异, 这些差异是由于四舍五入造成的。敬请投资者详细阅读本募集说明书中财务指标的计算公式。

### 一、发行人财务报告编制及审计情况

#### (一) 近三年财务报告适用的会计制度

2017 年、2018 年、2019 年 (经审计) 及 2020 年 6 月末 (未审计) 的会计报表执行财政部颁布的企业会计准则编制。

#### (二) 近三年合并财务报表范围变动情况

##### 1、发行人 2017 年末财务报表合并范围变化情况

截至 2017 年末, 发行人纳入合并范围的子公司共 2,443 家, 合并范围较 2016 年相比, 当年新增加合并单位 830 家, 当年减少合并单位 50 家。2017 年末, 公司合并范围主要子公司变更情况见下表:

图表 6-1: 发行人 2017 年末合并报表较 2016 年相比变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
珠海万印企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万筑凯航建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万翼网络科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万垚投资顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万物云科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万物生长教育服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万沙科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万科祥裕建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万汇力投资顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万恒众悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万盾投资顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市梅沙幼儿教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



珠海市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市九州房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海科创共盈设计咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海横琴万筑浦华实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海横琴万之筑实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆旭庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆桥庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆龙道实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆柯航置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆金城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆嘉畔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆峰畔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆博科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市盈科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万盈房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万琪实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万科唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万福仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科云庐房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科云城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科星辰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科大都会房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科安达房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙万瑞公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万明仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万玺房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万巍房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科美好家建筑装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科龙湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科华程房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科东湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万航房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春圣荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
漳州市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

云南银科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌市万科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌宏立程房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万卓企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万园企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万溢置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万君企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万合共创企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州鹏卓企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台众舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台文院房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万科房地产营销有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台同舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台创盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万众置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万欣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万世置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万山企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万乔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州茗润企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁徐宿万科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万融置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万宏企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万恒企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁融科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁铭宸置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兴化市壹禾壹斗农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兴化市万兴商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新土木(天津)建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万悦阳光企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万悦火炬房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万泰共展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万泰共成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万瑞共合企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万瑞共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万鹏宏展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万鹏共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万隆同进企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

新疆万隆同成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万鸿共展企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万合共展企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万诚共展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安筑恒房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安科奥房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安泊安商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉英立德教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万科知音房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万锦雄楚房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万创汇管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万誉兴业商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万池商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市太子湖管理服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市睿湖管理服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市琴苑管理服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉瑞锦天祥房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉仁天企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉科开悦城酒店管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉金湖银岸房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万泊公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡易航房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡万筑房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡琬苑房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市纬富投物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万庄物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡铭洋房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡俊冠房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡季昀房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡纪辰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡峰羽房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡东舍房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡鼎运房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡畅葳房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
乌鲁木齐市万科美好家工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州筑成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州园成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

温州贤成房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万祯置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万誉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万印置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万益房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万贤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万穗置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万圣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万祺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万诺房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万茂置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万聚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万碧房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州凯元置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州锦耀置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州慧成房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万丈资本有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科中西部教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科中西部城镇建设发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科物业服务(香港)有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科建筑技术发展(深圳)有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科川渝商业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科城镇开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万城城市研究发展(深圳)有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津友泰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津优亿房科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津新志成共创共担房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津新北瑞宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万韵置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万驿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万翔医养企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万商晟泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万乾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万科商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万吉共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

天津万侯置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万鸿达房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万恒盛业房地产信息咨询服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万海蓝山置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万海共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万东弘房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万滨物流服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万安共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津通汇房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津天竺房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津市泊寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津盛世基业房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津绿光房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津立达共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津乐享宜居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津蓝河共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津昊特热力有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津东丽湖营地教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津东第共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山盈投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山新投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万赢企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万享房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万科新城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科新城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科双城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万恒企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万合企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原环湖壹号企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原翡翠企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太仓市万仓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万心教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万嘉酒店有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州恒万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州恒灿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

苏州傅亿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅伟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅辉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅超企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科润德翡翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科润德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万合翡翠房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳欣驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万怡祥瑞养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万翔城企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科御兴之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科永安商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科维恒之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科泰庆之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科瑞景置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科普鸿之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科铭华之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科嘉辰之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科洪安房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科德康之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科达苏房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万佳仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万仓物流产业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳顺驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市浑南区万航教育培训学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市皇姑区万航教育培训学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳谦驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳恒驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳泊驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市小泊科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市伍空网络科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万盈物流投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万颐健康管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万怡物流投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

深圳市万物云科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第五物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第四物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十一物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十五物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十四物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十三物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十六物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十二物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第十八物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第三物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第七物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第六物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第九物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第二物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物投第八物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万殊之妙管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万全停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万顷管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万马争先管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万龙建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万斛泉源管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万斛管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万迪投资实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万村发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市时代一号房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市时代二号房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市晟海通达管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市梅沙社区营地发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市龙城文化发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市龙城文化产业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
绍兴万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
绍兴万汇置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海悦万企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万业向荣城市建设发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

上海万纬浙锡仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬苏姑仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬沪仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万同房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万盛房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万睿房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万锴房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万筠房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万海仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万秉房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海锐萱建筑劳务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海融菜文化发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海浦东新区民办万科幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海浦东新区民办万科学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海闵行区万科幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海乐芷供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海科港房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海瀚茂企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海方掇置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海德英乐教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海泊寓实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陕西万中轻仓储设施有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山东万海园区建设开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门驿起酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市寓海投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万物创社资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万科金域缙香置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万家美筑工程服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万斐创歌资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万泊一方停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市桐商投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市洪驿投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市洪商投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市富轩投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市丰商投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市丰歌投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



厦门市丰斐投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市丰本投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万盈仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛中科建信置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万卓企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万兴置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万翔企业管理中心有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万诺企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万科城市发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛立心教育咨询有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛合富宝城投资企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波鄞州随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万庄置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万墩置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万楚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市佳乔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波佳行房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波高新区领俊房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波高新区丰启房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波高新区丰济房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波大榭智宸商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通助友商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通新万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万想商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万为商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万润商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万利商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万立房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万郡商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万景商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万吉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通承怡商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市悦江南投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

南宁市悦府投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科智和房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科鹏飞房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科江北房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市南万江北投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁十一仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京壹禾壹斗农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万正工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万维仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万诺工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万都工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京瑞达工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京泊岸而憩公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌众汇房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌亚融房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌诺恒房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌驰通房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌辰佑房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
廊坊万京仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
廊坊固盈万纬物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万宁房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万科共筑房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山卓特尔企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山誉之诚企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山永之求企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山新兰丰企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山品铭富企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山来金企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山驰而达企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万卓教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万铮房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万添房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万润房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万普房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

昆明万领房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万磊房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万科房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万济房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
靖江万投置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万航益富置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万昆房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万鼎投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴洪强投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴洪海投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万翔资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万科新城镇建设开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万科教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万科嘉禾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万泓仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南金城资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
吉林市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖南万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
横琴创投万科投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河南万科长基房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥万宜仓储设施管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥万美裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥万庐地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥万科瑞成地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥万都裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥瑞成裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥康升鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥皓智鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元运置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元亦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元兴置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元鑫置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元祥置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元夏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元廷置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元腾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元松投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元商置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

杭州元庆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元庆投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元墨置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元隆投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元蓝置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元均投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元靖置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元晗置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元广置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元福置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元德置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元常投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州元仓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万瑜置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万明实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万虹实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万舸投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万晨实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州随安健康管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州市余杭区大屋顶文化艺术中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东臻投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东译置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东腾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东涛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东思置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东申置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东庆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东利置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东凯投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东锦投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东晖投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东富置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东繁投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州东楚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊源公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊信公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊泰公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

杭州泊如公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊茂公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万普仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万欣房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万享唯家实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南美好家实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南梅沙教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万晟房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵州万加誉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科筑家房地产顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科远通置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州万瑞教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万榛教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万毅房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万绣房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万沙物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万凌房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万科商业物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万捷资产经营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万庚房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万喆投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万怡置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万骁沃土置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万象更新投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万沃投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万腾体育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万思置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万磊投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万聚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万创空间投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万昌置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市齐富共赢置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市诚思置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市泊亭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

佛山市万科商办物业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万嘉智投房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万鼎智投房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市顺德区万懿房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市顺德区万晴房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市顺德区万彬房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市三水万筑房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万意恒利置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万乔房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万祺房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万鹏房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万彬房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市鸿雅房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市高明纬贵仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市高明区融浩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投智鼎房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投美好房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投花苑房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万铭京实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万昊航实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万创晖实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市长万投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市五号食堂餐饮管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万享唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万建城市更新发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市胜凯实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市林翔产业园投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科铸实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科源实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科硕实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科睿实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科铭实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科璟实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科普实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科航实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈璋置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

大连盈珅置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈理置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈琛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连新都会置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万长置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万腾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万世华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万兴川府置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万兴产城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万隆产城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万客云装修工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万客一修科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万科天新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万科锦都置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合众友企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合泰新企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合润锦企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合科甲企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合锦西企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合国韵企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合川府企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都朴韵美居房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都金色华府置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州市沛凌房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京亦海新庭企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京炎炎燧商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京新林小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万筑创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万鑫同住企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万邻教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万科企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万湖企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万翰企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万泊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京思翼企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京市丰台区微邻客文化中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京清泽畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京南泊小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

北京美景畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京乐享宜居企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京晶磊焱商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京恒泰吉商贸有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京恒弘商贸有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京翰御企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京东城畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京昌科万寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京北方华贸商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京安宇新筑企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京安洛小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
安徽省博悦知教育投资有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
安徽合丰新城产业投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-VAW Eurasian Capital Partner Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-Nesta Fund I, LP	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-Nesta Fund I GP Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
VK Lantana Holdings Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-In Logistics Property X (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-In Logistics Property X (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-In Logistics Property VIII (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-In Logistics Property VIII (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-In Logistics Property IX (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
V-In Logistics Property IX (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
VDW Holdings Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
VAW Eurasian Capital Investment Management Ltd	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
VAW Eurasian Capital GP Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Vanke Real Estate Agent Inc	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Vanke Property Mortgage Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Vanke Holdings (Malaysia) Sdn. Bhd.	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tritonia Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



Tritonia BT Management Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris Partnership, LP	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris Investment Partner Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris Investment Holding Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris GP Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris (HK) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Runway Operations LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Pier 6 Vanke Holdings LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
NYPR 23 Funding B LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
NYPR 23 Funding A LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Netwin Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Nava Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Mission SF Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Micaso (HK) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Metermiles (HK) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
MALOLA GARDEN CITY SDN. BHD	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Malayland (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Maholand (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Limited Liability Company VANKE Moscow	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Jumbo City Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Hybest (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Humei Industrial Investment Co.,Ltd	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Foxfield (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Forward Goal (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Fortress Ridge (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Forever Brilliant (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Foresight Achieve (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Folkdance (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Climax Fame (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Champion Magic (Cayman) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Champion Glory (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Captain Valley (Cayman) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Allied Concept Investment Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
657-667 Mission Vanke B Offshore LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
657-667 MISSION VANKE B LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
657-667 MISSION VANKE A LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
657-667 Mission Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

469 Stevenson Vanke MM LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
469 Stevenson Vanke Member LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
2240 Vanke Holdings LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
22-12 Jackson Vanke Holdings LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆勇拓置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
重庆捷创置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
重庆鹅岭山房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
中山市海洲置业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
郑州宜方置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
郑州盛德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
郑州福谦物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
浙江耀江物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
浙江天元房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
浙江华运信德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春汇鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春风生水起房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
云南德润物业管理有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州信达顺置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州祥源房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州万特置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州市广能房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
烟台大地房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西昌月亮之上旅游发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安中启置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安隆越兴置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安航辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安安科通信有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
无锡世立物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
位速电子科技(昆山)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津智恒企业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津东方兴华科技发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
太原万科盈泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
太原万昌德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州鼎顺建材有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
四川省国韵商贸有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳新兴置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

沈阳万科中山置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳德利置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市万畅房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳联合金融创新投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海中房滨江房产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海新樵置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海祥大房地产发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海泰士星日用制品有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海芮驭实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海剑跃电子有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海国融莘闵置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城正恒立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城源洪立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城永弘立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城盈泰立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城盈盛立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城耀鼎立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城旭通立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城泰亚立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城盛浩立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城瑞通立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城铭盛立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城铭丰立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城铭超立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城锦昇立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

陕西西咸新区秦汉新城弘裕立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城和鼎立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城昌汇立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西西咸新区秦汉新城安通立体城置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西青田实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
山西万昌润房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
山东嘉融置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门湖里国投航海运动有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门常春藤物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
泉州市菲莉投资发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
青岛锦绣基业房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
青岛鼎瑞策地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波万嘉合实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波万晨仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波盛世华途物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南通金城商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南昌辰林房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆山交能房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆山华地物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆明万昆物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
京亚(南京)供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西科鸿置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西华思房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西鸿万置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江苏新久力太阳能科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
嘉兴沪美木制品有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
济南恒伟房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
吉林信达金都置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
吉林非特房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
吉宝湖畔(南通)房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州市万田仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
湖南省雄森东日置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
湖北仁天置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
恒达兴业(北京)投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
河南长基雁鸣湖新农村建设开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

合肥万美置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
合肥万都置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州市余杭区菩提花教育培训学校	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州极栈投资管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州大禹山庄有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州奥天实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵州中凯瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵州海唐置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州万大汽车商贸有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州市万祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州市厚基物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州吉仓利珀仓储物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州皇马小镇投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州安煦和投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广东祥华物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广东万骏汽车贸易有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广东南沙万骏贸易有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
甘肃兆兴房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市顺德区顺惠置业房产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市润丰实业投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海现代城投资开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海区喜相逢房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞松山湖金融谷投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市新霞物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市日悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市科瑞建筑工程有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市东新房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市宝德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市邦浩实业投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
鼎丰商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大连时代建筑设计有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大连内海房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都泰新房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京禾亿企业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京东万恒升经济咨询中心 (有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京东万恒昌经济咨询中心 (有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
百利威现代仓储物流 (武汉) 有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

百利威现代仓储物流 (沈阳) 有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
巴夫洛 (西咸新区) 仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
Million Year International Investment Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
MEGA-POWER Precision Industrial Corp.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Ever Lion Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Differ Cultural Tours Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Buffalo Logistic (1) limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
BLISSFUL DRAGON (HK) INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	新增至合并范围	当年收购的子公司
长沙市万科商业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
温州万瑞置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
万科商业资产运营发展 (北京) 有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
万创置业 (上海) 有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
天津万和置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
天津万安建创置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
苏州万科商业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
世包中心集团浙江网络技术有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
深圳市万联嘉投资发展有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
深圳市万科九州房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
深圳市万科坂银房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
深圳市世基房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
深圳市富春东方房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
上海筑浦投资管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
上海徐汇中城商务运营管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
厦门市万科商业物业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
宁波高新区华御置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
宁波东恒投资发展有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
南通尚东商务信息咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
南京裕宁置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
昆山博今信息咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
杭州万晨置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
杭州富阳万朝置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
广州市万科商业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
福州市万科商业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
佛山市万科商用物业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
东莞市万科商业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>

大连万城之光置业有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
北京兴华基业咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
北京万毓商业发展有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
北京万永房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
北京翰通商业发展有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
北京宸恒商务咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
Wkland Investment II Limited	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
Vanlink Company Limited	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte	从合并范围减少	当年出售 <sup>注</sup>
沈阳万科朗程置地有限公司	从合并范围减少	当年注销
沈阳正达永丰房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
长沙南都物业服务服务有限公司	从合并范围减少	当年注销
成都万科凯宾土地整理有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津蓝河光谷共创共担有限公司	从合并范围减少	当年注销
沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
苏州万科置业有限公司	从合并范围减少	当年注销

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

## 2、发行人 2018 年末财务报表合并范围变化情况

截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 3,435 家，合并范围较 2017 年相比，当年新增加合并单位 1,058 家，当年减少合并单位 66 家。2018 年末，公司合并范围主要子公司变更情况见下表：

图表 6-2：发行人 2018 年末合并报表较 2017 年相比变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
安徽万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
鞍山东惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
包头万科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
包头万科青岚房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
包头万青管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
保定万旭房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京昌弘金顺科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京昌正捷恒科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京大富盈宇科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京枫尘星光文化传媒有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京歌恒厚德企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京光吉多利科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

北京海厚文石企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京海数尼速文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京和顺非凡文化传播有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京恒燧企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京汇圣鸞祥科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京金城万源置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京进禄优熙科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京京睿祥龙文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京康瑞伟业文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京林江台增文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京六凯农业科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京龙山昌新文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京潞城万筑产城建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京天长通快文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万旌企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万科天恒产城建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙)	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万世源产城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万思乐学教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万御众联国际科技发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京欣荣志成文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京长泰进鑫科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州泓成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州绪阳房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都泊汇公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都合众致远品牌营销策划有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都弘煊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都嘉熙企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都锦泰弘安企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都朴寓房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都立德思教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都泰安融城企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都启城创合房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万川置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万成天新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合国鑫企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万丰宸辉企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



成都万合锦天企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合锦仁企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合仁峰企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合眉州企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合太乙企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合商置企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合万成企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合天利企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合万云企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合万商企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合怡心湖企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万合西月企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万晟鸿城企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万科梦想城建设发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万兴绿建科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万馨资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都中万天利置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都中万锦天置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春市智科教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万铁盛华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万鸿房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春泊寓超市服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科华颐房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万德供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科华宜房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科地铁置业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万享房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科华溢房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万旭房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万龙房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万筑装饰工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万投企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆华府企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙星悦商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆江盈方仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆产城科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

重庆九盈仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆华庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万翠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆金开企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆圆畔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆蓝湾企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆悦渝企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆悦航企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连泊寓城市青年公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万航置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连泊寓青年家实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万岭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万科万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万上置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈珺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈琚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈璟置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈珑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈珺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈琚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连市东万科通实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市东万凯腾实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市东万昀峰实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市东万睿峰实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科安实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市东万智峰实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科岑实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科埠实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万动体育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科殿实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科赫实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科森实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科沐实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科璆实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科冉实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

东莞市科燊实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科廷实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科亿实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科益实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科昀实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科卓实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市启淦实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市尚翔实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市晟沛实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市晟万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万科城市发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万科酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万民房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万趣体育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万颂实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万拓置业房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万轩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万颐房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万裕房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万志体育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市颐创房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市云航实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市泽云实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万光大酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万恒峰实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万骏峰实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万筑翔实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市筑盈实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市筑昀实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞云晟投资服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投星荟房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投雅城房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投域湾房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投韵苑房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投筑诚房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投筑花房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投筑江房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

佛山市禅城区万投筑隆房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投筑梦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万投筑雅房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市梅沙体育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区桂城街道梅沙幼儿园有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区梅域教育培训中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万星房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海狮山梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市祺健晟钺体育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市顺德区万良房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市穗航信息科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万泊一方停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山盈石仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建泊时易鹭科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建平潭万商美建投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建平潭万商美邻资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建平潭万熠云辉资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建省泊万家投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建省平潭万商美里投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建省万美家装修有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建省万唯家企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建万传星媒科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福建万家星汇科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市仓山区梅沙金域华府幼儿园有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万梅教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万霖置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万雅工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万深合房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市优路家政服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州蕙心医疗投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州第六园农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州岭万驿投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州精迪房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市精庚股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

广州市精凌股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市精皇股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市精苗股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市精茂股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市精绣股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市精祥股权投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市天河区梅沙澳吉教育培训中心有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市梅沙教育发展咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万村不动产经营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万缤房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万建房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万赫房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万投房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万沙房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州万恩产业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市正果文旅创意产业开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州万江物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科富中置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳睿投万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科鸣黔会房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科骏驰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵阳万科远通远航房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵州鸿运友房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨桐楠格置业有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万立双供应链管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万科新里程房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海东万盈供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万昇房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万村新象房屋租赁有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万众房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万业房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊湘公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊图公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊阅公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊邮公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州泊舟公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

杭州泊之可物业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州钢园健康管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州府苑健康管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万巢投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州随康健康管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万辉建筑工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万港置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万锦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万科亚运村开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州长流基业产城发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州星链投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥海泊公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥碧合裕房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥皖融裕房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥市万俊千文供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥信万鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥万港鑫宸企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河北冀北万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河南合众致远房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河南第六园农牧科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖南科筑建设工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
吉林省梅沙商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南泊寓好望角商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南东万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南禾佳商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万辰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万城商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万舸商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万航教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万林商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万师傅餐饮管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万时待商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万食园餐饮有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

济南万云享商务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南元贺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉善登科商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉善科山商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉善上万商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴巴夫洛供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万彩置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万瑾房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万进房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万璟实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万楷置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万培置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万屏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万尚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万星置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万业置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江苏万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江苏万科悦达实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西赣江新区万立新供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
开封万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明科华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万滨房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万淳房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万玖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万澧房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万融房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万巍房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万浠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万霄房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万楨房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明续万投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明筑华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山塞纳尔企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州合众致远经济顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万科时代房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

兰州万时房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
柳州市万华供应链服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京泊南商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京溧水随园嘉木护理院有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京随园康养管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万城工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万康产业园运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万怡产业园运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京裕新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市乐之家装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市明维投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科产城资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万霖仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万物共生投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万物投仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万中亨茂商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市新成中万物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市新宏万轩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市新顺中桥成物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁万滨投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通科坤企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通科闰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通科宁企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万泊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万虹企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万沪企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万界商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万联商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万林企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万品商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万生商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万语企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通筑新房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波港丞企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



宁波格翔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波海曙随园智汇坊健康管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波和隆房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波和乔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波和毅房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波佳奥房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波佳驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波佳慈房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波佳爵房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波乐全房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波乐荣房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波乐挺房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波旅游产城发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波梅山保税港区鑫春投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波乔源房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市海曙区德英乐幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市海曙区鼓楼街道随园智汇坊养老服务中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万城科创产业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万创产城发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万槐置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万聚置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万凌置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万霆产城发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波易格房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波易庆房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波易全房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波易展房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波重驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波重翔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
平湖上万商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
平湖万坤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
秦皇岛万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛辉兴置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合钜置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万鼎置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

青岛万宏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万钜浣投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万怡时代养老服务管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万怡养老产业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万盈置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
清徐万科恒郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万城装修有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万科云峰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万乐装修有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万莉装修有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万瑞装修有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚梅沙客棠酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚铭悦酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山东万国实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山东万建房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山东学知研学旅行有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陕西驰筑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陕西安居业置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陕西泽筑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陕西万万置地有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海德英乐培训学校有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海泊寓酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海市静安区民办德英乐幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海浦东德英乐周浦幼儿园有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万海泾房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万创产城发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬诚拙供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万泾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬鼎滔实业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬滇春供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬鄂武供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬鄂汉供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬甘泉供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬椒兰供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬冀廊供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

上海万纬晋并供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬津供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬京供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬闽鹭供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬美廓供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬陕镐供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬闽榕供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬武马供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬皖肥仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬新乌供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬湘长供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬渝供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬曜光供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬粤禅供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬豫郑仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬粤莞供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬粤鹤供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬粤甬供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬粤穗供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬浙甬供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬浙杭供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万至镛企业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万亩房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万至之企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川仁峰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川理想加空间企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万科眉州置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万科锦仁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万裕丰建设发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万驿商旅酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川优宇建设劳务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万智汇企业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳第六园农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深汕特别合作区万科投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市浪骑帆船运动俱乐部有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市福科产业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

深圳市偶米家运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市龙华区万科双语学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市深元咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市深湾咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市时代四号房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市时代六号房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万城百家发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市时代五号房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万村物业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万城万户发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万科里投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万户智城实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万禧实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市云上筑建筑有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万兴富裕实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万信富裕实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万众智城实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万易产业园投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市兴万实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市信万实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万仟实业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市中科万信实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万选实业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万纬纵横冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳齐驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳经驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市大东区万航教育培训学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳青驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市铁西区万航教育培训学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市沈河区万航教育培训学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科保康置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市于洪区万航教育培训学校	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸光房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科保裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科富华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科府铭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科金旅置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科吉宝之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

沈阳万科融祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科科技产业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科盛昌之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科融祥之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万北置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科泰景之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万洲之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科泽运之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科泽运房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万怡安瑞健康管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万生佳业教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳优尚教育发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万越和商贸有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄辉阳企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄融泽企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄璟阳企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科嘉实房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万合控企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科嘉实盈泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科嘉实文澜房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科宁泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科宁泊房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科润德琅翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万乐智能物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科文泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄元辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
首铸二号(东莞)房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川仁峰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川理想加空间企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万科眉州置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万科锦仁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万裕丰建设发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万驿商旅酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川优宇建设劳务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万智汇企业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

苏州万明供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州泊创公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州泊信酒店有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅德企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅鸿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅江企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅镕企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅苏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅元企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅泽企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州恒珏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州深万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万科城市酵母投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
台州万桥置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
台州市万颖供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
台州万椒置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
台州万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太仓市万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太仓市环沪房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太仓市科善房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太仓市上万房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太仓市万昆房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原恒源万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原市万科同德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原晶寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万道企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万辰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万嘉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万阜企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科国投滨湖置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科轨道交通置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科嘉盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科嘉创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科嘉业房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科嘉享房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科南站房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

太原万科南馥房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科同盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科同创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科同业房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科同享房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科长源房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科长风之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万清源企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万亩农业科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万腾企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万尚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万忻企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万享企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万赢企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原源寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万富合益房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山锋投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山志投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万合房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津远博万创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓北方商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓东第商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓复康商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓津滨商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓经纬商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓九州商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津泊寓中万商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津博尚万逸房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津达拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津方宏房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津海纳万塘共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津海庭共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津恒万企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津恒焱房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津鸿万房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津侯台建城共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津华康供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

天津金海房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津居滨正房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津凯周华房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津瑞风万林房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津瑞风万林共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津盛津房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津市万安商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津市万江商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万津房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万合共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万合华盛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万津企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万锦华瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万科滨南共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万利共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万龙华开房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万顺共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万顺金安置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万武供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万鑫企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万越辉房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万泽房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津祥筑房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科中西部投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科(张家口)旅游开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科物流发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科中西部企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万物更新商业管理(扬州)有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州湖成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州捷成房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州科城建设开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州平阳县万纬供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州奇成房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州瑶成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州智宸商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
乌鲁木齐万纬新荣供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



无锡狄翰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡敬屏房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市沙岳房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市旭恒房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡万宸教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡万合养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡万旭养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡扬聆房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡运融房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万驰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉金色万耀房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市宝杉锋汇管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市汉宜恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市宏程万励管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市金湾誉礼管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市锦乔万耀管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万合创盈管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万林青岸管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万悦金乔管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万云创富管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万创空间科技企业孵化器有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万地滨江房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万地景云房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万地阅江房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万邻友商网络科技有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万耀之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万云房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉新唐共祥商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安富港房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安翰辰教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安合众致远经纪顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安立德思教育投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安万紫合置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安市未央区万知营地文化艺术培训学校有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西咸新区崇胜房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西宁万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西咸新区昊鼎置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

西咸新区道诺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
咸阳万和林房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西咸新区科筑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
忻州万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
咸阳万纬仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆合众致远房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆城建万里房地产开发经营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万利风尚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆美好乾德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
雄安万创检测有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兴化市耘埭旅游管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万宇企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
雄安万科绿色研发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州产城企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万豫置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州茗顺企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州茗科企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州铭创置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州茗天企业管理咨询服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州市茗郡企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州市骆驿企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州市茗智企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州市茗逸企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万超企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州市寓驿商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万锦企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万辉商业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州盈智纬投物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万泰企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市府商商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市乘商置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市睦居商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市梅沙月美教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市森商商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市卿岱餐饮有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市食乐餐饮管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市抢鲜记贸易有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万村新象建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

厦门市万岑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万驹置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万港盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万茗置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万俐置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万商美鼎置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万卿置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万缙置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万商商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万美置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万溪置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万驿立洲投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万象星云科技有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万驿洲投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万驿全投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市玺商商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万雍置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门万村新象房屋租赁有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市域商置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门万物工场文化创意产业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共担企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共兴投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台津港置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台市万高企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万融企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万赛企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台裕尊房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盐城万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万隅管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万之津管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌宏展程房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
银川万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
余姚市万兆供应链有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
云南万科文化旅游发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
漳州市抢鲜记贸易有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
镇江万润置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

镇江万港置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科百寓房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州荣望房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科瀚湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科方顶企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科璞樾房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万祥商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州新田万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市泊寓物业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市东万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市宏通置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市宏智置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
周口万科锦南房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
周口市万晟达房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万创房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海唐隆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万村发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市寓驿公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万锦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万恒创越商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万科诚丰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万卷博睿教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万迎创意设计顾问有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海万唯丰商业运营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海筑城企业管理中心(有限合伙)	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
诸暨市万斌供应链有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
涿州市祥筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
涿州中万科技产业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
淄博万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Amber Shine Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Beluga (HK) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Cascade Peak Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Cedarwood (HK) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Cocova (HK) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Golden Baycrest (BVI) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Le Pont Property Management Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

Narwhal (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
NY VDW 543 A LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
NY VDW 543 B LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Oceanic Jade Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Promise Fine Investments Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Prosperous Sea Group Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Scenic Cascade Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Sunshine Praise Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris (Asia) Holding Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Tetris (Overseas) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Trend Shine Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Unicon (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Union Grace Investments Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Unique Fidelity Investments Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Vandata Information Technology Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Vetiver (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Winsteria (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Winmaxi (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Wintergreen (BVI) Company Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京翰通商业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京捷盛商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京居正房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京凯华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京联星房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万永房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春宇鑫储运有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
常熟新地物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都川云茂通实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都家园经营管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都锦融积物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都万申冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都悦榕第三置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都悦榕第四置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都悦榕第一置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
重庆初心药业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
慈溪市万辰希供应链有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大连樱花园开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大连中集铁路装备有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
迪庆香格里拉吉瓦仁安旅游度假村有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞德华涂料有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市东万盈合房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市祥盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海景泰来仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海区优创仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州丰联酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州市仓山区意华企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州台江区优家投资管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州优家投资管理有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
盖世理 (无锡) 仓储发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
港中旅 (沈阳) 置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州志达农业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵阳德盛置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵阳中航房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
哈尔滨星海房地产发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
海门重万置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州博鼎投资合伙企业 (有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州富阳富茂置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州君焯信息科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州乐荣节能动力科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州青延供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州万晴实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州左禾贸易有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
河南民信置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
湖北昕景投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
黄山悦榕旅游发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
黄山悦榕物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
吉宝湾房地产开发 (沈阳) 有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
吉林华庭置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
济南佳怡电子商务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
嘉兴荣旺置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江苏中瑞化工有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

江西江中天宁房地产有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西万胜仓储服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西万纬物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
金博(天津)建工有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
晋中市奥林百和房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
晋中市凯佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆明恒汇置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆明十一物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆明铸创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆山万昆供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆山源检食品科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
廊坊拓达房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
廊坊万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
廊坊万泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
丽江悦椿房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
丽江悦榕国际旅行社有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
丽江悦榕酒店有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
丽江悦榕物业服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
连江宏晟冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南京万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波万博供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波艺茂置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
平度万科置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
三亚众享共赢商务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门市景徽饮料有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
山西中凯佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西金玖置地房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海禾美家具有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海美源光电材料有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海耐姆克电子有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海申斯物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海同程仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海万吉冷藏有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海徐汇中城商务运营管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海中隆纸业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

上海卓额实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳三星视界有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市桦盈实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市润信达投资发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市万纬物流管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳万海启佑投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳普健仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳铁鑫达房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳万科中山之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
沈阳万科紫东房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
石狮和安物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
四川川商置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州吴中城投万科置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州希埃姆西体育服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州宜家开元酒店有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
太古海投冷链物流(厦门)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
太古冷链物流(宁波)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
太古冷链物流(上海)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
唐山采宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津萃生商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津海吉星冷链仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津海吉星农产品电子商务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津海吉星中央大厨房物流配送有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津海庭置业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津侯台建城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津生态城生恒生态物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津万榕企业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津万悦投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津中孚明夷商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
威海威高置地有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
无锡万代房地产营销策划有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
芜湖万佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
武汉云瑞德置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安翰林壹品房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安市高新区安和物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安泽合房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安中瑞凯达商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
新疆中万火炬房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司



徐州骏茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
徐州润彭置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
徐州顺祥置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
烟台赛格置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
烟台万尚房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
烟台云祥置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
盐城悦达交控置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
盐城悦达天惠置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
阳朔悦榕酒店有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
云南甬商置业有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
浙江财富兴园置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
镇江虹孚置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
镇江万隆置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
郑州市海创孵化器有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
珠海沃成瀚丰置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
涿州立新诚信化工有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
涿州裕泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
资阳市明大物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
淄博世界贸易中心置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
淄博鑫林置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
ABM FJ Investment Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Banyan Tree Assets (China) Holdings Pte. Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Changshu Logistics Pte. Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
China Logistics Management (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
China Logistics Management HK Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Ever Onward Corporation	新增至合并范围	当年收购的子公司
Filinco Enterprises Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Gazeley Wuxi 1 Holdings Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Hong Kong Chung Loong Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
HongKong Nemtek International Co., Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
LLC Betskoy	新增至合并范围	当年收购的子公司
Sanctuary Assets (S) 1 Pte. Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Sanctuary Chengdu Development Company No 1 (S) Pte Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Sanctuary Chengdu Development Company No 3 (S) Pte Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司

Sanctuary Chengdu Development Company No. 4 (S) Pte Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Sanctuary Lijiang (S) Pte Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Sancturay Jiwa Renga (S) Pte Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Shenxia Logistics Investment Hong Kong Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Swire Pacific Cold Storage Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XIII (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XIII (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XIV (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XV (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XV (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XVI (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XVI (HK) Holding Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd.	新增至合并范围	当年收购的子公司
Wei E Investment Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
鞍山市美佳物业服务服务有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京翰业通宏咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京思翼企业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京万德盈商业运营管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
长乐市万乐房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
成都锦成行物流有限公司	从合并范围减少	当年出售
大连官房房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
大连万腾置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
大连万兴置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
佛山乐维仓储有限公司	从合并范围减少	当年出售
佛山市高明纬贵仓储有限公司	从合并范围减少	当年出售
佛山万源仓储服务有限公司	从合并范围减少	当年出售
福州市万思置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
广州万墩仓储有限公司	从合并范围减少	当年出售
海宁万普仓储有限公司	从合并范围减少	当年出售
杭州锦时置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
杭州元仓置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
江西万航益富置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
京亚 (南京) 供应链管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
昆明万昆物流有限公司	从合并范围减少	当年出售

昆明万普房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
昆山浩捷信息咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售
昆山聚卓企业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
宁波万晨仓储有限公司	从合并范围减少	当年出售
上海上房现代物流有限公司	从合并范围减少	当年出售
上海万筠房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
上海万锴房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
上海万库投资管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
上海万睿房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
深圳市时代二号房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
深圳市时代一号房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	从合并范围减少	当年出售
沈阳新兴置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
世畅自行车配件 (深圳) 有限公司	从合并范围减少	当年出售
苏州高新新吴置地有限公司	从合并范围减少	当年出售
苏州和济置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售
温州万碧金房地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
温州万茂置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
温州万贤置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
温州万誉置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
温州万祯置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
武汉商汇物流管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
武汉万物仓储管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
武汉长江科技经济开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
云南保谊恒华物流有限公司	从合并范围减少	当年出售
云南保谊经贸有限公司	从合并范围减少	当年出售
中新 (天津) 商业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京万科四季花城房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
福州市榕荣房地产有限公司	从合并范围减少	当年注销
杭州随安健康管理服务有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南市历下区万科教育培训学校	从合并范围减少	当年注销
沈阳万科天琴湾置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
苏州万美广投资管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津信科共创共担有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津兴海房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
无锡橡树汇养老管理服务有限公司	从合并范围减少	当年注销

武汉万普鑫房地产有限公司	从合并范围减少	当年注销
扬州万国企业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销

### 3、发行人 2019 年财务报表合并范围变化情况

截至 2019 年末,发行人纳入合并范围的子公司共 3,704 家,合并范围较 2018 年相比,当年新增加合并单位 388 家,当年减少合并单位 119 家。2019 年末,公司合并范围主要子公司变更情况见下表:

图表6-3: 发行人2019年末合并报表较2018年相比变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
北京百昌弘文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京公星如益文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京圣耀凯文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万链图享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万思乐学华府教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京新展丰盈科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京志兴恒永科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京富鸿瑞全科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京圣通长文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万链创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万商合建置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京欣辉耀文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京永志捷祥科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科万铭房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万华锦新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆北拓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万拓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春赋华道房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万青房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市朴寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万吉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆北万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万招置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连科地置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万珩房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万琛房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京畅达源发科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京荣皇圣旺文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

北京万海体育旅游有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万平立通房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万筑国青房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京永佳恒鑫科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京北域商业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京广盛凯源文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京市房山区随园养老中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万链筑享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万筑创想房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京信恒志达科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春慧荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万巷房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万滨房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万科蓉丰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆罗联置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆永万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万政房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万翔房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万筑产城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万宏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆悦畔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈玥置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈珣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万航盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万智峰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
法库万城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万奎房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万科城市更新房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
赣江新区万睿星科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广西万汇白露投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万庭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州嘉玥房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河北昊科房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



哈尔滨万彩置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万拓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万泽房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州南桥置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
黑龙江万科桐楠格置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万桥商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万朗房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万颂汇企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南明万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万益房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江阴睿科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万阔房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
龙海市万科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市昆万投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万业房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万塘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源宸置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万莫置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盘锦万科鑫盛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
秦皇岛万煜房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
鄂州市万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市骏宏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万勋房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万婕房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
赣江新区万睿星置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万鸿房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
赣江新区万益金赣实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万美房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨唯家置业咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州大屋顶君文化发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州萧山海月护理院有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万旭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万坤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万弘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

杭州海月养老公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州韵合企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万鼎商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万合企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
晋中朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万鲁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万捷置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万启汇企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万显房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山万庄置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京市江宁区德英乐幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科昆岭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万骆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京朴寓不动产服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市良庆区梅沙幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市镇海万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波寓创酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盘锦万科兴盛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛润通铭苑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合汇置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合锦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合融置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
瑞安市万昆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海浦东康立德英乐培训学校有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万科贝玥投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸北置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万西之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万崇置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川智云合顺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万屋文化传播有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸南置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科合创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万思教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川智云腾翔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原北城企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科北城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

唐山朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万钰潮平房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万泽中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津津永万逸共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
渭南华岳逸景置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万晋置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安中瑞科达商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万坤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万鸿华府房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万迪投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
张家口云奥云中房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
淄博万嘉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万鼎力企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万信联合置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万州联合置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山西九知乐学教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳泊时易科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万科祥盈管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科华运之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科嘉实景润房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万知教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山西九知体育文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳前海万选实业控股有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市浑南区优尚睿思幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万西企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科文汇房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川智云创新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万辰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原嘉盈企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万泽企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津津永万逸房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原轨道万科金台置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万科盛泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万旭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



新疆万有引力房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万浣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万裕企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万智房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万彩缤纷房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
智臻物業服務有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
鞍山华运置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京国晟物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
常熟市和瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
鼎胜(天津) 市政工程有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市京诚实业投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
公主岭市万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
甘肃融港侨房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
桂林市临桂奥林匹克花园物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
黑龙江省柏悦汇物业管理有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
金华科茂置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
柳州汇东投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市晶发物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州吴中中新置地有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市康达尔物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州悦恒置地有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
武汉市金鼎物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安伊合源实业有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门宝呈众华置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州教育置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京信越置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都城实置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大连万嘉之光置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海区达创仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵阳景骐房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州元常房地产投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
河南国信乐达房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
济南万中置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
临沂鲁商置业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
四川中瑞宏通建设有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市好天下物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

苏州顺科建设发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
天津章梁房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门市安象投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
咸阳万森泉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安伊合源实业有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
漳州宝呈众华投资有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
鞍山惠房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京禾亿企业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
东莞市科珩实业投资有限公司	从合并范围减少	当年出售
杭州耀安保安服务有限公司	从合并范围减少	当年出售
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
东莞市万汇房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
宁波均胜万投置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
苏州傅亿企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京万科企业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市云航实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市中万骏峰实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
佛山市南海区万优房地产投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南丰安房产经纪有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万贵昌房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万航房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万磊房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
南京裕新置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
山东学知研学旅行有限公司	从合并范围减少	当年注销
三亚金域置地有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津万福投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
厦门市万商美鼎置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市科铸实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市科铸实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
佛山市裕菲房地产有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万悦企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万云享科技发展有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万润房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万铮房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	从合并范围减少	当年注销
沈阳万科万北置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
上海天亿置业发展有限公司	从合并范围减少	当年注销
厦门市玺商商业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销

厦门万科星置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
-------------	---------	------

#### 4、发行人 2020 年 6 月末财务报表合并范围变化情况

截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 3,776 家，合并范围较 2019 年相比，当年新增加合并单位 105 家，当年减少合并单位 33 家。2020 年 6 末，公司合并范围主要子公司变更情况见下表：

图表6-4：发行人2020年6月末末合并报表较2019年相比变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
包头万科青源房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春市西宸房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万昕房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥和万房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科如投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科溢投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万臻置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山凯进置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万景工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万江耀升房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合海置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合钰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万仁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万戴行物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万唯房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物戴德梁行物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物梁行物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万远中珩投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科文城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原朴韵美居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市铭庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万誉新兴物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连铁万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万意房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广水市锦创房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科卉投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科数投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万荟房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

临沂万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源佳置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万严置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合铭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合珠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市汇成盈通实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万海升平物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物城市空间运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物空间科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物商写空间科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万通南头城管理运营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅金企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潍坊万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市睿庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万楚恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万璞房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海博瑞智信农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海琴山佳业农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安泊福公寓管理有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台新华产融置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万浩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万曦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海瀚科夏寰农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海万海瑞通农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京戴德梁行物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万启稳管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
Cushman & Wakefield Property Management Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
戴德梁行(广州)物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
湖南兆星房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江门市里村置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波明科置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
Rugby Cayman Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
Rugby Eagles (HK) Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安宜伽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
新疆中万捷创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司



中山市红旗河房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万启悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春北方影都房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长沙黄榔置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
戴德梁行物业咨询(上海)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州市龙河明珠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南通泽南房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
青岛万投置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
Rugby Dragons (HK) Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海特信汽车零部件有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安筑弘地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
徐州万鸿置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海万业置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
合肥万科瑞益地产有限公司	从合并范围减少	当年出售
上海卓额实业有限公司	从合并范围减少	当年出售
芜湖万泊公寓管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	从合并范围减少	当年出售
宁波万博供应链管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
深圳市万龙靓投资发展有限公司	从合并范围减少	当年出售
新土木(大连)建筑设计院有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京海开万科房地产开发有限责任公司	从合并范围减少	当年注销
佛山市南海区万婕房地产有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南泊时易停车场管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万舸商业运营管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万科商业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万正元管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年注销
宿迁铭宸置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
珠海市万毅实业有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市朗培教育投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
佛山市穗航信息科技有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南金域资产管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万航教育咨询有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万舍管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万桢房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
宿迁万豫置业有限公司	从合并范围减少	当年注销

## 二、发行人历史财务数据

财政部于 2018 年颁布以下企业会计准则修订，并于 2019 年开始执行：

《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订) 》 (“新租赁准则”)

财政部于 2019 年颁布以下企业会计准则修订:

《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2019] 6 号)

《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订) 》 (“准则 7 号 (2019) ”)

《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订) 》 (“准则 12 号 (2019) ”)

根据财政部 2019 年新颁布、修订或要求执行的相关会计准则的规定, 融资人于上述新颁布或修订的相关会计准则施行日开始执行该准则。以下数据中, 2018 年数据采用前期数据, 2019 年及 2020 年所有财务数据均来自当期财务报表数据。

图表 6-4: 2017-2019 年及 2020 年 6 月末合并资产负债表

单位: 万元

	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
流动资产:				
货币资金	17,412,101	18,841,745	16,619,460	19,429,146
交易性金融资产	-	1,190,081	1,173,527	655,686
衍生金融资产	1,249	1,078	33,226	92,545
应收票据及应收账款	143,273	158,874	201,705	269,383
应收票据	-	256	2,897	5,356
应收账款	143,273	158,618	198,808	264,027
预付款项	7,301,711	7,595,090	9,779,583	10,835,239
其他应收款	16,324,977	24,432,414	23,546,501	23,387,995
存货	59,808,766	75,030,263	89,701,904	93,210,841
合同资产	-	136,413	344,494	505,165
划分为持有待售的资产	691,017	662,463	425,275	382,223
其他流动资产	72,189	1,458,766	2,073,262	2,191,232
流动资产合计	101,755,283	129,507,186	143,898,935	150,959,457
非流动资产:				
可供出售金融资产	134,075	-	-	-
其他权益工具投资	-	163,658	224,995	156,937
其他非流动金融资产	-	105,233	67,398	68,660
长期股权投资	8,122,431	12,952,766	13,047,577	12,819,165
投资性房地产	2,881,130	5,405,578	7,356,468	8,021,625
固定资产	709,881	1,153,380	1,239,984	1,190,385
在建工程	102,241	191,301	417,984	296,707

使用权资产	-	-	2,213,536	2,187,388
无形资产	143,750	495,259	526,965	531,132
商誉	20,634	21,711	22,092	22,434
长期待摊费用	206,598	504,431	723,520	844,647
递延所得税资产	965,100	1,574,920	2,342,759	2,588,421
其他非流动资产	1,493,569	782,513	910,732	931,706
非流动资产差额(特殊报表科目)	-	-	-	-
非流动资产合计	14,779,409	23,350,750	29,094,010	29,659,205
资产总计	116,534,692	152,857,936	172,992,945	180,618,661
流动负债:				
短期借款	1,610,886	1,010,192	1,536,523	1,908,908
衍生金融负债	101,994	63,123	-	76
应付票据及应付账款	17,676,959	22,959,738	26,822,215	26,604,934
应付票据	333,018	165,145	94,128	50,178
应付账款	17,343,940	22,794,593	26,728,087	26,554,756
预收款项	40,770,594	25,397	77,078	84,037
合同负债	-	50,471,141	57,704,723	61,507,012
应付职工薪酬	493,041	577,085	689,626	599,626
应交税费	1,077,491	1,873,086	2,510,973	2,277,123
其他应付款	18,388,195	22,743,122	25,069,846	25,405,338
应付利息	99,514	146,367	-	-
应付股利	-	45,315	37,935	1,181,074
其他应付款	18,288,680	22,551,439	25,031,911	24,224,264
一年内到期的非流动负债	4,616,384	6,909,241	8,064,622	8,029,669
其他流动负债	-	5,559,269	4,785,423	5,177,214
流动负债合计	84,735,543	112,191,394	127,261,028	131,593,937
非流动负债:				
长期借款	9,602,904	12,092,906	11,431,978	12,197,589
应付债券	3,232,267	4,709,515	4,964,551	5,418,525
租赁负债	-	-	2,127,737	2,139,562
预计负债	15,987	14,353	14,963	16,544
递延所得税负债	26,530	53,891	28,233	24,817
其他非流动负债	254,067	233,805	106,544	102,077
非流动负债合计	13,131,755	17,104,469	18,674,005	19,899,114
负债合计	97,867,298	129,295,863	145,935,033	151,493,051
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,103,915	1,103,915	1,130,214	1,161,773
资本公积金	832,926	800,563	1,238,448	1,925,331

其它综合收益	23,498	(239,874)	(180,643)	(212,837)
盈余公积金	3,590,007	4,739,325	7,082,625	7,082,625
未分配利润	7,717,185	9,172,485	9,535,204	9,604,882
归属于母公司所有者权益合计	13,267,532	15,576,413	18,805,849	19,561,775
少数股东权益	5,399,862	7,985,660	8,252,062	9,563,836
所有者权益合计	18,667,394	23,562,073	27,057,912	29,125,611
负债和所有者权益总计	116,534,692	152,857,936	172,992,945	180,618,661

图表 6-5: 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月合并利润表

单位: 万元

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
营业总收入	24,289,711	29,767,933	36,789,388	14,634,951
营业收入	24,289,711	29,767,933	36,789,388	14,634,951
营业总成本	19,832,384	23,705,188	29,618,669	12,250,447
营业成本	16,007,992	18,610,422	23,455,033	9,979,729
税金及附加	1,972,223	2,317,606	3,290,522	1,122,451
销售费用	626,198	786,808	904,450	318,489
管理费用	886,571	1,034,081	1,101,841	461,573
研发费用	-	94,606	106,668	27,695
财务费用	207,526	599,857	573,594	330,914
其中: 利息费用	406,073	818,134	925,527	451,952
利息收入	250,262	383,992	353,040	160,532
资产减值损失	131,874	(235,425)	(164,876)	-
信用减值损失	-	(26,382)	(21,685)	(9,596)
投资净收益	624,456	678,793	498,413	268,941
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	456,916	627,991	379,060	171,234
公允价值变动净收益	-	8,663	(6,852)	2,720
资产处置收益	(492)	(341)	(967)	234
营业利润	5,081,292	6,749,861	7,661,314	2,656,398
加: 营业外收入	72,329	47,450	71,473	37,354
减: 营业外支出	39,425	51,291	78,858	48,707
其中: 非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	5,114,195	6,746,020	7,653,929	2,645,044
减: 所得税	1,393,357	1,818,791	2,140,767	782,125
净利润	3,720,839	4,927,229	5,513,161	1,862,919
减: 少数股东损益	915,657	1,549,964	1,625,953	612,167
归属于母公司所有者的净利润	2,805,181	3,377,265	3,887,209	1,250,752



图表 6-6: 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月合并现金流量表

单位: 万元

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,840,522	39,814,827	43,273,596	18,041,207
收到其他与经营活动有关的现金	4,385,566	2,580,188	3,711,276	1,817,549
经营活动现金流入小计	41,226,089	42,395,015	46,984,872	19,858,756
购买商品、接受劳务支付的现金	23,487,636	25,589,521	31,730,074	10,184,502
支付给职工及为职工支付的现金	924,360	1,411,838	1,641,444	803,180
支付的各项税费	3,975,975	5,402,346	6,128,694	3,283,218
支付其他与经营活动有关的现金	4,605,835	6,629,492	2,915,979	3,327,260
经营活动现金流出小计	32,993,805	39,033,196	42,416,191	17,598,160
经营活动产生的现金流量净额	8,232,283	3,361,818	4,568,681	2,260,596
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	336,730	147,271	176,095	93,139
取得投资收益收到的现金	125,149	453,631	291,160	150,367
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,161	4,755	9,612	1,856
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	319,119	184,349	298,780	34,425
收到其他与投资活动有关的现金	1,181,998	1,089,236	817,729	729,923
投资活动现金流入小计	1,977,157	1,879,241	1,593,375	1,009,711
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,048	589,675	624,419	235,970
投资支付的现金	4,683,323	4,729,523	2,792,497	468,166
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,131,573	1,854,170	903,262	179,035
支付其他与投资活动有关的现金	87,536	1,442,317	135,871	10,657
投资活动现金流出小计	7,138,480	8,615,685	4,456,049	893,828
投资活动产生的现金流量净额	(5,161,323)	(6,736,444)	(2,862,673)	115,882
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	1,425,382	1,949,130	1,181,428	1,500,007
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,425,382	1,949,130	517,088	783,477
取得借款收到的现金	9,457,577	9,605,299	7,901,691	3,894,643
收到其他与筹资活动有关的现金	432,456	1,478,076	1,795,891	-
发行债券收到的现金	1,062,040	3,898,279	1,460,343	698,600
筹资活动现金流入小计	12,377,455	16,930,784	12,339,354	6,093,249

偿还债务支付的现金	4,125,432	7,385,437	10,071,556	3,170,340
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,913,438	4,024,934	3,682,291	1,011,156
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	320,189	1,635,015	1,114,748	239,656
支付其他与筹资活动有关的现金	-	281,907	987,705	1,266,018
归还投资支付的现金	812,096	758,741	931,623	192,306
筹资活动现金流出小计	6,850,965	12,451,019	15,673,175	5,639,820
筹资活动产生的现金流量净额	5,526,490	4,479,765	(3,333,821)	453,429
汇率变动对现金的影响	(113,851)	29,076	34,862	10,177
现金及现金等价物净增加额	8,483,599	1,134,216	(1,592,951)	2,840,085
期初现金及现金等价物余额	7,949,001	16,432,601	17,566,816	15,973,865
期末现金及现金等价物余额	16,432,601	17,566,816	15,973,865	18,813,950

图表 6-7：2017-2019 年及 2020 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	8,443,826	7,767,723	7,341,149	11,712,085
交易性金融资产	-	1,150,204	1,150,447	336,059
其他应收款	22,589,728	33,475,782	32,666,581	36,439,997
其他流动资产	-	-	3,687	15
流动资产合计	31,033,554	42,393,709	41,161,864	48,488,157
非流动资产：				
可供出售金融资产	21,156	-	-	-
其他非流动金融资产	-	25,784	25,784	36,284
长期股权投资	1,947,709	2,852,809	3,231,067	3,727,048
投资性房地产	227	181	135	112
固定资产	4,321	3,703	3,399	3,187
在建工程	-	10,458	21,555	26,945
无形资产	-	303,294	301,864	296,474
递延所得税资产	16,083	-	-	-
其他非流动资产	-	48,284	26,704	26,704
非流动资产合计	1,989,497	3,244,512	3,610,508	4,116,753
资产总计	33,023,050	45,638,221	44,772,372	52,604,910
流动负债：				
短期借款	657,475	665,568	1,365,280	1,660,011
应付票据及应付账款	80,781	233,354	68,604	43,744

合同负债	-	338,609	340,220	338,251
应付职工薪酬	113,395	274,132	333,528	341,977
应交税费	12,836	1,433	24,850	17,731
其他应付款	13,967,672	19,808,162	15,595,660	17,860,946
一年内到期的非流动负债	3,856,820	4,601,634	7,188,570	6,664,682
其他流动负债	-	1,419,223	51,021	51,105
流动负债合计	18,688,979	27,342,116	24,967,734	26,978,446
非流动负债:				
长期借款	6,136,520	7,946,015	7,111,026	8,836,259
应付债券	1,491,396	2,338,824	1,594,116	1,994,850
非流动负债合计	7,627,916	10,284,838	8,705,142	10,831,109
负债合计	26,316,895	37,626,954	33,672,876	37,809,555
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,103,915	1,103,915	1,130,214	1,161,773
资本公积金	957,371	957,371	1,595,412	2,280,383
盈余公积金	3,590,007	4,739,325	7,082,625	7,082,625
未分配利润	1,054,862	1,210,656	1,291,244	4,270,573
所有者权益合计	6,706,156	8,011,267	11,099,496	14,795,355
负债和所有者权益总计	33,023,050	45,638,221	44,772,372	52,604,910

图表 6-8: 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月母公司利润表

单位: 万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
营业总收入	185,580	306,350	409,677	258,685
营业收入	185,580	306,350	409,677	258,685
营业总成本	244,242	540,749	574,259	346,269
营业成本	46	46	14,842	19,453
税金及附加	2,033	3,051	5,634	2,577
管理费用	109,288	250,115	285,040	37,234
财务费用	132,876	287,535	268,727	287,018
其中: 利息费用	-	903,805	859,824	576,065
利息收入	-	622,095	564,792	279,497
资产减值损失	(1)	-	-	-
信用减值损失	-	(1)	(16)	13
加: 其他收益				
投资净收益	1,402,440	2,548,902	3,773,688	4,245,945
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	323	22,670	-983	-362

公允价值变动净收益	--	204	447	2,059
资产处置收益	-29	27	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	1,343,749	2,314,734	3,609,553	4,160,421
加：营业外收入	1,500	36	174	15
减：营业外支出	1,527	51	4,648	33
其中：非流动资产处置 净损失	-	-	-	-
利润总额	1,343,722	2,314,718	3,605,078	4160403
减：所得税	-	16,083	-	-
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	1,343,722	2,298,635	3,605,078	4,160,403

图表 6-9：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	21,910,848	20,295,788	24,167,036	14,476,134
经营活动现金流入小计	21,910,848	20,295,788	24,167,036	14,476,134
支付给职工以及为职工支付的现金	57,542	64,502	201,350	19,864
支付的各项税费	4,474	32,936	31,232	28,302
支付其他与经营活动有关的现金	23,261,983	24,088,885	25,270,796	11,894,158
经营活动现金流出小计	23,323,999	24,186,323	25,503,378	11,942,324
经营活动产生的现金流量净额	(1,413,151)	(3,890,535)	(1,336,342)	2,533,810
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	20,882	-	556
取得投资收益收到的现金	1,083,388	1,003,377	855,256	152,180
处置固定资产、无形资产和其他长 期资产收回的现金净额	-	35	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	702,815	48,489	62,150	875,781
投资活动现金流入小计	1,786,203	1,072,783	917,406	1,028,517
购建固定资产、无形资产和其他长 期资产支付的现金	788	84	213	42
投资支付的现金	178,804	646,100	709,501	110,500
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,150,000	-	-
投资活动现金流出小计	179,592	1,796,184	709,714	110,542
投资活动产生的现金流量净额	1,606,611	-723,401	207,692	917,975
筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	-	-	664,340	716,530
取得借款收到的现金	6,957,595	7,654,120	5,695,668	3,581,500
收到其他与筹资活动有关的现金	-	963,606	1,798,307	-
发行债券收到的现金	398,800	2,442,068	498,650	698,600
筹资活动现金流入小计	7,356,395	11,059,794	8,656,965	4,996,630
偿还债务支付的现金	2,204,626	5,297,388	5,931,793	2,424,019
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,396,258	1,824,289	2,045,723	504,004
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,148,006
筹资活动现金流出小计	3,600,885	7,121,677	7,977,516	4,076,028
筹资活动产生的现金流量净额	3,755,510	3,938,118	679,449	920,601
汇率变动对现金的影响	-57	-284	22,626	(1,450)
现金及现金等价物净增加额	3,948,913	(676,103)	(426,574)	4,370,937
期初现金及现金等价物余额	4,494,912	8,443,826	7,767,723	7,341,149
期末现金及现金等价物余额	8,443,826	7,767,723	7,341,149	11,712,085

### 三、发行人财务情况分析

#### (一) 资产结构分析

图表 6-10: 2017-2019 年及 2020 年 6 月末合并资产结构情况表

资产项目	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	17,412,100.92	14.94%	18,841,744.68	12.33%	16,619,459.57	9.61%	19,429,146.29	10.76%
交易性金融资产	-	-	1,190,080.63	0.78%	1,173,526.54	0.68%	655,686.23	0.36%
衍生金融资产	1,249.37	-	1,078.29	-	33,225.75	0.02%	92,544.60	0.05%
应收票据及应收账款	143,273.40	0.12%	158,873.92	0.10%	201,704.58	0.12%	269,382.83	0.15%
预付款项	7,301,710.69	6.27%	7,595,089.51	4.97%	9,779,583.14	5.65%	10,835,239.29	6.00%
其他应收款	16,324,976.59	14.01%	24,432,414.29	15.98%	23,546,500.73	13.61%	23,387,995.47	12.95%
存货	59,808,765.76	51.32%	75,030,262.74	49.08%	89,701,903.56	51.85%	93,210,841.02	51.61%
合同资产	-	-	136,412.68	0.09%	344,493.80	0.20%	505,165.47	0.28%
划分为持有待售资产	691,017.13	0.59%	662,463.14	0.43%	425,275.49	0.25%	382,223.40	0.21%
其他流动资产	72,189.35	0.06%	1,458,765.74	0.95%	2,073,262.28	1.20%	2,191,232.07	1.21%
流动资产合计	101,755,283.21	87.32%	129,507,185.62	84.72%	143,898,935.46	83.18%	150,959,456.67	83.58%
可供出售金融资产	134,074.94	0.12%	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	163,658.37	0.11%	224,995.37	0.13%	156,936.88	0.09%
其他非流动金融资产	-	-	105,233.11	0.07%	67,398.23	0.04%	68,659.98	0.04%
长期股权投资	8,122,430.53	6.97%	12,952,765.58	8.47%	13,047,576.83	7.54%	12,819,164.51	7.10%

投资性房地产	2,881,130.03	2.47%	5,405,578.48	3.54%	7,356,467.81	4.25%	8,021,624.86	4.44%
固定资产	709,880.81	0.61%	1,153,379.87	0.75%	1,239,983.83	0.72%	1,190,384.55	0.66%
在建工程	102,241.09	0.09%	191,300.75	0.13%	417,983.95	0.24%	296,707.05	0.16%
使用权资产	-	-	-	-	2,213,535.96	1.28%	2,187,387.72	1.21%
无形资产	143,750.48	0.12%	495,258.50	0.32%	526,964.72	0.30%	531,131.82	0.29%
商誉	20,634.29	0.02%	21,710.92	0.01%	22,092.08	0.01%	22,433.63	0.01%
长期待摊费用	206,597.59	0.18%	504,430.86	0.33%	723,520.24	0.42%	844,647.31	0.47%
递延所得税资产	965,100.20	0.83%	1,574,920.47	1.03%	2,342,758.61	1.35%	2,588,420.87	1.43%
其他非流动资产	1,493,568.60	1.28%	782,513.11	0.51%	910,731.96	0.53%	931,705.53	0.52%
非流动资产合计	14,779,408.57	12.68%	23,350,750.02	15.28%	29,094,009.58	16.82%	29,659,204.71	16.42%
<b>资产总计</b>	<b>116,534,691.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,857,935.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>172,992,945.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>180,618,661.38</b>	<b>100.00%</b>

单位：万元、%

近年来公司资产规模呈逐年快速增长态势，公司 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人资产总额分别为 11,653.47 亿元、15,285.79 亿元、17,299.29 亿元和 18,061.87 亿元，2017 年末、2018 年末、2019 年及 2020 年 6 月末，该科目余额较上期增长率分别为 40.29%、31.17%、13.17%和 4.41%。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人公司流动资产分别为 10,175.53 亿元、12,950.72 亿元、14,389.89 亿元和 15,095.95 亿元，占比分别为 87.32%、84.72%、83.18%和 83.58%，与近年来公司资产规模相匹配。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人非流动资产分别为 1,477.94 亿元、2,335.08 亿元、2,909.40 亿元和 2,965.92 亿元，占比分别为 12.68%、15.28%、16.82%和 16.42%，公司非流动资产余额稳步增长。

### 1、货币资金

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人货币资金余额分别为 1,741.21 亿元、1,884.17 亿元、1,661.95 亿元和 1,942.91 亿元。公司货币资金 2018 年末较 2017 年末增幅 8.21%，2019 年末较 2018 年末降幅-11.79%，2020 年 6 月末较 2019 年末增幅 16.91%。发行人货币资金余额保持充足，主要受益于发行人销售回款情况良好，始终保持持续稳定的经营性现金流。保持货币资金充足的原因主要是为满足短期偿债及工程支出等其他日常经营性支出之需。截至 2020 年 6 月末，银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 61.52 亿元，万科的受限资金全部为银行存款，没有其他受限资金。

### 2、应收账款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人应收账款金额分别为 14.33 亿元、15.86 亿元、19.88 亿元和 26.40 亿元，总体呈增长的趋势。2019 年末，公司应收账款余额为 19.88 亿元，较 2018 年末增加 4.02 亿元，同比上升 25.35%，主要系发行人待收取购房款增长幅度较大。2020 年 6 月末，公司应收账款为 26.40 亿元，较 2019 年 12 月末增加 6.52 亿元，主要为已结算物业对应的应收房款，及物业服务、不动产经营等按权责发生制计提收入对应的未收款项。按账龄分析，公司

应收账款以 1 年以内为主，具体情况如下表所示。

图表 6-11: 发行人 2020 年 6 月末单项金额重大并按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况表

单位: 万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内(含 1 年)	198,194.32	72.71%	133,009.94	64.53%
1-3 年(含 3 年)	54,192.58	19.88%	54,509.61	26.45%
3 年以上	20,212.33	7.41%	18,592.46	9.02%
合计	272,599.23	100.00%	206,112.01	100.00%
减: 坏账准备	8,572.58	-	7,304.43	-
应收账款净额	264,026.65	-	198,807.57	-

图表 6-12: 发行人 2020 年 6 月末主要应收账款情况表

单位: 万元、%

单位名称	与本公司关系	2020 年 6 月末	年限	占应收账款总额的比例
法人一	非关联方	11,978.76	1 年以内至 3 年	4.39%
法人二	非关联方	7,609.50	1 年以内至 3 年以上	2.79%
法人三	非关联方	4,859.62	2-3 年	1.78%
法人四	非关联方	4,274.81	1 年以内	1.57%
法人五	非关联方	3,087.90	1 年以内及 3 年以上	1.13%
合计	--	<b>31,810.60</b>		<b>11.67%</b>

### 3、预付账款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人预付款项金额分别为 730.17 亿元、759.51 亿元、977.96 亿元、1,083.52 亿元，呈现逐年上升趋势。2018 年末，公司预付款项为 759.51 亿元，较上年增加 29.34 亿元，同比增长 4.02%，主要因为 2018 年在建项目较 2017 年有所增长，预付工程款项增大。2019 年末，公司预付账款为 977.96 亿元，较年初增长 28.76%，主要因为 2019 年预付地价款所致。截至 2020 年 6 月末，公司预付账款为 1,083.52 亿元，较年初增长 10.79%。

图表 6-13: 发行人 2020 年 6 月末主要预付账款情况表

单位: 万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	时间	比例
法人一	非关联方	4,189,420.62	1 年以内至 3 年以上	38.45%
法人二	非关联方	223,518.58	1 年以内至 3 年	2.05%
法人三	非关联方	197,599.22	1 年以内至 3 年	1.81%
法人四	非关联方	162,887.90	1 年以内至 2 年	1.50%
法人五	非关联方	139,162.44	1 年以内至 2 年	1.28%

合计		4,912,588.77		45.09%
----	--	--------------	--	--------

#### 4、其他应收款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款净额分别为 1,632.50 亿元、2,443.24 亿元、2,354.65 亿元和 2,338.80 亿元。发行人其他应收款主要是发行人与合作方共同开发合营及联营项目公司，合作各方按协议约定投入的项目运营资金而形成的应收款。公司其他应收款余额主要为与合营或联营企业的往来款，大部分其他应收款资产质量较好，收回有保证。2020 年 6 月末，公司其他应收款前五位情况具体如图表 6-14 所示。同时，按照账龄分析，主要为一年内的其他应收款，具体情况如图表 6-15 所示。

图表 6-14: 2019 年末公司按交易方归集的其他应收款前五位明细

单位：万元、%

序号	款项明细	与发行人关系	金额	占其他应收款总额的比例
1	法人一	合营公司	435,670.40	1.85%
2	法人二	合营公司	328,621.26	1.39%
3	法人三	合营公司	319,234.23	1.35%
4	法人四	合营公司	319,135.58	1.35%
5	法人五	联营公司	308,163.03	1.32%
合计			1,710,824.49	7.26%

图表 6-15: 发行人 2019 年末和 2020 年 6 月末单项金额重大并按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月末		2020 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	12,968,135.02	54.69%	11,451,247.60	48.59%
1-3 年（含 3 年）	8,926,173.17	37.64%	9,534,739.18	40.47%
3 年以上	1,818,890.74	7.67%	2,576,758.43	10.94%
合计	23,713,198.92	100.00%	23,562,745.21	100.00%
减：坏账准备	166,698.19	-	174,749.75	-
其他应收款净额	23,546,500.73	-	23,387,995.47	-

#### 5、存货

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人存货余额分别为 5,980.88 亿元、7,503.03 亿元、8,970.19 亿元和 9,321.08 亿元，占总资产比例分别为 51.32%、49.08%、51.85%和 51.61%。2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末本科目较上年的增长率分别为 25.45%、19.55%和 3.91%。存货增加的原因主要是发行人经营规模持续扩大。



存货的分类和成本：存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对个别存在风险的项目计提了存货跌价准备，存货跌价准备余额为人民币 28.76 亿元。

图表 6-16：发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末存货明细

单位：万元

项目	2019 年末			2020 年 6 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	6,617,606.90	14,160.63	6,603,446.28	5,656,612.80	23,252.78	5,633,360.02
在建开发产品	62,449,540.02	227,695.02	62,221,845.01	69,866,925.77	226,199.24	69,640,726.53
拟开发产品	20,818,077.37	57,153.57	20,760,923.80	17,867,814.40	38,153.20	17,829,661.20
其他	115,688.48	-	115,688.48	107,093.26	-	107,093.26
<b>合计：</b>	<b>90,000,912.77</b>	<b>299,009.21</b>	<b>89,701,903.56</b>	<b>93,498,446.23</b>	<b>287,605.21</b>	<b>93,210,841.02</b>

截至 2020 年 6 月末，公司存货期末余额 9,321.08 亿元，主要包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品，具体明细如下：

图表 6-17：发行人 2020 年 6 月末存货明细已完工开发产品

单位：元

项目	最近一期竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2020 年 5 月	85,787,074.27	112,209,307.13	122,545,251.16	75,451,130.24	-
北京埃弗顿项目	2019 年 5 月	2,335,257,367.53	-	-	2,335,257,367.53	-
北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	-	1,293,603,364.21	242,654,968.66	1,050,948,395.55	-
北京翡翠四季二期	2020 年 6 月	202,111,628.77	80,331,235.60	227,797,172.23	54,645,692.14	-

北京金域缙香	2015 年 12 月	79,903,319.62	-	-	79,903,319.62	-
北京首开万科中心	2019 年 8 月	2,029,202,150.41	-	-	2,029,202,150.41	-
北京万科橙	2016 年 2 月	134,231,513.68	-	-	134,231,513.68	-
北京长阳半岛	2020 年 3 月	122,271,474.19	70,501,516.08	-	192,772,990.27	-
北京长阳天地	2019 年 5 月	381,950,794.42	8,472,235.20	97,958,317.00	292,464,712.62	-
常熟璞悦雅筑	2020 年 6 月	-	932,576,976.31	849,821,950.32	82,755,025.99	-
常州君望甲第	2020 年 6 月	-	1,495,882,842.80	1,294,686,644.86	201,196,197.94	-
长春柏翠园	2020 年 3 月	329,141,210.50	55,091,968.91	80,491,059.17	303,742,120.24	-
长春城市之光	2019 年 12 月	198,778,862.52	399,712.03	70,004,746.02	129,173,828.53	-
长春繁荣里	2019 年 6 月	106,587,116.39	-	39,518,470.39	67,068,646.00	-
长春翡翠滨江	2017 年 12 月	314,865,215.41	-	87,037,801.47	227,827,413.94	-
长春翡翠学院	2020 年 6 月	243,893,241.76	265,500,642.45	320,652,472.77	188,741,411.44	-
长春万科城	2020 年 6 月	252,161,375.89	401,490,288.15	412,348,893.73	241,302,770.31	-
长春新都会	2020 年 6 月	71,471,406.46	394,070,178.59	375,727,766.09	89,813,818.96	-
长沙白鹭郡	2016 年 12 月	77,051,795.02	-	-	77,051,795.02	-
长沙金域国际	2020 年 6 月	218,266,752.53	811,025,951.87	800,555,907.85	228,736,796.55	-
长沙金域蓝湾	2019 年 9 月	81,870,505.67	-	8,272,587.98	73,597,917.69	-
长沙金域缙香	2019 年 6 月	87,257,480.67	-	824,731.07	86,432,749.60	-
长沙梅溪郡	2018 年 9 月	93,600,365.93	55,731.52	19,843,185.09	73,812,912.36	-
长沙紫台	2020 年 6 月	44,751,429.39	374,051,526.20	184,883,019.68	233,919,935.91	-
成都第五城	2019 年 11 月	349,349,086.36	-	22,524,851.65	326,824,234.71	-
成都翡翠公园	2020 年 3 月	1,112,069,365.93	109,638,132.54	938,173,807.01	283,533,691.46	-
成都金色乐府音乐广场	2019 年 12 月	1,448,516,139.49	-	66,178,089.06	1,382,338,050.43	-
成都金域缙香	2017 年 10 月	227,317,941.29	4,360,094.23	4,663,810.70	227,014,224.82	-
成都理想城	2020 年 6 月	268,515,414.56	733,572,238.52	782,143,863.87	219,943,789.21	-
成都万科华茂广场	2016 年 4 月	311,914,018.16	-	4,880,587.56	307,033,430.60	-
重庆金色悦城	2020 年 5 月	372,349,614.40	91,993,126.98	172,019,279.52	292,323,461.86	-
重庆金域华府	2020 年 6 月	-	1,171,673,312.46	1,108,201,377.04	63,471,935.42	-
重庆万科城	2019 年 12 月	92,597,200.29	6,765,382.37	8,593,134.51	90,769,448.15	-
重庆御澜道	2019 年 10 月	299,409,308.80	-	115,496,004.80	183,913,304.00	-
大连八栋墅	2019 年 11 月	114,684,232.87	9,546,500.65	22,514,200.58	101,716,532.94	-
大连城市之光	2019 年 12 月	195,472,885.22	4,071,647.25	17,371,479.14	182,173,053.33	-
大连大家	2020 年 6 月	-	860,863,962.79	512,729,839.05	348,134,123.74	-
大连翡翠四季	2020 年 4 月	86,477,113.14	72,107,694.52	60,371,617.96	98,213,189.70	-

大连海港城	2019 年 12 月	431,683,113.25	-	56,771,425.93	374,911,687.32	70,685,980.74
大连金域华府	2018 年 12 月	134,192,794.85	-	3,895,907.33	130,296,887.52	-
大连蓝山	2019 年 12 月	126,602,344.34	-	5,063,974.64	121,538,369.70	-
大连万科城	2019 年 12 月	180,057,001.03	-	36,682,894.35	143,374,106.68	-
大连中南府	2018 年 12 月	55,551,682.46	2,026,089.68	1,488,750.00	56,089,022.14	-
东莞第五城	2020 年 6 月	-	308,919,955.32	147,229,499.20	161,690,456.12	-
东莞东江之星	2020 年 3 月	545,665,304.82	405,773,415.19	418,433,789.59	533,004,930.42	-
东莞翡翠松湖	2020 年 6 月	364,257,283.85	864,799,801.54	851,715,670.22	377,341,415.17	-
东莞江南院子	2020 年 4 月	98,033,674.02	869,249,456.38	851,837,555.52	115,445,574.88	-
东莞金域广场	2020 年 6 月	-	437,950,784.91	228,100,042.29	209,850,742.62	-
东莞松朗花园	2019 年 11 月	243,949,662.39	11,538,658.86	165,409,616.54	90,078,704.71	-
东莞万科云城	2020 年 6 月	53,451,668.26	44,856,112.44	29,674,025.67	68,633,755.03	-
佛山城市之光	2019 年 11 月	183,553,235.82	-	80,587,133.96	102,966,101.86	-
佛山翡翠江望	2020 年 4 月	478,911,346.39	293,188,268.31	169,210,950.08	602,888,664.62	-
佛山金色城市	2019 年 8 月	148,313,038.54	39,127.66	27,500,245.13	120,851,921.07	-
佛山金色里程	2020 年 5 月	87,147,784.58	426,105,231.61	313,939,444.97	199,313,571.22	-
佛山金色领域	2020 年 5 月	118,696,710.28	25,272,966.19	68,081,961.29	75,887,715.18	-
佛山金域滨江	2020 年 5 月	142,957,102.16	266,258,244.93	342,249,127.29	66,966,219.80	-
佛山金域滨江 三期	2020 年 6 月	97,972,059.43	1,408,295,381.96	1,399,283,062.96	106,984,378.43	-
佛山金域学府	2020 年 4 月	20,248,177.80	555,423,356.96	432,280,732.49	143,390,802.27	-
佛山魅力之城	2020 年 6 月	186,534,528.29	1,380,036,006.29	1,378,030,616.79	188,539,917.79	-
佛山南海万科 广场	2017 年 12 月	337,691,258.76	-	72,758,752.23	264,932,506.53	-
佛山尚都荟	2019 年 12 月	405,572,052.91	1,706,044.82	78,133,687.79	329,144,409.94	-
佛山水晶城	2017 年 12 月	167,715,183.39	17,241,771.85	-	184,956,955.24	-
佛山万科城	2020 年 4 月	92,854,635.48	22,874,191.49	-	115,728,826.97	-
佛山万科广场	2017 年 12 月	717,532,273.79	-	408,062,192.73	309,470,081.06	-
佛山西江悦	2020 年 6 月	205,359,434.79	41,587,459.35	91,388,011.27	155,558,882.87	-
佛山壹都荟	2020 年 1 月	242,823,468.39	97,713,534.33	-	340,537,002.72	-
福州金域中央	2015 年 12 月	367,619,249.46	-	1,184,903.70	366,434,345.76	-
福州九如府	2020 年 3 月	820,951,148.13	221,275,763.18	810,565,467.03	231,661,444.28	-
福州万科大樟 溪岸	2019 年 12 月	94,140,456.19	-	33,986,362.32	60,154,093.87	-
福州又一城	2019 年 12 月	83,280,478.47	36,466,229.90	23,481,205.69	96,265,502.68	-
广州白鹭郡	2020 年 6 月	-	1,886,815,507.94	1,699,851,256.44	186,964,251.50	-
广州春风十里	2020 年 5 月	-	737,606,023.72	644,463,588.89	93,142,434.83	-
广州里享花园	2020 年 6 月	203,073,614.50	217,078,841.40	191,240,018.28	228,912,437.62	-
广州山景园	2020 年 3 月	151,726,044.67	149,606,765.62	101,148,525.79	200,184,284.50	-

广州尚城御府	2019 年 11 月	189,761,381.70	-	119,282,037.58	70,479,344.12	-
广州世博汇	2019 年 9 月	906,027,956.79	23,523,826.07	344,070,179.06	585,481,603.80	-
广州桃源里二期	2020 年 5 月	54,162,936.10	198,662,504.05	195,571,844.64	57,253,595.51	-
广州未来之丘	2019 年 12 月	350,725,259.10	8,897,596.77	1,366,375.11	358,256,480.76	-
广州云城米酷	2018 年 12 月	215,587,396.28	1,731,898.94	-	217,319,295.22	-
贵阳公园 5 号	2018 年 12 月	87,590,321.27	-	21,073,287.40	66,517,033.87	-
贵阳万科城	2019 年 12 月	333,999,599.55	1,203,121.76	71,630,713.59	263,572,007.72	-
贵阳万科大都会花样	2020 年 6 月	837,390,573.57	291,877,498.60	917,642,747.90	211,625,324.27	-
贵阳万科理想城	2020 年 6 月	-	927,817,078.66	863,514,739.82	64,302,338.84	-
贵阳新都荟	2019 年 12 月	263,365,617.75	8,445,877.11	-	271,811,494.86	-
贵阳悦城	2019 年 11 月	632,362,949.42	-	13,821,577.16	618,541,372.26	-
哈尔滨城市之光	2019 年 12 月	167,544,469.94	-	26,817,137.58	140,727,332.36	-
杭州城市之光	2019 年 1 月	1,694,727,366.35	8,595,831.15	1,471,637,869.59	231,685,327.91	-
杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	494,594,864.94	65,616,047.17	82,500,000.00	477,710,912.11	-
杭州良渚文化村	2019 年 4 月	238,912,789.12	-	18,438,962.59	220,473,826.53	-
杭州劝学里	2019 年 9 月	179,622,431.72	-	96,710,858.38	82,911,573.34	-
杭州智谷	2020 年 4 月	-	636,182,082.82	554,221,691.60	81,960,391.22	-
合肥城市公馆	2020 年 3 月	216,259,762.43	106,859,347.77	134,882,965.84	188,236,144.36	-
合肥公园大道	2020 年 6 月	-	817,141,423.03	749,795,258.83	67,346,164.20	-
合肥森林城	2020 年 6 月	266,061,583.23	797,500,558.38	932,326,690.58	131,235,451.03	-
合肥未来之光	2020 年 6 月	99,127,423.72	317,397,744.68	200,852,143.24	215,673,025.16	58,425,199.40
惠州双月湾	2019 年 12 月	104,526,075.42	-	10,139,421.38	94,386,654.04	-
吉林滨江九里	2019 年 12 月	85,485,976.72	-	10,966,011.94	74,519,964.78	-
吉林松花湖项目	2019 年 9 月	629,798,235.55	12,723,406.29	103,283,933.10	539,237,708.74	-
吉林万科城	2019 年 12 月	233,604,028.42	-	88,362,141.74	145,241,886.68	-
济南产业城镇项目	2019 年 12 月	270,148,502.94	-	-	270,148,502.94	-
济南翡翠公园	2020 年 5 月	-	259,465,113.51	32,412,160.37	227,052,953.14	-
济南海右府	2019 年 12 月	75,574,365.88	-	13,310,691.44	62,263,674.44	-
嘉兴盛唐景苑	2020 年 6 月	-	637,768,265.98	438,203,684.63	199,564,581.35	-
晋江金城滨江二期	2020 年 6 月	-	926,797,345.89	762,267,906.53	164,529,439.36	-

昆明翡翠滨江	2020 年 6 月	131,955,764.67	869,625,271.89	923,494,468.26	78,086,568.30	-
昆明魅力之城	2020 年 5 月	136,133,291.93	1,123,465,272.22	1,111,503,131.00	148,095,433.15	-
昆明银海泊岸	2020 年 6 月	465,294,457.33	465,675,915.71	833,499,083.80	97,471,289.24	-
昆山公园大道	2020 年 5 月	53,956,153.55	612,020,457.96	579,648,023.02	86,328,588.49	-
昆山海上传奇	2020 年 1 月	335,509,076.29	289,437,205.89	142,525,333.80	482,420,948.38	-
昆山魅力花园	2020 年 1 月	294,626,745.29	138,255,025.42	134,764,371.03	298,117,399.68	-
兰州万科城	2020 年 6 月	-	1,355,169,530.87	1,289,669,551.94	65,499,978.93	-
南昌红郡	2020 年 6 月	113,982,571.89	336,933,823.19	374,859,335.13	76,057,059.95	-
南昌金域传奇	2019 年 12 月	62,033,946.96	39,024.20	-	62,072,971.16	-
南昌玖里	2020 年 6 月	433,069,667.29	314,166,799.06	435,283,173.49	311,953,292.86	-
南昌天空之城	2020 年 6 月	303,100,742.20	372,284,034.06	477,594,801.96	197,789,974.30	-
南昌万科城	2016 年 9 月	63,455,679.24	-	-	63,455,679.24	-
南充金润华府	2019 年 9 月	162,145,907.47	-	32,082,258.06	130,063,649.41	68,117,461.77
南京安品街	2020 年 6 月	226,937,226.03	616,841,158.76	316,985,708.03	526,792,676.76	-
南京大都会	2020 年 1 月	180,814,929.72	552,533,030.92	106,703,516.60	626,644,444.04	-
南京翡翠公园	2019 年 6 月	68,898,129.53	-	9,332,671.36	59,565,458.17	-
南京金域东方	2019 年 8 月	103,723,135.16	-	36,042,790.75	67,680,344.41	-
南京金域国际	2019 年 6 月	197,630,963.72	-	122,219,306.25	75,411,657.47	-
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	219,523,925.15	-	4,661,277.88	214,862,647.27	-
南京九都荟	2020 年 1 月	297,834,945.59	264,513,435.16	280,046,033.98	282,302,346.77	-
南京万科城	2020 年 6 月	380,467,923.16	331,740,685.24	593,271,960.54	118,936,647.86	-
南宁金域蓝湾	2020 年 6 月	88,742,224.63	52,181,456.79	22,969,819.17	117,953,862.25	-
南宁金域缙香	2020 年 5 月	39,206,250.79	222,068,277.50	206,511,588.75	54,762,939.54	-
南宁万科城	2020 年 6 月	319,834,747.44	178,674,070.87	288,601,481.32	209,907,336.99	-
南宁万科大厦	2019 年 12 月	452,735,437.06	5,818,802.97	-	458,554,240.03	-
南通崇州府	2020 年 3 月	-	922,680,229.59	570,411,819.35	352,268,410.24	-
南通翡翠心湖	2020 年 5 月	13,709,497.78	663,105,390.45	568,295,566.88	108,519,321.35	-
宁波格拉美西	2020 年 6 月	-	1,592,973,836.15	1,537,641,294.87	55,332,541.28	-
宁波万科城	2017 年 12 月	30,899,086.24	-	16,930,972.32	13,968,113.92	5,130,159.04
青岛金域华府 一期	2018 年 9 月	62,780,537.41	19,729,810.69	30,950,209.96	51,560,138.14	-
青岛金域华府 二期	2020 年 1 月	298,303,671.47	21,319,159.19	164,153,541.64	155,469,289.02	-
青岛玫瑰里	2019 年 6 月	333,284,499.74	18,343,191.15	111,904,623.52	239,723,067.37	-
青岛生态新城	2018 年 12 月	63,383,425.60	-	5,974,321.67	57,409,103.93	-
青岛桃花源二 期	2019 年 7 月	71,596,625.26	-	8,158,509.14	63,438,116.12	-
青岛未来城	2020 年 5 月	201,562,930.95	928,185,914.98	627,256,789.46	502,492,056.47	-
青岛新都会	2019 年 10 月	146,436,784.37	-	60,242,459.77	86,194,324.60	-

清远万科城	2020 年 6 月	87,934,781.82	597,618,819.75	468,995,987.00	216,557,614.57	-
泉州城市之光	2019 年 12 月	499,483,094.23	-	16,328,868.66	483,154,225.57	-
泉州万科城	2020 年 5 月	249,595,665.94	176,359,336.46	218,494,481.58	207,460,520.82	-
三亚湖畔度假 公园	2020 年 6 月	97,245,746.48	768,299,065.10	726,111,196.10	139,433,615.48	-
三亚森林度假 公园	2020 年 6 月	175,658,756.04	277,190,475.56	282,149,904.13	170,699,327.47	-
上海安亭新镇 项目	2020 年 6 月	143,233,225.12	731,462,412.61	650,131,216.86	224,564,420.87	-
上海翡翠滨江	2019 年 4 月	676,452,723.59	-	314,295,521.82	362,157,201.77	-
上海翡翠公园	2020 年 5 月	507,296,013.65	202,082,630.05	307,445,029.48	401,933,614.22	-
上海翡翠雅宾 利	2016 年 8 月	377,668,806.67	-	147,409,015.87	230,259,790.80	-
上海金色城市	2020 年 5 月	775,238,330.79	138,691,980.73	234,566,293.74	679,364,017.78	-
上海金域华府	2019 年 12 月	332,550,116.63	20,493,196.48	34,648,465.28	318,394,847.83	-
上海万科启宸	2019 年 12 月	89,209,560.89	5,250,048.58	35,914,672.07	58,544,937.40	-
上海徐汇万科 中心	2018 年 10 月	311,622,326.61	-	179,632,526.18	131,989,800.43	-
深圳蛇口公馆	2019 年 12 月	86,005,634.22	18,838,990.88	35,467,501.43	69,377,123.67	-
深圳深南道 68 号	2020 年 6 月	1,052,013,660.74	585,454,156.16	1,366,060,115.53	271,407,701.37	-
深圳天誉花园	2019 年 1 月	350,379,190.41	38,800,318.47	28,131,472.64	361,048,036.24	-
深圳臻山府	2019 年 12 月	241,386,502.22	12,118,978.96	65,264,372.98	188,241,108.20	-
沈阳春河里	2019 年 6 月	67,023,673.70	-	-	67,023,673.70	-
沈阳翡翠新都 会	2020 年 6 月	-	1,133,696,742.55	1,045,488,663.32	88,208,079.23	-
沈阳明日之光	2019 年 12 月	243,132,410.69	2,635,168.73	120,987,485.81	124,780,093.61	-
沈阳信达万科 城	2019 年 10 月	133,350,874.07	6,349,091.66	79,232,570.78	60,467,394.95	-
石家庄翡翠公 园一期	2020 年 6 月	-	2,017,258,708.92	1,842,247,508.76	175,011,200.16	-
太原金域蓝湾	2019 年 12 月	80,097,540.01	10,023,899.28	9,327,750.61	80,793,688.68	-
太原蓝山	2019 年 12 月	227,113,718.44	1,681,804.05	30,892,743.63	197,902,778.86	-
太原万科城	2019 年 12 月	294,542,685.01	-	188,610,843.31	105,931,841.70	-
太原小镇	2019 年 5 月	122,620,555.97	10,150,579.88	24,000,728.79	108,770,407.06	-
太原紫院	2019 年 10 月	153,086,992.41	-	78,121,607.68	74,965,384.73	-
唐山金域缙香	2019 年 6 月	108,805,921.57	-	46,171,048.35	62,634,873.22	-
天津东丽湖	2019 年 12 月	259,440,315.01	2,118,732.89	9,948,178.27	251,610,869.63	-
温州万科时代 中心	2019 年 12 月	172,089,864.81	-	69,883,817.49	102,206,047.32	-

乌鲁木齐都会传奇	2020 年 6 月	30,482,087.41	845,193,823.77	751,321,154.74	124,354,756.44	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2020 年 6 月	-	1,066,902,868.42	998,118,286.15	68,784,582.27	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2019 年 10 月	111,792,639.86	-	36,040,137.80	75,752,502.06	-
乌鲁木齐中央公园	2019 年 12 月	120,402,347.08	-	24,105,218.11	96,297,128.97	-
乌鲁木齐中央公园三期	2020 年 6 月	-	392,984,961.11	262,852,719.33	130,132,241.78	-
无锡魅力之城	2019 年 12 月	295,563,640.15	8,438,288.25	224,788,913.59	79,213,014.81	-
无锡信成道	2020 年 1 月	78,016,365.66	47,228,138.13	67,957,478.66	57,287,025.13	-
武汉翡翠滨江	2020 年 5 月	21,919,772.68	1,119,209,174.90	1,003,663,002.78	137,465,944.80	-
武汉汉口传奇	2019 年 12 月	274,648,083.09	-	17,112,474.75	257,535,608.34	-
武汉金域湖庭	2020 年 5 月	188,378,526.17	860,283,139.16	914,790,549.97	133,871,115.36	-
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	191,651,648.32	-	45,809,940.37	145,841,707.95	-
西安城市之光	2018 年 5 月	167,124,271.18	2,016,120.88	29,087,440.66	140,052,951.40	-
西安高新华府	2018 年 12 月	84,280,246.37	-	20,541,076.92	63,739,169.45	-
西安高新华府二期	2020 年 6 月	142,584,431.84	520,482,057.00	553,223,105.90	109,843,382.94	-
西安金域国际	2018 年 12 月	417,713,349.95	-	169,989,289.21	247,724,060.74	-
西安金域华府	2018 年 12 月	76,271,568.61	-	-	76,271,568.61	-
西安万科城二期	2017 年 10 月	103,846,774.80	-	-	103,846,774.80	-
西安万科城润园	2020 年 6 月	214,588,950.92	884,765,468.56	970,657,182.53	128,697,236.95	-
徐州翡翠天御	2020 年 6 月	82,689,911.29	1,184,241,769.93	31,213,230.73	1,235,718,450.49	-
徐州淮海天地	2019 年 12 月	475,509,686.59	27,416,370.66	269,463,387.54	233,462,669.71	-
徐州万科城	2019 年 9 月	146,264,618.35	-	67,534,263.44	78,730,354.91	-
徐州新都会	2020 年 6 月	388,059,922.57	601,981,860.81	853,606,382.73	136,435,400.65	-
厦门国投商务中心	2019 年 9 月	451,282,144.51	14,103,985.92	5,191,983.09	460,194,147.34	-
厦门海西金融广场二期	2018 年 4 月	111,088,285.71	6,442,554.78	-	117,530,840.49	-
厦门万科云城	2018 年 12 月	443,228,712.96	611,632.76	-	443,840,345.72	-
厦门万科云玺	2016 年 12 月	202,774,516.85	-	88,233,433.05	114,541,083.80	-
烟台翡翠公园	2019 年 9 月	174,096,774.18	48,403.18	29,398,153.53	144,747,023.83	-

烟台海云台	2019 年 9 月	73,488,917.83	49,477.12	36,291,977.87	37,246,417.08	22,825,860.14
烟台万科城	2020 年 6 月	140,036,776.04	24,616,828.56	17,291,985.93	147,361,618.67	-
烟台御龙山	2020 年 6 月	101,675,169.72	103,892,025.99	15,468,384.46	190,098,811.25	-
盐城翡翠国际	2020 年 6 月	-	614,311,810.50	561,724,590.25	52,587,220.25	-
扬州教投资产包	2020 年 3 月	102,791,593.38	551,397,580.55	581,621,496.94	72,567,676.99	-
扬州万科城	2017 年 9 月	113,928,126.73	-	-	113,928,126.73	-
镇江蓝山花园	2020 年 6 月	213,170,688.09	200,035,850.06	364,290,203.72	48,916,334.43	7,343,104.88
镇江魅力之城	2020 年 1 月	123,709,478.98	98,908,588.74	88,122,916.37	134,495,151.35	-
郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	444,564,641.70	15,541,227.09	13,103,450.93	447,002,417.86	-
郑州万科大都会	2019 年 4 月	250,470,898.12	-	12,387,404.23	238,083,493.89	-
郑州万科美景魅力之城	2020 年 6 月	184,904,788.17	772,602,612.18	723,848,366.71	233,659,033.64	-
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	1,176,410,168.14	28,416,625.16	42,330,413.79	1,162,496,379.51	-
郑州万科民安云城	2020 年 5 月	-	1,255,444,155.06	841,550,385.16	413,893,769.90	-
郑州万科天伦紫台	2019 年 1 月	144,978,479.50	10,450,041.36	-	155,428,520.86	-
郑州万科溪望	2020 年 5 月	-	619,720,400.77	511,116,548.79	108,603,851.98	-
郑州长基云庐	2019 年 12 月	151,386,839.72	12,144,842.00	52,491,599.08	111,040,082.64	-
中山柏悦湾	2020 年 3 月	185,027,591.05	254,692,740.50	311,495,700.36	128,224,631.19	-
中山金色家园	2020 年 2 月	112,836,594.27	160,623,359.54	127,132,009.87	146,327,943.94	-
中山金域蓝湾	2020 年 6 月	137,865,323.58	549,430,090.94	536,209,886.07	151,085,528.45	-
中山万科城	2020 年 6 月	158,557,423.76	1,447,001,181.12	1,340,970,091.25	264,588,513.63	-
其他		14,513,992,593.47	23,399,320,284.30	29,670,398,543.94	8,242,914,333.83	-
合计		66,176,069,038.94	82,863,073,418.21	92,473,014,462.16	56,566,127,994.99	232,527,765.97

图表 6-18: 发行人 2020 年 6 月末在建开发产品

单位: 元

项目	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2020 年 3 月	2021 年 9 月	1,311,425,485.00	502,418,582.51	444,247,928.59	-
鞍山金域国际	2020 年 5 月	2021 年 6 月	1,551,387,399.67	375,953,476.07	610,957,805.39	-
包头翡翠都会	2020 年 6 月	2021 年 12 月	859,690,000.00	-	257,849,742.13	-



包头中央公园	2019 年 7 月	2021 年 12 月	4,502,000,000.00	1,232,805,817.91	1,578,988,622.68	-
北京城市之光 东望	2019 年 12 月	2021 年 9 月	9,080,000,000.00	7,529,194,195.30	7,906,198,227.97	-
北京大都会 79 号	2019 年 12 月	2020 年 12 月	3,083,065,258.69	2,657,274,468.07	2,664,076,531.45	-
北京大都会滨 江	2019 年 2 月	2021 年 10 月	3,704,000,000.00	2,189,165,303.47	2,214,704,168.02	-
北京翡翠四季 二期	2017 年 4 月	2021 年 4 月	728,388,793.63	739,936,384.75	678,001,091.40	-
北京翡翠西湖 雲庐	2020 年 6 月	2021 年 12 月	8,242,395,414.41	1,760,792,788.06	4,737,158,727.00	-
北京翡翠云图	2018 年 12 月	2021 年 3 月	3,567,940,000.00	2,744,880,636.79	2,427,889,367.16	-
北京哈洛小镇	2020 年 4 月	2021 年 10 月	546,664,667.04	182,676,689.45	266,383,704.50	-
北京七橡墅	2018 年 5 月	2020 年 10 月	3,495,491,885.21	2,662,995,813.44	2,725,267,924.12	-
北京长阳天地	2018 年 9 月	2020 年 10 月	504,232,083.58	199,148,252.89	252,288,459.08	-
常熟璞悦雅筑	2018 年 6 月	2020 年 9 月	620,188,624.00	1,258,138,326.95	498,783,822.06	-
常州公园大道	2018 年 12 月	2020 年 12 月	1,244,653,600.00	935,066,304.00	983,228,866.88	-
常州公园大道 二期	2020 年 1 月	2021 年 6 月	2,523,278,600.00	701,914,548.86	1,379,857,485.42	-
常州皇粮浜地 块	2020 年 5 月	2022 年 9 月	2,249,680,000.00	810,540,838.32	1,528,414,988.92	-
常州教育小镇 项目	2020 年 1 月	2022 年 9 月	1,010,700,000.00	-	794,061,770.88	-
长春柏翠园	2018 年 12 月	2021 年 9 月	596,534,533.11	181,882,337.87	222,290,159.55	-
长春柏翠阅湖	2019 年 8 月	2020 年 12 月	1,700,000,000.00	234,799,011.22	766,272,410.85	-
长春北湖溪望 东地块	2020 年 3 月	2021 年 12 月	894,900,843.32	-	400,667,201.21	-
长春翡翠滨江	2020 年 6 月	2020 年 8 月	2,413,527,555.63	1,488,234,087.55	1,857,128,555.87	-
长春翡翠学院	2018 年 8 月	2020 年 9 月	1,014,703,040.09	481,971,685.12	274,676,794.24	-
长春硅谷大街 项目	2020 年 6 月	2022 年 12 月	2,680,000,000.00	-	252,735,726.20	-
长春惠斯勒班	2019 年	2020 年	594,900,570.23	507,397,841.99	581,628,795.75	-

芙花园	4 月	7 月				
长春万科城	2019 年 6 月	2020 年 12 月	1,352,310,237.27	944,199,926.63	1,068,585,297.65	-
长春西宸 A 地 块	2020 年 3 月	2022 年 12 月	654,558,346.00	-	229,469,652.59	-
长春西宸之光	2018 年 6 月	2021 年 3 月	2,315,040,000.00	1,001,598,075.56	1,108,333,826.15	-
长春溪望	2019 年 8 月	2021 年 4 月	2,865,057,767.18	1,422,062,842.29	1,467,139,140.77	-
长春月潭湾	2018 年 6 月	2020 年 9 月	1,172,484,817.46	803,291,936.14	900,133,372.29	-
长沙金色麦田	2019 年 3 月	2020 年 8 月	357,381,500.00	266,036,445.65	301,238,374.02	-
长沙金色梦想	2019 年 12 月	2021 年 10 月	4,871,240,000.00	2,655,663,579.43	3,148,403,466.24	-
长沙金城滨江	2019 年 7 月	2020 年 12 月	962,697,200.00	462,345,475.05	492,293,259.92	-
长沙金城国际	2019 年 3 月	2020 年 12 月	580,073,156.20	1,003,883,984.75	289,542,519.22	-
长沙魅力之城	2020 年 1 月	2020 年 12 月	4,601,289,013.00	2,493,235,300.08	1,766,371,688.59	-
长沙紫台	2018 年 4 月	2020 年 12 月	273,713,025.00	663,761,971.47	211,825,811.08	-
成都川商项目	2019 年 8 月	2020 年 12 月	1,322,140,000.00	734,501,761.82	778,619,103.14	-
成都公园传奇	2019 年 12 月	2021 年 6 月	4,451,889,154.57	3,313,614,376.53	3,372,702,946.89	-
成都公园都会	2019 年 4 月	2020 年 12 月	1,707,332,300.00	1,296,903,748.85	1,315,362,297.28	-
成都金色乐府 音乐 广场	2019 年 4 月	2020 年 8 月	4,705,593,476.00	2,624,749,342.47	2,829,486,260.47	-
成都金城缙香	2019 年 5 月	2020 年 7 月	1,148,355,076.17	735,045,292.74	821,083,794.78	-
成都锦绣	2019 年 2 月	2021 年 12 月	5,023,480,000.00	3,393,213,441.30	3,258,476,707.97	-
成都璟南堂	2018 年 9 月	2020 年 9 月	3,277,597,623.50	2,631,454,932.22	2,711,062,742.91	-
成都君逸	2018 年 7 月	2021 年 2 月	1,206,209,697.51	1,033,684,473.66	1,051,757,674.96	289,785,586.53
成都梦想之光	2018 年 7 月	2020 年 9 月	443,840,284.98	766,007,591.59	379,155,580.31	-
成都天府万科	2019 年	2021 年	3,162,270,000.00	1,462,484,658.66	1,764,121,177.80	-

城一期	11 月	9 月				
成都万科锦园	2020 年 1 月	2021 年 7 月	1,672,686,468.85	-	1,210,569,599.72	-
成都万科润园	2020 年 3 月	2021 年 8 月	2,449,804,002.42	-	1,621,006,492.27	-
成都万科云城 一期	2018 年 12 月	2020 年 9 月	1,686,353,748.76	289,354,641.86	323,061,010.50	-
成都万科云城 二期	2019 年 5 月	2020 年 9 月	2,542,537,700.00	1,052,693,620.83	1,138,431,345.80	-
成都新川荟	2019 年 9 月	2021 年 9 月	1,680,000,000.00	746,400,507.93	802,298,012.26	-
重庆鹅岭峰	2019 年 12 月	2020 年 12 月	583,715,300.00	227,325,002.94	228,061,861.88	-
重庆翡翠都会	2019 年 3 月	2020 年 12 月	1,899,792,091.91	1,424,613,246.82	1,517,607,295.75	-
重庆翡翠公园	2019 年 9 月	2020 年 8 月	1,883,184,294.38	1,091,813,133.40	1,160,765,114.37	-
重庆翡翠公园 商业项目	2020 年 3 月	2021 年 9 月	1,539,286,900.00	-	407,208,109.78	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 6 月	2022 年 5 月	4,482,858,456.00	678,882,485.25	1,385,617,448.49	-
重庆金开悦府	2020 年 3 月	2020 年 10 月	4,550,000,000.00	2,855,505,909.98	3,634,367,757.30	-
重庆金域华府	2018 年 3 月	2020 年 9 月	969,829,366.05	2,072,614,443.64	951,781,593.24	-
重庆金域蓝湾	2018 年 11 月	2021 年 5 月	1,135,050,897.00	790,478,285.16	804,429,287.23	-
重庆理想城一 期	2019 年 9 月	2022 年 1 月	1,965,760,000.00	1,034,589,746.93	1,056,642,162.73	-
重庆理想城二 期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	1,374,770,000.00	844,985,229.17	884,036,245.04	-
重庆森林公园	2020 年 3 月	2021 年 9 月	6,650,286,700.00	2,612,875,965.52	4,590,686,522.04	-
重庆十七英里	2018 年 4 月	2020 年 7 月	1,690,687,558.00	1,956,372,340.26	1,431,903,253.33	-
重庆水土 99 亩项目	2020 年 3 月	2022 年 9 月	1,194,214,874.01	-	642,714,778.81	-
重庆水土 111 亩项目	2020 年 6 月	2022 年 12 月	1,459,624,226.16	-	906,876,810.42	-
重庆四季花城	2019 年 9 月	2021 年 5 月	1,827,990,992.98	1,122,241,761.57	1,190,717,729.41	-
重庆御澜道	2018 年	2020 年	2,706,716,640.13	1,889,204,251.85	2,021,427,701.47	-

	4 月	9 月				
重庆悦来 117 亩项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	2,044,100,000.00	-	1,282,060,919.01	-
重庆悦来 493 亩项目	2020 年 6 月	2021 年 6 月	3,643,103,068.81	-	2,171,462,510.70	-
重庆照母山项目	2019 年 10 月	2021 年 8 月	1,374,878,953.63	903,660,111.63	961,848,027.63	-
大厂 233、234 地块	2020 年 4 月	2022 年 8 月	1,241,387,800.00	-	557,622,325.10	-
大连滨海大都会	2018 年 2 月	2020 年 12 月	474,698,516.62	361,207,173.77	372,896,473.83	-
大连大都会星海	2017 年 10 月	2021 年 10 月	1,044,814,882.36	398,708,682.05	429,166,767.85	-
大连翡翠春晓	2020 年 5 月	2021 年 12 月	1,384,479,236.86	575,328,449.93	850,776,216.03	-
大连翡翠都会	2019 年 12 月	2021 年 7 月	4,822,786,606.20	3,218,625,758.36	3,339,772,867.17	-
大连翡翠之光	2018 年 5 月	2020 年 9 月	1,880,168,568.73	804,128,262.48	860,227,572.31	-
大连海港城	2020 年 3 月	2022 年 10 月	1,495,507,700.00	665,115,986.72	1,037,352,666.55	87,670,765.97
大连樱花园	2017 年 8 月	2020 年 7 月	730,816,413.21	667,215,085.27	687,977,833.30	-
大连誉澜道	2020 年 3 月	2020 年 11 月	2,706,534,100.00	1,609,372,733.50	2,070,936,407.89	-
大连中山中	2019 年 3 月	2022 年 6 月	520,075,120.50	278,568,195.24	286,055,669.13	-
大连钻石湾	2020 年 1 月	2021 年 12 月	1,712,009,359.66	-	1,048,624,458.21	-
东莞滨海大都会	2018 年 7 月	2020 年 7 月	1,383,827,785.92	1,135,470,092.62	1,170,230,859.32	-
东莞城市花园 II	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,107,564,389.05	875,558,051.94	929,819,976.31	-
东莞第五城	2018 年 4 月	2020 年 8 月	1,963,159,520.12	1,656,240,615.40	1,463,218,507.27	-
东莞东江之星	2017 年 4 月	2020 年 12 月	2,412,633,815.39	1,565,132,100.09	1,264,564,410.39	-
东莞翡翠东望	2018 年 12 月	2020 年 10 月	4,118,838,363.41	3,222,219,108.54	3,313,464,526.10	-
东莞翡翠松湖	2018 年 7 月	2020 年 8 月	1,305,540,533.48	1,668,071,325.61	943,940,186.45	-
东莞江南院子	2018 年 9 月	2020 年 10 月	1,190,524,851.57	1,769,382,603.98	944,494,012.62	-

东莞金色城品	2018 年 9 月	2020 年 12 月	874,619,372.50	556,546,350.07	566,914,213.12	-
东莞麻涌大盛 031 地块	2020 年 3 月	2021 年 12 月	1,291,236,788.00	-	968,063,435.31	-
东莞双城水岸	2020 年 3 月	2021 年 6 月	479,964,924.50	-	252,403,355.50	-
东莞松山湖金 融谷 项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,051,537,279.20	882,320,783.29	915,808,718.71	-
东莞天空之城	2019 年 3 月	2020 年 7 月	2,745,128,290.65	2,659,528,961.94	2,744,873,901.19	-
东莞万科城市 之光	2017 年 7 月	2020 年 7 月	1,506,897,158.28	1,306,897,889.32	991,136,948.79	-
东莞万科江湾 花园	2020 年 3 月	2021 年 12 月	1,166,790,000.00	-	827,270,880.20	-
东莞长安莲湖 路项目	2020 年 2 月	2022 年 3 月	2,254,006,824.26	-	1,490,497,818.28	-
佛山 A32	2018 年 5 月	2020 年 12 月	1,647,694,300.00	1,225,381,037.17	1,313,046,242.87	-
佛山翡翠江望	2018 年 9 月	2020 年 9 月	1,536,277,842.30	1,278,962,872.91	1,094,381,788.50	-
佛山金域滨江	2018 年 7 月	2020 年 12 月	1,480,779,350.89	1,132,890,192.24	1,004,174,789.46	-
佛山金域蓝湾 西区	2019 年 2 月	2020 年 12 月	4,183,618,600.00	3,981,947,949.08	4,002,631,779.64	-
佛山金域时光	2019 年 8 月	2020 年 9 月	1,659,884,343.00	1,068,779,014.68	1,175,563,209.16	-
佛山金域世家	2019 年 9 月	2020 年 12 月	3,704,848,000.00	2,835,995,348.76	3,001,896,386.59	-
佛山金域西江 府	2019 年 8 月	2020 年 10 月	1,533,261,399.12	1,032,523,468.55	1,166,438,639.85	-
佛山金域学府	2018 年 9 月	2020 年 8 月	890,704,586.64	1,261,844,055.75	750,683,595.62	-
佛山京都荟	2018 年 11 月	2020 年 12 月	621,943,308.25	486,074,924.93	504,775,019.92	-
佛山天空之城	2019 年 1 月	2020 年 12 月	3,324,397,701.00	685,747,346.75	1,201,609,520.67	-
佛山万科广场	2017 年 11 月	2020 年 8 月	2,253,764,000.00	1,540,851,260.24	1,624,145,107.93	-
佛山万科中心	2019 年 6 月	2022 年 4 月	1,198,585,100.00	585,952,716.09	623,139,076.01	-
佛山星都荟	2018 年	2020 年	1,090,134,448.23	754,924,375.88	851,930,476.62	-

	9 月	12 月				
佛山悦都荟	2018 年 11 月	2020 年 12 月	883,690,290.24	639,476,440.10	633,108,920.00	-
福州仓前九里	2019 年 12 月	2020 年 12 月	2,274,332,449.00	1,920,323,093.79	2,015,477,809.11	-
福州翡翠里凤 栖	2018 年 3 月	2020 年 7 月	984,926,249.98	750,262,626.06	787,117,496.01	-
福州金域滨江 花园	2019 年 4 月	2021 年 4 月	3,142,578,900.00	1,485,899,701.61	1,672,084,236.41	-
福州台江排尾 项目	2019 年 9 月	2021 年 12 月	11,320,007,770.00	8,365,939,560.05	8,703,523,676.79	-
福州又一城	2019 年 9 月	2021 年 9 月	895,346,100.00	297,295,178.17	356,599,079.27	-
抚顺金域蓝湾	2019 年 3 月	2020 年 10 月	685,090,000.00	372,632,111.68	452,113,707.23	48,805,597.18
广州春风十里	2018 年 9 月	2020 年 10 月	1,793,976,366.01	2,093,544,475.12	1,469,211,999.42	-
广州海上明月 项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	3,881,469,131.88	3,016,162,399.57	3,101,858,832.38	-
广州金色里程	2020 年 3 月	2021 年 6 月	2,132,021,108.00	1,260,649,924.96	1,545,062,925.61	-
广州里享花园	2018 年 1 月	2020 年 8 月	542,503,294.61	592,737,046.14	424,769,726.03	-
广州尚城御府	2018 年 12 月	2020 年 12 月	2,144,980,020.95	1,631,691,868.47	1,736,155,621.80	-
广州世博汇	2018 年 11 月	2020 年 12 月	2,820,713,213.66	1,344,872,876.67	1,860,872,248.93	-
广州桃源里二 期	2018 年 12 月	2020 年 10 月	439,848,159.38	513,494,787.29	375,827,588.99	-
广州未来森林 项目	2018 年 10 月	2020 年 10 月	3,589,402,323.00	2,947,204,883.56	3,003,822,274.45	-
广州元培里项 目	2018 年 9 月	2020 年 9 月	1,955,062,516.65	1,566,567,599.40	1,598,382,609.81	-
广州樾山项目	2019 年 1 月	2021 年 10 月	1,900,678,072.00	1,306,431,443.48	1,396,175,979.30	-
广州增城万科 城	2020 年 1 月	2021 年 9 月	2,911,865,539.63	-	2,002,374,159.44	-
贵阳翡翠滨江	2019 年 12 月	2020 年 7 月	1,521,903,950.00	1,001,098,671.46	780,185,338.31	-
贵阳翡翠公园 项目	2020 年 5 月	2020 年 12 月	1,539,004,800.00	1,107,975,680.31	1,408,044,631.86	-
贵阳花溪大都 会	2019 年 12 月	2020 年 12 月	1,619,628,848.14	889,026,580.53	681,979,858.86	-

贵阳万科城	2019 年 12 月	2021 年 3 月	600,000,000.00	351,729,867.46	416,129,906.96	-
贵阳万科大都会 会花样	2019 年 12 月	2020 年 12 月	1,039,239,368.95	785,950,372.59	600,833,508.68	-
贵阳万科贵阳 传奇	2019 年 2 月	2021 年 6 月	860,000,000.00	626,777,291.31	640,677,959.80	-
贵阳万科理想 城	2019 年 12 月	2021 年 3 月	4,228,468,605.24	2,719,468,943.02	2,097,076,431.93	-
贵阳新都荟	2019 年 12 月	2021 年 4 月	2,141,936,378.40	857,718,065.15	1,060,369,423.92	-
哈尔滨滨江大 都会	2019 年 7 月	2021 年 7 月	1,194,924,716.78	544,918,438.07	596,835,939.58	-
哈尔滨城市之 光	2018 年 5 月	2020 年 8 月	866,487,100.00	355,035,306.71	608,412,487.90	-
哈尔滨公园大 道	2018 年 11 月	2021 年 7 月	1,135,387,029.12	630,979,207.52	664,059,776.96	-
哈尔滨金域悦 府	2020 年 3 月	2022 年 6 月	3,294,210,000.00	-	1,420,047,268.57	-
海宁潮起东方	2018 年 3 月	2020 年 11 月	1,869,380,781.57	1,602,249,795.56	1,673,428,188.97	-
海宁桂语东方 一期	2018 年 8 月	2021 年 6 月	1,269,015,393.80	988,647,631.40	1,062,531,583.61	-
海宁桂语东方 二期	2018 年 6 月	2021 年 8 月	1,970,010,000.00	1,548,027,849.28	1,633,437,970.61	-
杭州奥体万科 中心	2019 年 6 月	2020 年 12 月	855,259,617.75	651,351,147.50	704,280,511.14	-
杭州公望	2019 年 6 月	2021 年 12 月	662,179,042.97	73,289,290.72	270,087,612.57	-
杭州杭行路天 马	2019 年 8 月	2020 年 12 月	898,890,000.00	842,091,569.17	717,742,576.97	-
杭州金茂万科 新都会	2019 年 12 月	2021 年 6 月	3,204,240,000.00	2,414,404,801.39	2,677,876,915.54	-
杭州君望	2018 年 12 月	2020 年 12 月	1,428,885,000.00	-	1,057,575,969.36	-
杭州良渚文化 村	2020 年 3 月	2020 年 9 月	4,962,623,900.00	2,531,048,153.98	3,000,200,901.57	-
杭州临安西望	2018 年 10 月	2021 年 3 月	1,051,510,000.00	811,055,769.81	884,364,808.67	-
杭州瓶窑项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	2,634,487,200.00	-	1,868,380,714.89	-
杭州未来之光	2017 年 10 月	2020 年 9 月	2,910,629,967.79	1,678,578,103.15	1,618,831,855.22	-
杭州五常车辆	2020 年	2021 年	13,012,890,992.89	-	10,726,086,424.36	-

段项目	6 月	12 月				
杭州中城汇二期	2017 年 12 月	2020 年 10 月	1,896,330,000.00	1,798,034,391.33	1,855,809,253.26	-
合肥高第项目	2020 年 3 月	2022 年 6 月	1,678,827,718.39	-	1,008,575,781.34	-
合肥公园大道	2019 年 7 月	2020 年 12 月	2,436,293,059.98	2,748,626,325.00	2,001,648,862.16	-
合肥森林城	2019 年 9 月	2020 年 10 月	1,701,526,995.81	1,870,514,264.18	1,294,927,989.79	-
合肥未来之光	2020 年 6 月	2021 年 6 月	3,837,766,394.51	2,247,805,283.68	3,325,574,266.95	559,539,627.71
惠州双月湾	2017 年 7 月	2021 年 4 月	723,736,102.42	433,315,780.27	501,641,996.83	-
惠州太东万科四季花城	2020 年 3 月	2022 年 1 月	1,261,833,529.03	-	606,055,634.38	-
惠州小金口公开地项目	2020 年 2 月	2021 年 11 月	1,298,910,906.07	-	791,061,726.82	-
吉林滨江九里	2019 年 5 月	2020 年 9 月	474,385,472.00	190,302,312.01	220,424,424.60	-
吉林松花湖项目	2017 年 9 月	2021 年 6 月	277,520,000.00	225,965,215.79	210,746,611.96	-
吉林万科城	2019 年 6 月	2020 年 7 月	2,722,229,484.39	1,148,810,333.41	1,347,205,391.81	-
济南百脉悦府	2020 年 4 月	2021 年 5 月	2,436,329,492.07	1,430,957,168.80	1,350,706,601.12	-
济南翡翠公园	2018 年 8 月	2020 年 8 月	4,760,189,504.00	3,906,340,383.27	3,829,663,215.37	-
济南翡翠山语	2019 年 9 月	2021 年 6 月	5,424,684,815.00	3,656,646,131.30	3,754,709,660.38	-
济南金色悦城新著	2020 年 3 月	2022 年 12 月	2,676,227,600.00	-	750,971,220.83	-
济南劝学里	2019 年 6 月	2021 年 6 月	3,712,145,003.35	2,878,592,636.12	3,014,642,520.74	-
济南万科海晏门	2017 年 12 月	2020 年 7 月	523,925,306.00	362,701,361.58	400,624,457.33	-
济南万科山望	2019 年 8 月	2020 年 8 月	9,956,824,537.00	4,554,082,358.38	4,794,101,808.90	-
济南悦峯	2018 年 1 月	2020 年 10 月	506,210,866.00	335,230,246.40	355,491,712.78	-
济阳时代之光	2019 年 2 月	2021 年 11 月	1,375,831,661.29	356,240,636.02	418,091,715.72	-
嘉兴潮起东方	2020 年	2022 年	2,038,925,346.14	-	1,197,204,210.25	-



二期	1 月	7 月				
嘉兴城市之光	2018 年 12 月	2021 年 6 月	2,433,780,000.00	1,630,300,084.20	1,705,417,527.19	-
嘉兴东山北地块	2020 年 1 月	2021 年 12 月	1,601,622,400.00	-	1,084,019,285.36	-
嘉兴都会东方	2020 年 1 月	2022 年 8 月	1,672,860,000.00	-	1,087,015,835.30	-
嘉兴翡翠四季	2018 年 10 月	2020 年 12 月	1,579,526,700.00	1,250,708,209.66	1,328,434,881.20	-
嘉兴翡翠天御府	2018 年 9 月	2020 年 9 月	1,584,883,800.00	1,269,298,427.63	1,361,009,199.52	-
嘉兴盛唐景苑	2018 年 6 月	2020 年 10 月	705,157,900.00	1,157,318,645.13	623,426,234.53	-
嘉兴香樟东地块项目	2020 年 1 月	2022 年 7 月	2,617,387,900.00	-	1,660,534,101.80	-
嘉兴中环西地块项目	2019 年 12 月	2021 年 11 月	1,309,791,900.00	812,691,830.34	867,535,660.22	-
江门万科金色城央花园	2020 年 6 月	2021 年 12 月	907,027,000.00	-	517,302,429.89	-
金华八达路项目	2019 年 8 月	2021 年 7 月	550,956,209.51	385,846,598.23	415,211,044.61	-
晋江金域滨江一期	2018 年 3 月	2021 年 3 月	698,535,700.00	451,166,911.06	428,099,537.07	-
晋江金域滨江二期	2017 年 6 月	2020 年 12 月	362,078,352.03	1,034,027,444.25	251,324,563.89	-
晋江金域滨江三期	2018 年 11 月	2021 年 9 月	1,292,070,000.42	819,805,162.19	865,989,909.88	-
晋中紫郡	2019 年 3 月	2021 年 9 月	1,824,194,266.00	1,113,805,535.91	1,125,726,641.14	-
晋中紫院	2018 年 12 月	2021 年 9 月	537,002,009.00	342,247,222.43	346,311,739.97	-
靖江晨阳甲第	2019 年 9 月	2021 年 3 月	2,854,696,400.00	2,551,412,483.35	1,579,808,231.16	-
昆明翡翠滨江	2020 年 2 月	2021 年 3 月	3,468,235,200.00	1,813,332,674.56	1,872,257,593.74	-
昆明公园里	2019 年 7 月	2021 年 12 月	1,197,744,538.69	246,495,475.40	263,702,221.60	-
昆明金域水岸	2019 年 1 月	2021 年 3 月	1,978,442,900.00	3,072,592,977.83	1,482,360,548.94	-
昆明魅力之城	2019 年 12 月	2020 年 12 月	3,755,750,000.00	3,117,740,405.28	2,740,278,936.95	-
昆明星河嘉园	2018 年	2020 年	2,438,590,701.49	997,574,410.06	1,109,554,888.22	-

	6 月	9 月				
昆明银海泊岸	2019 年 2 月	2022 年 1 月	1,307,477,163.38	1,399,011,332.89	1,042,908,362.71	-
昆明中天北宸	2018 年 10 月	2020 年 12 月	745,840,616.71	1,537,413,624.32	541,881,737.75	-
昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2021 年 11 月	601,407,698.60	476,950,466.18	476,996,745.12	-
昆山公园大道	2019 年 6 月	2020 年 7 月	2,423,690,049.32	2,043,674,929.18	1,728,985,608.15	-
昆山海上传奇	2018 年 5 月	2020 年 9 月	1,873,373,800.00	878,403,504.59	1,250,598,470.60	-
昆山江湾澜庭	2020 年 6 月	2022 年 12 月	3,116,324,734.10	-	1,825,119,900.00	-
昆山开发区项目	2019 年 10 月	2021 年 4 月	1,993,092,608.00	1,326,813,391.40	1,409,198,019.60	-
昆山魅力花园	2018 年 9 月	2020 年 11 月	517,272,249.58	337,005,447.25	302,777,094.04	-
昆山未来之城	2019 年 12 月	2020 年 9 月	2,504,336,200.00	1,743,982,981.82	2,037,642,462.48	-
昆山夏驾河项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	3,591,782,400.00	1,000,033,278.94	2,374,357,129.64	-
兰州璞悦澜岸	2019 年 10 月	2022 年 6 月	2,430,000,000.00	1,235,515,710.78	1,493,311,970.65	-
兰州时代之光	2019 年 10 月	2021 年 12 月	2,225,936,800.00	723,997,728.91	928,550,917.20	-
兰州万科城	2019 年 10 月	2021 年 11 月	4,603,020,900.00	2,181,381,287.46	1,152,395,293.96	-
兰州万科璞悦臻园	2020 年 2 月	2022 年 5 月	1,724,141,700.00	-	926,694,585.92	-
廊坊启航之光一期	2018 年 7 月	2021 年 12 月	582,355,562.09	331,326,515.10	330,565,970.77	-
临沂新都会项目	2020 年 6 月	2022 年 4 月	2,937,290,000.00	825,336,548.45	1,232,195,395.76	-
柳州白露项目	2020 年 6 月	2022 年 9 月	1,198,641,015.00	452,915,681.41	556,620,800.69	-
眉山眉州文化村	2020 年 4 月	2021 年 4 月	2,793,422,500.00	1,589,945,550.56	1,610,645,868.53	-
眉山仁峰	2019 年 9 月	2021 年 6 月	915,814,451.18	696,583,171.70	716,282,654.25	-
南昌红郡	2019 年 6 月	2020 年 9 月	491,448,600.00	762,709,720.04	441,335,626.57	-
南昌玖里	2018 年 2 月	2020 年 11 月	405,922,600.00	643,197,456.51	388,863,385.21	-

南昌时代广场	2017 年 7 月	2020 年 11 月	1,179,303,500.00	666,372,998.56	733,405,677.37	-
南昌天空之城	2018 年 7 月	2020 年 9 月	2,812,962,800.00	2,246,488,544.05	2,113,803,783.50	-
南昌万科城	2018 年 10 月	2020 年 12 月	297,862,200.00	204,296,896.98	225,473,747.49	-
南京金域国际	2018 年 5 月	2021 年 9 月	1,091,462,955.53	905,634,599.22	971,513,894.69	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 1 月	2022 年 8 月	2,648,481,391.18	970,438,035.23	1,521,448,855.01	-
南京南站项目	2020 年 4 月	2022 年 7 月	3,256,969,221.47	-	2,528,987,034.33	-
南宁公园里	2018 年 8 月	2020 年 8 月	780,583,381.00	785,079,853.02	566,543,850.41	-
南宁金域蓝湾	2017 年 6 月	2020 年 7 月	267,668,846.00	242,247,703.62	212,320,402.42	-
南宁金域缙香	2018 年 10 月	2020 年 10 月	953,870,921.00	790,865,846.67	607,681,285.79	-
南宁金域中央	2019 年 4 月	2020 年 11 月	5,432,395,611.00	3,911,929,704.63	3,795,130,702.29	-
南宁万科城	2019 年 12 月	2020 年 12 月	6,884,627,433.57	3,305,208,804.83	3,326,383,673.63	-
南宁星都荟	2020 年 4 月	2021 年 7 月	3,421,065,537.00	1,590,900,630.66	2,159,261,665.12	-
南宁兴宁东项 目	2019 年 12 月	2021 年 12 月	1,455,314,900.00	808,290,895.82	872,172,990.68	-
南宁悦江南项 目	2018 年 9 月	2020 年 8 月	1,930,964,991.00	1,377,392,854.62	1,452,645,042.59	-
南宁臻山悦	2018 年 5 月	2020 年 12 月	526,171,190.00	462,242,365.41	397,327,870.01	-
南通翡翠东第	2018 年 7 月	2020 年 8 月	2,157,297,360.68	2,212,153,218.53	1,820,615,347.59	-
南通翡翠公园	2019 年 5 月	2020 年 7 月	2,356,451,610.61	2,357,645,138.25	1,941,388,149.02	-
南通翡翠心湖	2018 年 8 月	2020 年 7 月	1,971,224,555.13	1,718,383,616.54	1,240,459,850.14	-
南通海上明月	2020 年 5 月	2022 年 3 月	1,443,743,600.00	-	505,177,143.33	-
南通胜利路西 地块	2020 年 1 月	2022 年 1 月	4,484,462,400.00	1,305,596,059.21	3,374,160,954.34	-
南通时代之光	2020 年 1 月	2021 年 10 月	1,104,341,900.00	-	540,949,594.04	-
南通时光映翠	2020 年	2022 年	1,260,130,800.00	-	610,216,526.54	-

	4 月	7 月				
宁波白石湖东	2018 年 11 月	2020 年 12 月	2,127,149,677.82	2,006,709,036.09	2,087,475,068.01	-
宁波东潮之滨	2020 年 3 月	2022 年 9 月	3,034,200,000.00	-	2,002,311,616.44	-
宁波东钱湖莫 古路 项目	2020 年 5 月	2022 年 1 月	1,646,884,597.30	-	1,098,588,059.20	-
宁波海曙段塘 项目	2019 年 12 月	2022 年 6 月	3,972,310,719.17	2,674,499,873.78	2,905,445,771.51	-
宁波槐树路项 目	2019 年 1 月	2022 年 3 月	2,719,480,000.00	1,961,166,713.96	2,001,371,174.01	-
宁波世纪滨江	2020 年 1 月	2022 年 4 月	3,053,240,000.00	-	1,833,553,067.05	-
宁波万科印	2018 年 4 月	2020 年 12 月	1,642,435,647.99	1,448,002,326.63	1,539,654,139.65	-
宁波未来里	2018 年 8 月	2020 年 12 月	2,009,623,128.22	1,708,083,462.31	1,793,777,492.17	-
宁波未来之光	2018 年 4 月	2020 年 12 月	2,669,780,889.88	2,316,006,758.04	2,441,994,229.74	-
宁波蔚蓝城市	2019 年 1 月	2021 年 6 月	2,104,588,354.89	1,811,284,061.45	1,848,342,220.94	-
宁波云谷中心	2019 年 1 月	2021 年 1 月	2,441,420,000.00	1,700,763,944.05	1,852,064,236.94	-
宁波云著花苑	2018 年 9 月	2021 年 3 月	1,567,595,420.83	974,568,045.79	1,054,304,818.57	-
宁波镇海骆驼 项目	2019 年 12 月	2022 年 12 月	5,460,163,800.00	3,099,955,990.32	3,544,632,452.78	-
盘锦兴隆台项 目	2019 年 9 月	2021 年 6 月	1,816,395,868.00	397,709,778.15	516,647,694.18	-
秦皇岛米哈斯 小镇	2018 年 9 月	2020 年 10 月	740,000,000.00	344,001,391.29	293,228,794.70	-
秦皇岛未来城 二期	2019 年 4 月	2021 年 8 月	982,201,900.00	326,780,110.61	376,034,298.80	-
青岛北宸之光	2019 年 5 月	2021 年 7 月	1,176,070,000.00	546,649,232.69	602,138,959.70	-
青岛城市之光	2017 年 12 月	2020 年 10 月	2,338,950,000.00	1,433,028,781.20	1,509,474,497.12	-
青岛动车小镇 项目	2019 年 11 月	2022 年 1 月	515,000,000.00	184,917,548.02	215,222,245.60	-
青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2021 年 12 月	2,406,120,000.00	1,938,839,310.11	1,948,322,100.97	-
青岛胶州植物	2020 年	2022 年	1,746,230,000.00	-	837,404,763.40	-

园项目	2 月	6 月				
青岛金域华府三期	2019 年 9 月	2022 年 4 月	953,000,000.00	508,024,540.06	505,749,093.58	-
青岛未来城	2018 年 1 月	2020 年 9 月	358,817,093.87	985,847,229.84	281,194,234.26	-
青岛新都会	2019 年 12 月	2020 年 12 月	2,790,378,977.62	1,792,112,169.38	1,790,320,474.21	-
青岛新都会 1907	2018 年 5 月	2020 年 11 月	693,306,543.00	502,648,484.45	450,523,958.01	-
青岛星空	2018 年 9 月	2021 年 7 月	252,359,500.00	136,289,481.33	223,854,326.26	-
青岛远通物联项目	2020 年 2 月	2022 年 10 月	1,081,000,000.00	-	586,013,743.41	-
清远万科城	2019 年 3 月	2020 年 9 月	2,900,000,000.00	1,782,356,028.44	1,597,625,660.03	-
泉州城市之光	2018 年 6 月	2020 年 10 月	6,941,995,900.00	3,032,631,606.85	3,466,192,597.78	-
泉州麓城	2019 年 3 月	2020 年 12 月	935,681,400.00	723,547,744.29	774,589,189.48	-
三亚湖畔度假公园	2018 年 5 月	2020 年 8 月	904,336,800.00	1,050,671,921.15	409,438,003.74	-
三亚森林度假公园	2019 年 12 月	2022 年 9 月	598,962,500.00	534,058,911.98	533,562,911.98	-
上海安亭新镇项目	2020 年 1 月	2021 年 1 月	1,165,741,342.77	897,899,670.32	672,169,704.05	-
上海金域澜湾鹭语墅	2017 年 7 月	2020 年 9 月	1,521,584,085.27	1,308,687,964.83	1,378,059,771.03	249,279,510.65
上海青藤公园	2019 年 7 月	2021 年 12 月	4,200,000,000.74	3,179,959,990.44	3,315,198,198.33	-
上海天际	2019 年 5 月	2021 年 1 月	7,279,492,429.47	5,837,621,086.63	5,915,624,437.88	406,811,598.70
上海天空之城星之屿	2019 年 2 月	2020 年 12 月	3,875,900,000.00	3,481,767,146.07	3,582,733,258.64	-
上海万科启宸	2018 年 8 月	2020 年 7 月	4,118,714,569.08	3,119,896,019.49	3,182,872,188.09	-
上海徐汇万科中心	2019 年 4 月	2021 年 12 月	8,754,965,131.15	4,855,479,498.12	4,965,397,412.05	-
绍兴大都会	2018 年 6 月	2021 年 9 月	2,551,783,929.58	2,006,177,003.19	2,133,030,886.98	-
绍兴君望	2019 年 7 月	2021 年 1 月	675,650,000.00	-	568,389,687.02	-

深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2022 年 11 月	3,161,685,826.98	-	2,543,682,440.35	-
深圳天誉花园	2019 年 10 月	2021 年 10 月	8,200,000,000.00	4,252,504,353.29	4,357,908,859.23	-
深圳万科星城	2018 年 6 月	2020 年 10 月	16,827,253,900.00	13,334,327,935.61	13,684,530,581.70	-
深圳云城	2019 年 4 月	2020 年 9 月	972,870,000.00	700,405,079.27	646,393,153.10	-
深圳臻山府	2017 年 6 月	2021 年 3 月	3,906,010,127.13	1,968,068,649.09	2,156,449,561.58	-
深圳臻湾汇	2018 年 1 月	2020 年 12 月	5,995,690,042.25	5,332,247,555.10	5,399,820,750.17	-
沈阳宝马项目	2019 年 12 月	2021 年 6 月	2,445,767,197.76	761,674,395.39	787,877,931.38	-
沈阳北宸之光	2020 年 3 月	2022 年 8 月	2,336,526,622.00	-	1,106,621,418.38	-
沈阳春河里	2017 年 6 月	2020 年 10 月	1,304,528,155.22	892,957,007.47	912,812,517.92	-
沈阳翡翠滨江	2019 年 7 月	2020 年 12 月	2,862,510,137.44	2,189,480,164.82	2,310,992,489.67	-
沈阳翡翠四季	2018 年 10 月	2020 年 8 月	482,242,448.70	332,474,992.69	367,423,197.15	-
沈阳翡翠臻园	2019 年 3 月	2020 年 10 月	1,874,389,211.68	1,168,978,350.81	1,250,436,720.82	-
沈阳明日之光	2019 年 5 月	2020 年 9 月	1,488,860,608.00	725,019,456.18	810,471,849.16	-
沈阳千山府	2018 年 4 月	2020 年 9 月	714,259,233.00	592,668,301.83	619,785,524.96	-
沈阳首府云城	2019 年 9 月	2021 年 5 月	4,391,645,282.63	2,178,995,314.79	3,234,665,913.67	-
沈阳西华府	2018 年 3 月	2020 年 9 月	969,916,509.53	1,200,896,290.17	706,030,940.16	-
沈阳信达万科城	2018 年 5 月	2020 年 8 月	1,873,757,759.00	956,275,557.55	1,194,273,951.46	-
沈阳中旅万科城	2020 年 3 月	2020 年 9 月	1,609,224,871.23	621,203,329.14	798,757,963.45	-
石家庄翡翠公园	2019 年 7 月	2022 年 6 月	3,274,490,000.00	1,031,997,342.52	1,085,811,711.04	-
石家庄翡翠书院	2019 年 3 月	2021 年 11 月	3,894,068,813.00	1,817,458,496.44	1,929,038,698.43	-
石家庄公园都会	2019 年 8 月	2021 年 12 月	1,668,000,000.00	818,283,118.59	859,473,924.88	-

石家庄嘉实万科紫台	2020 年 4 月	2022 年 12 月	2,300,363,800.00	-	1,151,188,498.27	-
石家庄未来城	2019 年 11 月	2022 年 5 月	1,747,456,300.00	173,149,199.66	772,578,612.72	-
石家庄新都会	2018 年 12 月	2021 年 12 月	2,133,280,000.00	1,040,903,197.51	1,157,146,266.20	-
石家庄正定文化村项目	2019 年 5 月	2021 年 11 月	1,542,685,300.00	840,701,185.29	885,825,635.05	-
苏州安元路项目	2020 年 6 月	2022 年 9 月	4,476,160,000.00	2,207,574,206.70	3,223,252,206.01	-
苏州向阳路项目	2019 年 5 月	2021 年 11 月	6,018,716,900.00	4,336,939,870.04	4,543,939,294.25	-
宿迁十里春风东侧地块	2020 年 4 月	2022 年 12 月	799,440,000.00	-	361,542,239.29	-
宿迁未来之光	2018 年 5 月	2020 年 7 月	1,365,838,000.00	901,266,934.97	969,683,116.61	-
台州董家洋东项目	2020 年 1 月	2022 年 10 月	3,793,783,605.63	-	2,080,225,878.47	-
台州董家洋西项目	2020 年 3 月	2022 年 7 月	4,043,783,370.35	-	2,236,451,264.02	-
台州山海十里	2019 年 1 月	2021 年 8 月	2,267,306,998.17	1,767,719,982.78	1,849,521,327.66	-
台州万科城	2019 年 1 月	2021 年 5 月	5,445,379,600.00	3,313,344,064.45	3,620,217,724.34	-
太仓翡翠铂樾	2018 年 5 月	2020 年 9 月	1,442,000,000.00	1,230,815,236.24	1,274,529,335.73	-
太原城市之光	2019 年 9 月	2020 年 12 月	3,022,763,534.00	1,758,999,769.36	1,976,816,716.64	-
太原春和景明	2019 年 5 月	2021 年 12 月	3,443,177,455.00	1,455,845,910.19	1,739,306,482.51	-
太原翡翠晋阳湖	2019 年 11 月	2021 年 12 月	2,379,680,185.00	1,321,664,973.64	1,340,111,383.69	-
太原公园大道	2019 年 9 月	2022 年 5 月	1,311,113,200.00	501,138,185.15	517,145,415.96	-
太原控制中心项目	2020 年 4 月	2023 年 3 月	555,948,000.00	-	252,211,763.31	-
太原蓝湾传奇	2019 年 9 月	2022 年 10 月	2,271,901,800.00	923,686,194.01	933,684,864.04	-
太原清徐项目	2020 年 2 月	2021 年 12 月	1,721,509,745.00	-	386,287,024.99	-
太原小镇	2018 年	2020 年	1,877,031,832.00	1,304,821,881.14	1,766,448,477.07	-

	7 月	8 月				
太原新都心	2018 年 6 月	2020 年 12 月	575,852,362.00	375,100,515.88	408,917,636.02	-
太原长风公馆	2018 年 7 月	2021 年 5 月	710,559,100.00	468,875,433.04	485,494,556.71	-
太原中央公园	2018 年 9 月	2021 年 6 月	1,668,861,600.00	638,268,151.94	630,790,338.08	-
太原紫院	2017 年 8 月	2020 年 7 月	274,565,875.00	202,897,182.02	270,099,419.28	-
唐山翡翠观唐	2019 年 4 月	2020 年 11 月	2,670,012,079.71	1,606,153,797.20	1,492,580,265.39	-
唐山翡翠蓝山	2019 年 4 月	2021 年 10 月	1,992,952,055.00	980,162,897.87	1,067,537,938.69	-
唐山丰润金城 华府	2018 年 8 月	2020 年 11 月	877,805,137.00	490,631,526.77	549,393,643.42	-
唐山港岛中心	2020 年 1 月	2021 年 12 月	2,247,599,000.00	150,862,609.40	749,337,570.18	-
唐山未来城	2019 年 7 月	2021 年 7 月	1,389,447,132.00	853,209,523.38	693,278,204.25	-
天津宝坻 024 地块项目	2019 年 11 月	2021 年 11 月	2,700,650,000.00	728,028,299.84	1,168,003,255.81	-
天津叠彩道	2018 年 4 月	2022 年 6 月	1,548,784,489.79	1,193,256,833.81	1,227,151,309.10	-
天津东郡	2018 年 10 月	2021 年 5 月	1,413,494,900.00	1,123,365,445.39	1,145,166,083.57	-
天津东丽湖	2018 年 11 月	2020 年 9 月	1,746,835,226.79	1,570,074,693.42	1,710,429,503.88	-
天津翡翠紫台	2019 年 6 月	2022 年 5 月	2,155,010,000.00	1,642,674,875.73	1,657,659,479.18	-
天津民和巷	2018 年 10 月	2020 年 9 月	870,179,082.05	832,835,271.78	829,337,463.28	-
天津麒麟湿地 万科小镇	2019 年 3 月	2021 年 3 月	2,681,582,400.00	1,098,658,388.97	1,149,502,074.78	-
天津万科天地	2019 年 3 月	2021 年 7 月	1,654,090,000.00	533,946,401.15	518,268,495.83	-
天津西华府	2019 年 12 月	2020 年 12 月	5,771,836,100.00	4,571,831,942.94	4,649,257,211.89	-
天津西庐北	2019 年 1 月	2021 年 6 月	1,527,905,925.00	1,321,317,853.87	1,385,927,612.08	-
天津西庐南	2018 年 11 月	2021 年 12 月	1,379,235,700.00	1,186,689,749.30	1,209,218,981.17	-



天津新都会	2017 年 3 月	2020 年 12 月	413,617,600.00	310,797,659.87	331,244,324.91	-
天津紫台	2017 年 10 月	2020 年 7 月	598,992,371.00	695,826,797.93	569,764,644.20	-
威海翡翠公园	2019 年 11 月	2020 年 12 月	3,202,283,080.70	2,359,995,655.04	2,465,686,670.36	-
温州翡翠天地 I 期	2018 年 7 月	2021 年 9 月	6,484,590,472.97	4,589,987,335.97	4,701,967,904.23	-
温州翡翠心湖	2019 年 7 月	2022 年 1 月	856,818,597.71	612,665,051.11	633,498,350.03	-
温州瑞安西乔 村地块	2019 年 8 月	2022 年 9 月	3,762,452,053.92	2,462,721,190.12	2,614,205,824.88	-
温州三溪区 B-07 地块	2019 年 10 月	2022 年 12 月	3,125,860,835.38	1,662,814,742.40	1,887,921,416.27	-
温州中心区 D-28-1 地块	2019 年 10 月	2022 年 1 月	1,619,081,729.76	1,125,286,382.32	1,148,265,220.01	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2018 年 9 月	2020 年 10 月	1,053,266,402.51	648,194,057.40	698,131,772.58	-
乌鲁木齐大都 会	2018 年 10 月	2020 年 12 月	1,447,507,879.00	1,033,681,975.05	1,085,836,120.35	-
乌鲁木齐都会 传奇二期	2018 年 12 月	2021 年 9 月	1,014,061,854.59	719,561,593.12	760,033,229.58	-
乌鲁木齐翡翠 天骄	2019 年 9 月	2020 年 12 月	1,667,000,000.00	2,117,404,267.38	1,171,061,529.15	-
乌鲁木齐公园 大道	2019 年 4 月	2020 年 12 月	2,112,639,591.00	1,026,364,110.52	1,090,450,180.81	-
乌鲁木齐公园 里	2018 年 8 月	2020 年 10 月	1,965,962,924.00	1,504,476,816.95	1,544,230,866.42	-
乌鲁木齐华府 里	2020 年 6 月	2021 年 12 月	1,599,423,880.87	695,434,848.93	845,013,114.21	-
乌鲁木齐锦荟 里	2020 年 5 月	2022 年 12 月	2,135,548,999.22	-	1,023,039,942.83	-
乌鲁木齐南山 郡	2015 年 5 月	2021 年 3 月	234,072,193.90	211,752,024.76	211,752,024.76	208,377,886.86
乌鲁木齐天山 府	2019 年 3 月	2020 年 11 月	1,816,604,634.64	1,323,035,252.20	1,251,737,336.69	-
无锡翡翠东方	2020 年 1 月	2020 年 11 月	5,507,813,255.00	2,370,183,296.75	4,929,380,559.05	-
无锡翡翠之光	2019 年 9 月	2021 年 11 月	3,356,619,800.00	2,518,370,837.03	2,572,487,911.69	-
无锡金域缙香	2018 年 9 月	2021 年 5 月	711,385,244.54	348,162,800.96	365,612,501.41	-

无锡南门 44-1 地块项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	2,287,378,200.00	1,508,229,950.52	1,594,720,086.06	-
无锡运河传奇	2019 年 12 月	2020 年 7 月	2,698,575,687.00	2,204,998,735.79	2,332,963,910.53	-
芜湖江东府	2019 年 9 月	2020 年 10 月	1,002,517,534.10	737,973,023.50	797,499,189.24	-
武汉翡翠滨江	2019 年 10 月	2020 年 9 月	652,149,017.20	1,543,320,703.66	651,515,569.39	-
武汉汉口传奇	2019 年 1 月	2020 年 8 月	3,576,363,778.75	2,926,911,399.52	3,015,762,387.10	-
武汉金城湖庭	2018 年 9 月	2021 年 1 月	740,137,050.20	1,359,799,823.58	499,050,956.45	-
武汉万科橙	2019 年 12 月	2021 年 12 月	495,473,400.00	292,500,977.93	322,299,238.23	-
武汉万科金城国际	2018 年 10 月	2021 年 6 月	5,569,216,842.00	3,857,568,531.53	4,100,113,135.48	-
武汉万科理想城	2020 年 3 月	2020 年 7 月	2,718,476,498.21	1,625,047,059.56	1,714,905,089.19	-
武汉万科理想城悦府	2018 年 10 月	2021 年 3 月	485,780,572.66	371,405,878.92	390,665,124.70	-
武汉万科五彩城	2018 年 7 月	2021 年 3 月	1,421,781,048.18	733,879,147.75	668,723,091.22	-
武汉万科新都会	2018 年 12 月	2022 年 5 月	6,652,846,122.00	5,239,846,460.91	5,365,310,369.09	-
武汉万科云城	2019 年 5 月	2020 年 12 月	6,661,429,684.00	3,625,681,872.27	3,833,490,306.41	-
武汉万科主场	2017 年 12 月	2020 年 7 月	2,607,628,486.02	2,102,077,730.88	2,192,825,500.09	-
西安城市之光	2019 年 1 月	2021 年 1 月	465,171,432.47	275,624,126.41	290,460,895.66	-
西安城市之光二期	2019 年 1 月	2020 年 9 月	1,213,724,609.48	819,164,304.62	878,105,650.55	-
西安大都会云境	2019 年 7 月	2021 年 3 月	2,847,165,233.00	1,137,888,484.11	1,248,174,976.63	-
西安大明宫	2017 年 11 月	2020 年 12 月	848,739,178.33	523,233,290.70	564,559,397.38	-
西安翡翠国宾	2019 年 7 月	2021 年 6 月	6,216,529,706.39	3,856,042,438.18	3,907,502,250.50	-
西安翡翠天誉	2017 年 8 月	2020 年 9 月	982,624,040.54	676,303,465.06	676,516,050.59	-
西安高新华府	2014 年 11 月	2021 年 1 月	948,702,921.73	698,158,727.58	763,771,197.80	-

西安公园大道	2019 年 1 月	2021 年 7 月	1,094,437,919.03	679,145,777.97	724,734,334.51	-
西安公园华府	2018 年 12 月	2020 年 12 月	1,088,336,436.47	1,044,408,012.50	688,251,732.24	-
西安金色悦城 四期	2016 年 4 月	2020 年 9 月	429,344,883.46	558,852,356.02	377,316,323.95	-
西安金城未央	2017 年 9 月	2020 年 9 月	792,362,732.62	894,978,512.34	421,671,875.91	-
西安澜岸	2019 年 6 月	2020 年 12 月	2,894,300,000.00	2,099,747,636.36	2,228,826,781.32	-
西安理想城	2018 年 12 月	2020 年 9 月	1,766,364,478.83	1,466,149,255.96	1,313,955,486.47	-
西安万科城	2019 年 3 月	2021 年 10 月	673,375,810.42	141,553,211.53	287,608,431.31	-
西安万科城如 园	2019 年 8 月	2020 年 12 月	2,252,315,628.88	1,347,447,123.58	1,432,933,009.44	-
西安万科城润 园	2018 年 6 月	2021 年 3 月	797,338,684.39	1,131,991,912.69	341,391,200.45	-
西安万科大都 会一期	2018 年 11 月	2020 年 10 月	3,199,366,541.80	1,395,928,591.48	1,917,080,944.40	-
西安万科大都 会二期	2019 年 9 月	2021 年 7 月	1,957,618,670.92	1,095,737,680.92	1,184,761,132.88	-
西安万科金城 缙香	2020 年 5 月	2023 年 3 月	803,358,640.33	-	479,472,608.52	-
西安万科璞悦	2019 年 12 月	2021 年 9 月	407,606,174.35	276,114,010.26	291,583,879.79	-
西安万科雁鸣 湖	2020 年 1 月	2022 年 1 月	1,474,938,548.38	-	1,082,416,460.42	-
西安新合新苑 项目	2020 年 6 月	2021 年 7 月	859,492,969.00	-	829,492,969.27	-
西安幸福臻园	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,145,480,000.00	765,231,652.55	851,669,169.33	-
西安悦湾	2019 年 9 月	2020 年 10 月	2,361,113,887.36	942,221,279.92	1,275,453,038.12	-
西安云谷	2018 年 7 月	2020 年 12 月	773,538,100.00	584,889,230.57	605,850,645.50	-
西昌万科 17 度	2019 年 12 月	2021 年 6 月	2,336,289,828.55	1,826,034,233.79	1,860,090,072.82	-
厦门白鹭郡	2017 年 6 月	2020 年 12 月	3,168,596,000.00	3,013,660,779.18	3,044,366,269.20	284,295,675.75
厦门金城缙香	2018 年 5 月	2020 年 9 月	1,377,570,000.84	1,267,820,407.52	1,284,085,123.01	-
厦门万科广场	2018 年	2020 年	6,864,313,100.00	1,761,786,063.44	1,863,857,330.57	-

	12 月	12 月				
厦门万科云城	2018 年 4 月	2021 年 3 月	653,452,100.00	619,978,911.10	619,949,928.72	-
咸阳金城华府	2019 年 9 月	2021 年 11 月	1,346,479,465.00	548,438,283.74	607,456,662.43	-
徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	2022 年 12 月	1,800,000,000.00	-	890,761,173.77	-
徐州翡翠之光	2018 年 9 月	2020 年 12 月	2,924,270,000.00	1,389,866,447.01	1,197,627,702.49	-
徐州淮海天地	2019 年 11 月	2020 年 12 月	1,884,732,698.00	676,552,610.17	1,028,661,308.18	-
徐州璟悦	2018 年 7 月	2020 年 12 月	507,040,400.00	287,375,140.25	346,574,288.94	-
徐州茅村项目 5 号地 项目	2020 年 1 月	2022 年 12 月	971,736,100.00	-	378,119,821.62	-
徐州时代之光	2019 年 1 月	2021 年 12 月	1,154,387,500.00	533,299,424.76	579,275,261.66	-
徐州万科城	2017 年 9 月	2020 年 7 月	670,461,376.15	212,142,509.44	402,666,449.00	-
烟台城市之光 II	2019 年 11 月	2021 年 3 月	739,254,723.68	423,067,045.82	459,384,238.98	-
烟台城市之光 III	2020 年 6 月	2020 年 12 月	1,123,753,670.19	218,576,790.00	444,192,862.67	-
烟台翠湖山晓	2020 年 5 月	2021 年 10 月	878,826,896.41	224,274,016.98	406,246,335.54	-
烟台翡翠大道	2020 年 3 月	2021 年 12 月	2,311,543,744.56	1,367,879,393.47	1,251,577,074.23	-
烟台翡翠长安	2020 年 4 月	2021 年 12 月	2,138,236,843.44	769,953,082.15	1,056,343,135.64	-
烟台西雅图	2018 年 8 月	2020 年 7 月	723,539,483.37	570,528,540.90	634,716,534.36	-
烟台御龙山	2018 年 12 月	2020 年 12 月	1,619,737,402.00	885,684,211.96	1,581,479,585.92	-
烟台御龙山 D 地块	2020 年 6 月	2022 年 10 月	733,075,265.60	-	400,852,428.39	-
盐城翡翠书院	2019 年 3 月	2021 年 3 月	354,393,335.01	489,554,202.06	243,529,108.05	-
盐城翡翠云台	2019 年 6 月	2020 年 12 月	3,101,666,280.75	2,650,039,165.13	2,280,603,379.26	-
扬州教投资产 包	2018 年 1 月	2020 年 9 月	2,987,468,600.00	1,853,026,875.32	1,669,345,878.52	-
扬州朗润园	2018 年	2020 年	481,280,700.00	374,571,107.65	394,253,669.60	-

	8 月	11 月				
扬州运河之光	2018 年 7 月	2020 年 7 月	816,178,841.18	863,323,857.76	721,772,251.86	-
阳曲金域蓝湾	2019 年 9 月	2021 年 9 月	1,052,337,500.00	573,222,458.19	585,145,879.73	-
营口海港城	2019 年 3 月	2020 年 12 月	1,055,840,359.00	794,906,923.94	317,143,406.07	31,460,471.42
漳州龙海金域 滨江花园	2020 年 3 月	2022 年 6 月	3,721,540,000.00	845,352,544.58	2,200,798,668.04	-
镇江翡翠公园	2019 年 12 月	2020 年 12 月	1,266,451,182.02	935,609,389.32	959,297,097.38	-
镇江翡翠江湾	2018 年 10 月	2020 年 9 月	643,490,000.00	420,033,853.34	457,681,009.07	-
镇江金域蓝湾	2018 年 8 月	2020 年 9 月	1,071,618,900.00	567,786,514.30	592,796,495.62	-
镇江蓝山花园	2018 年 3 月	2020 年 9 月	927,185,125.00	854,294,116.57	678,241,211.96	95,965,676.52
郑州百荣 E5 项目	2019 年 8 月	2021 年 10 月	2,109,526,792.97	674,065,578.84	720,264,031.80	-
郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	2021 年 4 月	1,265,932,400.00	748,888,305.59	821,374,862.80	-
郑州万科大都 会	2019 年 3 月	2020 年 12 月	3,530,465,022.00	2,201,289,018.34	2,224,835,571.87	-
郑州万科美景 金兰苑	2018 年 11 月	2020 年 9 月	3,350,264,100.00	3,221,186,474.59	2,678,306,101.93	-
郑州万科美景 魅力 之城	2018 年 12 月	2020 年 9 月	1,262,553,863.41	1,246,097,165.66	862,820,262.68	-
郑州万科美景 世珩	2017 年 8 月	2020 年 12 月	4,150,669,285.89	3,401,766,137.57	3,577,358,203.62	-
郑州万科民安 江山府	2019 年 5 月	2021 年 10 月	3,322,596,800.00	1,726,655,131.39	1,697,881,875.62	-
郑州万科民安 三度 湖山	2019 年 4 月	2021 年 4 月	932,900,000.00	243,889,962.46	376,264,925.68	-
郑州万科民安 云城	2018 年 5 月	2020 年 9 月	894,385,300.00	1,440,056,973.54	492,762,176.02	-
郑州万科盛德 世曦	2019 年 9 月	2021 年 12 月	2,218,000,000.00	1,950,946,045.47	1,471,425,861.06	-
郑州万科天伦 紫台	2018 年 6 月	2020 年 9 月	1,677,745,472.70	1,563,560,631.13	1,459,681,400.54	-
郑州万科溪望	2018 年	2020 年	1,317,377,575.73	1,767,566,754.95	1,145,739,647.25	-

	1 月	8 月				
郑州云图	2020 年 3 月	2022 年 1 月	2,814,718,216.00	-	976,212,917.54	-
郑州长基云庐	2018 年 12 月	2020 年 12 月	821,355,300.00	552,682,368.13	650,485,389.85	-
中山金域蓝湾	2018 年 4 月	2020 年 9 月	257,133,633.88	606,462,017.70	241,707,905.85	-
中山金域中央	2019 年 3 月	2020 年 9 月	2,693,747,939.51	2,084,176,827.04	2,259,973,978.45	-
中山西湾汇	2019 年 2 月	2021 年 1 月	2,628,740,752.98	1,934,057,423.66	2,138,511,620.48	-
周口万科溥天 龙堂	2020 年 2 月	2021 年 6 月	2,457,770,000.00	692,078,847.45	1,144,471,492.12	-
珠海滨海大都 会花园	2020 年 2 月	2021 年 8 月	2,330,536,752.85	-	1,912,446,362.98	-
珠海翡翠中央	2019 年 7 月	2020 年 9 月	1,950,713,095.44	1,757,182,413.50	1,828,851,362.65	-
珠海桃源里居	2019 年 10 月	2021 年 8 月	961,503,053.56	787,242,458.92	828,522,549.70	-
涿州城际之光	2019 年 9 月	2021 年 5 月	2,249,976,967.00	468,712,524.70	498,857,808.29	-
涿州码头镇项 目	2019 年 7 月	2021 年 8 月	1,907,741,455.00	1,148,415,889.58	1,176,446,528.72	-
淄博临淄项目	2019 年 11 月	2022 年 10 月	873,257,252.71	456,462,459.44	350,769,545.48	-
淄博万科翡翠 书院	2019 年 9 月	2020 年 10 月	2,502,098,674.54	1,462,822,848.09	1,576,560,943.43	-
淄博万科新都 会	2019 年 9 月	2021 年 5 月	746,221,182.79	432,506,881.66	470,759,338.63	-
其他				65,298,696,388.08	49,597,850,079.51	
合计				624,495,400,213.66	698,669,257,709.28	2,261,992,397.29

图表 6-19: 发行人 2020 年 6 月末拟开发产品

单位: 元

鞍山高新万 科城	2020 年 9 月	2022 年 9 月	2,638,695,947.00	393,799,293.00	888,204,766.99	-
霸州孔雀湖 -77 亩地、39 亩地项目	2020 年 9 月	2022 年 6 月	1,161,930,000.00	325,531,668.41	326,029,090.61	-
包头翡翠都 会	2020 年 9 月	2022 年 12 月	6,388,588,410.00	-	2,079,480,348.02	-

北京哈洛小镇	2020 年 10 月	2022 年 10 月	4,294,347,591.63	1,649,672,539.37	1,626,857,727.86	-
长春北湖溪望东地块	2020 年 8 月	2021 年 8 月	1,480,115,815.46	1,076,940,495.58	696,778,716.05	-
长春翡翠滨江	2021 年 1 月	2023 年 1 月	1,800,000,000.00	1,221,090,016.78	830,966,015.20	-
长春公主岭项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	5,687,273,885.02	726,580,546.29	602,667,034.03	-
长春西宸 A 地块	2020 年 9 月	2022 年 12 月	1,067,101,654.00	580,796,099.00	387,703,225.67	-
长沙滨河道	2020 年 7 月	2022 年 5 月	1,095,820,030.00	-	510,567,663.75	-
长沙魅力之城	2020 年 8 月	2021 年 12 月	1,324,855,851.92	-	817,806,123.17	-
长沙四季花城	2020 年 10 月	2022 年 5 月	7,186,016,710.07	328,602,244.17	1,204,777,118.33	-
常州公园大道	2021 年 8 月	2023 年 6 月	2,040,002,900.00	919,358,040.02	919,358,039.92	-
常州公园大道二期	2020 年 11 月	2023 年 3 月	1,412,203,400.00	966,892,930.00	530,007,613.28	-
常州教育小镇项目	2020 年 7 月	2022 年 9 月	3,099,210,000.00	2,519,717,142.02	1,802,087,308.00	-
重庆御澜道	2020 年 9 月	2022 年 12 月	2,600,000,000.00	769,861,310.90	886,008,422.22	-
重庆悦来 493 亩项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	4,370,359,202.08	3,899,797,016.44	1,845,900,835.76	-
重庆水土 103 亩项目	2021 年 1 月	2023 年 6 月	1,400,767,354.41	655,962,670.90	660,444,414.86	-
成都锦绣	2021 年 6 月	2023 年 6 月	2,506,210,000.00	1,294,297,529.91	1,501,348,907.65	-
成都天府公园城	2020 年 8 月	2022 年 7 月	8,110,411,848.26	4,507,134,132.73	4,589,454,932.54	-
成都天府万科城一期	2020 年 9 月	2023 年 9 月	5,271,700,000.00	1,558,390,764.36	1,410,909,229.21	-
成都天府万科城二期	2020 年 10 月	2025 年 5 月	911,070,000.00	293,472,780.93	308,384,710.88	-
大厂 231、232 地块	2020 年 10 月	2023 年 3 月	1,810,669,232.00	818,797,562.25	823,001,793.51	-
大连翡翠春晓	2020 年 10 月	2022 年 10 月	461,886,870.70	381,854,815.64	209,952,503.53	-
大连海港城	2020 年 12 月	2022 年 9 月	3,357,028,220.36	667,632,579.70	474,629,224.23	169,626,003.77
大连誉澜道	2020 年 9 月	2022 年 12 月	479,421,706.78	686,161,181.43	291,031,039.64	-
东莞滨江苑	2020 年 9 月	2022 年 12 月	596,650,000.00	209,063,707.98	265,371,727.62	-
东莞双城水	2020 年 9 月	2021 年 12 月	1,706,266,984.96	1,192,204,973.21	1,014,790,927.29	-

岸						
佛山天空之城	2020 年 9 月	2022 年 9 月	2,098,736,449.00	1,174,225,706.99	760,386,167.60	-
佛山万科天空之城	2020 年 9 月	2022 年 6 月	8,097,380,765.00	-	4,388,600,000.00	-
广州城市之光	2020 年 9 月	2022 年 3 月	16,785,180,000.00	12,201,501,868.85	12,326,183,134.76	-
广州世博汇	2020 年 10 月	2022 年 12 月	3,881,610,545.85	2,371,194,004.14	2,047,041,929.22	-
广州增城万科城	2020 年 9 月	2022 年 10 月	4,394,284,097.24	4,224,240,551.61	2,415,966,040.53	-
贵阳翡翠公园项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	7,341,344,885.18	2,876,133,631.27	2,953,082,484.22	-
贵阳观湖	2020 年 7 月	2022 年 9 月	3,020,910,000.00	640,874,016.14	776,753,122.06	-
贵阳万科理想城	2021 年 6 月	2023 年 6 月	1,322,200,000.00	283,162,897.49	283,162,897.49	-
贵阳溪望	2020 年 12 月	2022 年 12 月	3,470,000,000.00	1,621,956,872.72	1,621,868,141.10	-
贵阳新都荟	2020 年 7 月	2022 年 6 月	2,703,230,985.00	738,007,788.27	738,007,788.27	-
杭州公望	2022 年 10 月	2026 年 12 月	1,803,712,264.91	483,876,121.04	333,070,212.31	-
杭州姑娘桥地块	2020 年 7 月	2022 年 12 月	5,200,000,000.00	3,312,462,297.80	3,427,846,726.88	-
杭州良渚文化村	2020 年 9 月	2022 年 8 月	1,427,838,488.80	539,613,713.57	556,661,548.12	-
杭州五常车辆段项目	2020 年 7 月	2022 年 8 月	6,897,014,735.00	-	4,671,670,608.15	-
合肥未来之光	2020 年 7 月	2022 年 7 月	2,055,638,567.04	2,824,214,967.38	1,517,614,733.89	211,905,962.08
惠州东部万科城	2020 年 9 月	2022 年 3 月	2,107,887,809.00	-	723,179,234.53	-
惠州双月湾	2020 年 7 月	2022 年 5 月	1,506,684,564.80	216,684,090.00	315,508,653.20	-
惠州太东万科四季花城	2020 年 9 月	2022 年 3 月	991,540,433.79	-	379,405,128.25	-
吉林万科城	2020 年 7 月	2021 年 12 月	2,149,348,620.76	478,152,400.87	361,629,581.26	-
济南百脉悦府	2020 年 10 月	2022 年 9 月	2,271,760,507.93	1,088,474,247.80	1,259,363,240.83	-
济南繁荣里	2020 年 9 月	2023 年 6 月	1,100,000,000.00	-	414,991,200.00	-
江门万科金色城央	2020 年 9 月	2022 年 1 月				
东苑			886,944,180.00	-	440,345,600.00	-
昆明昌宏西路项目	2020 年 7 月	2022 年 9 月	7,168,400,000.00	2,610,364,810.13	3,457,318,953.92	-



昆山高尔夫项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,859,626,167.08	350,222,178.47	350,780,505.55	-
昆山未来之城	2020 年 9 月	2021 年 9 月	574,912,500.00	363,149,722.25	207,080,001.53	-
廊坊安次龙河项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	2,408,000,000.00	1,446,913,902.09	1,478,731,140.46	-
廊坊启航之光二期	2020 年 12 月	2022 年 12 月	714,920,000.00	471,403,024.59	471,499,558.09	-
柳州白露项目	2020 年 10 月	2022 年 10 月	1,021,519,290.00	-	267,671,049.49	-
眉山眉州文化村	2020 年 9 月	2021 年 9 月	4,857,162,400.00	852,034,564.63	825,601,596.06	-
眉州崇礼新城二期	2020 年 9 月	2022 年 11 月	10,695,010,000.00	1,727,637,899.86	1,727,637,899.86	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2020 年 8 月	2022 年 9 月	2,449,180,000.00	1,020,707,003.58	943,177,777.70	-
南京翡翠滨江	2020 年 7 月	2022 年 12 月	5,588,614,808.87	-	4,350,000,000.00	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 8 月	2023 年 3 月	2,390,399,079.00	1,527,394,611.92	1,032,642,512.46	-
南通海上明月	2020 年 8 月	2022 年 11 月	1,784,293,200.00	-	639,227,035.94	-
宁波海上都会	2020 年 7 月	2023 年 3 月	5,679,756,273.00	-	1,381,921,882.00	-
盘锦兴隆台项目	2020 年 10 月	2022 年 12 月	1,486,142,074.00	353,151,221.92	354,299,380.51	-
三星工业区项目一	2021 年 12 月	2023 年 11 月	9,413,506,445.00	6,406,674,754.73	6,523,756,559.94	-
三星工业区项目二	2021 年 12 月	2023 年 11 月	6,484,883,555.00	4,413,503,087.78	4,493,902,845.47	-
上海七宝 19-04 地块	2020 年 12 月	2023 年 6 月	2,622,000,000.00	1,309,552,680.87	1,312,319,663.41	-
深圳臻山海	2020 年 8 月	2022 年 8 月	2,819,530,000.00	-	2,264,384,584.17	-
深圳中电宝安项目	2020 年 9 月	2023 年 2 月	6,566,990,000.00	1,723,298,443.80	1,792,908,980.87	-
深圳自行车厂项目	2021 年 6 月	2023 年 10 月	8,237,690,870.15	4,018,731,289.22	4,094,653,532.99	-
沈阳富丽华项目	2020 年 9 月	2022 年 6 月	925,754,159.28	272,511,039.13	288,157,514.22	-

沈阳吉宝项目	2020 年 9 月	2022 年 6 月	1,690,729,554.00	539,584,672.29	587,642,893.11	-
沈阳首府云城	2020 年 8 月	2022 年 12 月	1,107,860,018.84	1,139,343,968.75	384,344,431.30	-
沈阳中旅万科城	2020 年 8 月	2022 年 6 月	6,400,000,000.00	980,094,626.03	1,076,487,527.55	-
石家庄翡翠书院	2020 年 12 月	2023 年 5 月	2,268,336,900.00	1,311,323,760.00	1,350,150,434.29	-
苏州吴中党校项目	2022 年 3 月	2024 年 6 月	1,012,860,000.00	606,709,461.56	608,180,339.69	-
太原城市之光东望	2020 年 7 月	2023 年 5 月	2,029,162,767.59	-	470,039,260.97	-
太原春和景明	2020 年 9 月	2023 年 4 月	789,038,744.64	209,712,136.68	210,164,145.68	-
太原翡翠晋阳湖	2021 年 4 月	2024 年 3 月	1,473,781,853.00	421,720,000.00	421,720,000.00	-
唐山未来城	2020 年 8 月	2023 年 8 月	3,180,000,000.00	-	836,145,956.74	-
唐山新华道项目	2020 年 10 月	2023 年 9 月	1,413,441,100.00	317,301,349.06	336,838,537.45	-
天津宝坻 024 地块项目	2021 年 3 月	2022 年 11 月	976,614,850.00	649,611,468.86	313,960,604.50	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 9 月	2022 年 10 月	531,576,531.60	228,731,118.90	228,731,118.90	-
天津四季滨江	2020 年 7 月	2023 年 6 月	3,627,117,900.00	2,171,007,125.95	2,176,721,638.56	-
渭南万科城	2020 年 7 月	2022 年 8 月	6,877,505,750.27	1,603,569,175.84	2,080,686,484.88	-
乌鲁木齐都会传奇三期	2021 年 6 月	2023 年 9 月	2,783,000,000.00	1,160,731,684.76	1,232,610,100.42	-
乌鲁木齐锦荟里	2020 年 10 月	2022 年 12 月	580,794,234.41	1,123,042,060.74	238,897,956.32	-
乌鲁木齐天山府	2020 年 9 月	2022 年 6 月	1,205,954,132.10	478,932,555.50	561,946,231.10	-
乌鲁木齐天山府二期	2020 年 7 月	2022 年 12 月	998,420,000.00	339,056,587.58	351,624,511.10	-
无锡金域蓝湾	2022 年 6 月	2025 年 5 月	815,246,912.20	198,118,964.04	238,971,959.81	-
无锡万科梅里上城	2020 年 10 月	2023 年 6 月	3,220,145,858.74	-	1,893,281,035.85	-

无锡万科臻境	2020 年 10 月	2022 年 12 月	1,872,132,339.26	-	1,225,400,000.00	-
武汉翡翠滨江	2020 年 7 月	2022 年 10 月	8,663,379,857.97	1,894,560,101.97	3,567,763,227.38	-
武汉金域湖庭	2021 年 1 月	2023 年 1 月	488,938,208.64	196,668,167.10	256,441,727.23	-
武汉万科云城	2020 年 9 月	2022 年 6 月	2,228,310,846.78	1,422,451,730.34	1,490,294,105.37	-
西安翡翠国宾	2020 年 10 月	2021 年 12 月	1,626,228,720.00	1,062,236,404.52	1,083,363,836.49	-
西安金域东郡	2020 年 11 月	2022 年 12 月	1,295,422,196.00	397,790,166.64	220,708,339.31	-
西安理想城	2020 年 9 月	2022 年 7 月	4,672,871,108.41	1,133,120,653.67	1,176,142,839.00	-
西安万科大都会二期	2020 年 10 月	2022 年 10 月	1,240,615,384.62	357,636,064.06	384,193,835.22	-
西安万科金域缙香	2020 年 8 月	2023 年 8 月	785,334,137.87	809,832,478.02	434,033,538.99	-
西安万科璞悦	2020 年 11 月	2022 年 5 月	2,223,050,047.30	1,033,322,703.93	1,094,573,066.64	-
西安万科雁鸣湖	2021 年 6 月	2023 年 7 月	2,149,676,939.50	1,910,895,012.85	892,118,990.18	-
西安万科悦府	2020 年 7 月	2022 年 6 月	1,864,701,700.00	-	910,290,555.33	-
西安新合新苑项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	1,326,782,468.51	330,106,554.12	373,550,000.00	-
西昌万科 17 度	2020 年 9 月	2021 年 10 月	2,382,702,484.00	760,760,782.87	822,124,051.53	-
咸阳金域华府	2020 年 9 月	2022 年 8 月	683,460,358.00	-	296,748,767.37	-
烟台翠湖山晓	2020 年 7 月	2022 年 12 月	1,530,167,276.27	506,588,458.16	397,001,732.90	-
烟台翡翠观海项目	2020 年 10 月	2023 年 3 月	1,797,820,543.07	-	709,600,000.00	-
烟台天越湾	2020 年 12 月	2023 年 9 月	4,405,660,900.06	1,862,599,232.76	1,862,924,550.60	-
扬州 885 项目	2021 年 4 月	2023 年 12 月	1,416,090,000.00	608,655,277.37	609,200,674.17	-
蒙阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2022 年 9 月	2,254,910,000.00	204,386,922.96	364,996,310.53	-
镇江翡翠公园	2020 年 9 月	2022 年 7 月	1,667,244,864.18	914,711,092.64	914,735,751.19	-
郑州南龙湖	2020 年 10 月	2023 年 3 月	1,800,000,000.00	-	519,173,250.60	-

郑州万科洛达庙项目	2020 年 8 月	2022 年 9 月	2,157,180,000.00	787,658,515.98	1,306,205,168.14	-
郑州万科民安三度湖山	2020 年 12 月	2023 年 6 月	2,934,200,000.00	276,698,388.31	560,387,145.67	-
郑州万科民安云城	2021 年 3 月	2023 年 8 月	2,782,690,000.00	1,365,875,223.16	1,337,852,881.35	-
郑州长基云庐	2020 年 12 月	2022 年 12 月	686,000,000.00	199,992,302.07	219,908,119.31	-
中山四季花城	2020 年 9 月	2021 年 12 月	1,920,750,010.77	-	554,637,575.47	-
珠海滨海大都会花园	2021 年 3 月	2022 年 8 月	1,020,913,059.62	2,491,949,731.96	689,655,909.03	-
淄博临淄项目	2020 年 12 月	2022 年 12 月	1,700,152,747.29	473,874,552.09	682,916,522.65	-
其他				82,114,174,978.11	29,647,525,753.30	-
合计				208,180,773,664.13	178,678,144,000.30	381,531,965.85

#### 6、可供出售金融资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,发行人持有可供出售金融资产等值人民币分别 13.41 亿元、0 亿元、0 亿元、0 亿元。公司持有可供出售金融资产主要为可供出售权益工具。2017 年售出易居(中国)企业集团有限公司等股权,新增其它资产投资,可供出售金融资产整体变动幅度较小。2018 年、2019 年、2020 年 6 月末因会计准则变更,该科目变为 0。

#### 7、长期股权投资

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,发行人长期股权投资余额分别为 812.24 亿元、1,295.28 亿元、1,304.76 亿元、1,281.92 亿元。截至 2020 年 6 月末公司长期股权投资余额 1,281.92 亿元,在总资产中的占比 7.10%,比 2018 年末减少 22.84 亿元,变动较小,主要为对合营、联营企业投资、被投资公司利润和分配综合影响所致。其中重要合营企业、联营企业及其他股权投资本报告期变动情况分析如下表所示。

图表 6-20: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末长期股权投资分类

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
对合营企业的投资	5,710,820.25	5,454,635.86
对联营企业的投资	7,336,756.58	7,364,528.65
合计	<b>13,047,576.83</b>	<b>12,819,164.51</b>

图表 6-21: 2020 年 6 月末发行人长期股权投资变动情况

单位: 万元

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	宣告发放现金股利或利润	合并抵消	期末余额
合营企业	7,336,756.58	210,947.07	-68,292.39	-22,102.32	-80,283.06	-12,497.23	7,364,528.65
联营企业	5,710,820.25	120,426.43	-239,084.26	193,336.48	-286,806.85	-44,056.20	5,454,635.86
合计	13,047,576.83	331,373.50	-307,376.65	171,234.16	-367,089.91	-56,553.42	12,819,164.51

### 8、投资性房地产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产余额分别为 288.11 亿元、540.56 亿元、735.65 亿元、802.16 亿元，在总资产中的占比较小，分别为 2.47%、3.54%、4.25%、4.44%。2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末本科目较上年的增长率分别为 87.62%、36.09%、9.04%。由于发行人获取的兼有销售及持有意图的开发项目持续增加，以及在推进“城乡建设与生活服务商”战略进程中获取的商业、办公、物流项目持续增加。

图表 6-22：发行人投资性房地产情况

单位：亿元

项目	2020/06/30		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	465.43	58.02%	435.57	59.21%	238.16	44.06%	174.95	60.72%
在建工程	336.73	41.98%	300.08	40.79%	302.40	55.94%	113.16	39.28%
合计	802.16	100.00%	735.65	100.00%	540.56	100.00%	288.11	100.00%

### 9、固定资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人固定资产净额分别为 70.99 亿元、115.34 亿元、124.00 亿元、119.04 亿元。公司固定资产 2018 年末余额较 2017 年末余额增长 62.48%。2019 年末余额较 2018 年末余额增加 8.66 亿元，增幅 7.51%，2020 年 6 月末余额较 2019 年末余额减少 4.96 亿元，降幅 4.00%，主要系在建工程转入固定资产小幅减少。

图表 6-23：2020 年 6 月末发行人固定资产明细

单位：万元

	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	1,398,438.12	25,861.51	74,391.24	72,412.42	47,963.09	1,619,066.38
本期增加	1,147.80	512.37	2,253.78	2,316.27	4,654.19	10,884.40
- 购置	380.21	-	2,148.09	2,316.27	4,654.19	9,498.76
- 存货 / 在建工程转入	767.59	512.37	105.69	-	-	1,385.65
本期减少	-31,646.23	-1,025.86	-1,214.26	-1,965.50	-1,181.41	-37,033.26
-本年处置或报废	-8,641.33	-1,025.86	-1,214.26	-1,965.50	-1,181.41	-14,028.36

-转出到投资性房地产	-23,004.90	-	-	-	-	-23,004.90
合并范围变化	-	-4.00	-209.70	1,795.37	-8.95	1,572.72
汇兑调整	-	23.53	-1.31	0.60	156.05	178.86
期末余额	1,367,939.69	25,367.55	75,219.74	74,559.14	51,582.98	1,594,669.10
累计折旧						
期初余额	261,648.28	16,117.72	31,933.01	42,514.82	26,868.73	379,082.55
本期计提	25,985.00	1,097.29	2,767.00	4,124.52	2,935.33	36,909.14
本期减少	-9,519.10	-24.48	-985.41	-1,341.06	-742.82	-12,612.88
-本年处置或报废	-8,641.33	-24.48	-985.41	-1,341.06	-742.82	-11,735.11
-转出到投资性房地产	-877.77	-	-	-	-	-877.77
合并范围变化	-	-0.57	-148.88	1,019.36	-4.62	865.30
汇兑调整	-	6.47	-0.15	0.94	33.18	40.44
期末余额	278,114.18	17,196.42	33,565.56	46,318.58	29,089.81	404,284.55
账面价值						
期末账面价值	1,089,825.51	8,171.12	41,654.19	28,240.57	22,493.17	1,190,384.55
期初账面价值	1,136,789.84	9,743.80	42,458.23	29,897.60	21,094.36	1,239,983.83

#### 10、长期待摊费用

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人长期待摊费用分别为 206,597.59 万元、504,430.86 万元、723,520.24 万元、844,647.31 万元。其中 2018 年末和 2019 年末，本科目较年初增长率分别为 144.16%、43.43%，2020 年 6 月末，本科目较年初增长率为 16.74%，发行人长期待摊费用主要构成为经营租赁的固定资产改良支出。

#### 11、其他非流动资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他非流动资产余额分别为 149.36 亿元、78.25 亿元、91.07 亿元、93.17 亿元。发行人其他非流动资产的构成主要为回收期一年以上的应收联合营企业款。其中 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，本科目较上期变动率分别为 -47.61%、16.39%及 2.31%，发行人其他非流动资产的构成主要为回收期一年以上的应收联合营企业款。2019 年度发行人为取得长期资产支付款项增加，导致其他非流动资产科目增幅较大。

#### 12、无形资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人无形资产余额分别为 143,750.48 万元、495,258.5 万元、526,964.72 万元、531,131.82 万元，占资产总额的比重分别为 0.12%、0.32%、0.30%和 0.29%，发行人无形资产主要为持有的土地使用权。其中 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，本科目较上期增长率分别为 244.53%、6.40%、0.79%，发行人无形资产的构成主要为土地使用权和特许经营权。2018 年度发行人因取得深圳湾总部基地土地使用权，导致无形资产科目增幅较大。

#### 13、递延所得税资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司递延所得税资产余额分别为 965,100.2

万元、1,574,920.47 万元、2,342,758.61 万元、2,588,420.87 万元，分别占资产总额的 0.83%、1.03%、1.35%、1.43%。递延所得税资产余额及占非流动资产占比逐年升高，变动原因为随着公司开发项目增加，土地增值税清算准备和可弥补亏损相关的可抵差异增加。发行人递延所得税资产主要为发行人确认可抵扣暂时性差异，包括可弥补亏损、资产减值准备、预提成本，土地增值税清算准备、未实现内部交易利润等资产。

## (二) 负债结构分析

图表 6-24: 发行人 2017-2019 年及 2020 年 6 月末合并报表负债结构分析表

单位: 万元、%	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	1,610,885.87	1.65%	1,010,191.74	0.78%	1,536,523.18	1.05%	1,908,908.08	1.26%
衍生金融负债	101,994.02	0.10%	63,122.70	0.05%	-	-	75.57	0.00%
应付票据及应付账款	17,676,958.60	18.06%	22,959,738.21	17.76%	26,822,214.52	18.38%	26,604,934.72	17.56%
预收款项	40,770,593.99	41.66%	25,396.51	0.02%	77,078.15	0.05%	84,036.58	0.06%
合同负债	-	-	50,471,141.44	39.04%	57,704,722.72	39.54%	61,507,011.91	40.60%
应付职工薪酬	493,041.40	0.50%	577,085.18	0.45%	689,626.14	0.47%	599,625.71	0.40%
应交税费	1,077,490.63	1.10%	1,873,086.08	1.45%	2,510,973.11	1.72%	2,277,123.33	1.50%
其他应付款	18,388,194.72	18.79%	22,743,121.56	17.59%	25,069,846.07	17.18%	25,405,338.17	16.77%
一年内到期的非流动负债	4,616,383.77	4.72%	6,909,241.30	5.34%	8,064,621.80	5.53%	8,029,669.33	5.30%
其他流动负债	-	-	5,559,268.98	4.30%	4,785,422.71	3.28%	5,177,213.65	3.42%
流动负债合计	84,735,543.00	86.58%	112,191,393.70	86.77%	127,261,028.40	87.20%	131,593,937.07	86.86%
长期借款	9,602,904.47	9.81%	12,092,905.54	9.35%	11,431,977.85	7.83%	12,197,589.45	8.05%
应付债券	3,232,267.19	3.30%	4,709,514.58	3.64%	4,964,551.29	3.40%	5,418,524.77	3.58%
租赁负债	-	-	-	-	2,127,736.58	1.46%	2,139,561.63	1.41%
预计负债	15,986.64	0.02%	14,352.78	0.01%	14,962.93	0.01%	16,543.83	0.01%
递延所得税负债	26,529.97	0.03%	53,891.24	0.04%	28,232.84	0.02%	24,816.56	0.02%
其他非流动负债	254,066.60	0.26%	233,804.83	0.18%	106,543.61	0.07%	102,077.37	0.07%
非流动负债合计	13,131,754.87	13.42%	17,104,468.97	13.23%	18,674,005.10	12.80%	19,899,113.61	13.14%
<b>负债合计</b>	<b>97,867,297.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>129,295,862.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>145,935,033.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>151,493,050.67</b>	<b>100.00%</b>

随着公司资产规模的持续增长，公司负债总额也呈持续增长趋势。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人负债总额分别为 9,786.73 亿元、12,929.59 亿元、14,593.50 亿元和 15,149.31 亿元。2018 年末及 2019 年末及 2020 年 6 月末，该科目较上期增长率分别为 32.11%、12.87%、3.81%，与公司资产规模增长基本相匹配。公司负债以流动负债为主，与资产结构匹配，符合公司的主营业务特点。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人流动负债分别 8,473.55 亿元、11,219.14

亿元、12,726.10 亿元和 13,159.39 亿元，在总负债中的占比分别为 86.58%、86.77%、87.20%和 86.86%。

### 1、短期借款及一年内到期的非流动负债

近年来，随着发行人新增项目的增加，短期有息负债整体呈现上升趋势。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人短期借款及一年内到期的有息负债余额合计分别为 622.73 亿元、931.80 亿元、938.87 亿元以及 968.20 亿元，2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，该科目较上期增长率分别为 49.64%、0.76%和 3.12%。2017 年末的主要短期借款为建行贷款 56.7 亿元、招商银行借款 15.2 亿元、及按发行条款或合同条款重分类至一年内到期的非流动负债，包括 51 亿美元债券及 90.6 亿元其他银行贷款；2018 年末的主要短期借款为建行 17.54 亿、工行 10.27 亿，及按发行条款或合同条款重分类至一年内到期的非流动负债，包括 68.6 亿美元债券、32 亿港币债券及 73.21 亿元其他银行贷款；2019 年末的主要短期借款为工行 20 亿元，及按发行条款或合同条款重分类至一年内到期的非流动负债，包括 119.80 亿人民币债券及 53.07 亿元其他银行贷款。2020 年 6 月末的主要短期借款为工行 20 亿，及按发行条款或合同条款重分类至一年内到期的非流动负债，包括 149.84 亿人民币债券及 12.87 亿元其他银行贷款。

截至 2020 年 6 月末，发行人的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形，无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

### 2、衍生金融负债

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人衍生金融负债余额分别为 10.20 亿元、6.31 亿元、0 亿元、0.01 亿元。发行人衍生金融负债主要为以公允价值计价的利率互换合约 (IRS) 形成的负债。

### 3、应付票据及应付账款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人应付票据分别为 33.30 亿元、16.51 亿元、9.41 亿元、5.02 亿元。发行人应付票据逐年减少的主要原因是发行人对部分供应商结算方式的改变。2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人应付账款余额分别为 1,734.39 亿元、2,279.46 亿元、2,672.81 亿元和 2,655.48 亿元，在总负债中占比分别为 17.72%、17.63%、18.32%和 17.53%，整体呈稳定上升趋势，主要是随着经营规模的扩大，发行人应付地价款和工程款相应增加所致。2018 年、2019 年及 2020 年 6 月末应付账款分类明细如下：

图表 6-25：发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末应付账款分类表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
应付地价	4,273,843.72	3,926,059.73
应付及预提工程款	21,405,236.98	21,890,990.48
质量保证金	466,430.77	461,296.91
应付及预提销售佣金	308,236.70	343,863.67



其他	101,008.26	105,875.76
合计	<b>26,554,756.43</b>	<b>26,728,086.55</b>

图表 6-26: 发行人 2020 年 6 月末主要应付账款情况表

单位: 万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	时间	比例
法人一	非关联方	997,304.64	1 年以内-3 年以上	3.76%
法人二	非关联方	433,755.63	1 年以内-3 年以上	1.63%
法人三	非关联方	381,076.81	1 年以内-3 年以上	1.44%
法人四	非关联方	330,350.73	1 年以内-3 年以上	1.24%
法人五	非关联方	255,635.71	1 年以内-3 年以上	0.96%
合计		<b>2,398,123.52</b>		<b>9.03%</b>

#### 4、合同负债及预收账款

2017-2019 年及 2020 年 6 月末, 发行人合同负债、预收账款及待转销项税余额(根据最新会计准则原预收款项列示为 3 个科目)分别为 4,077.06 亿元、5,465.69 亿元、6,251.72 亿元、6,671.83 亿元, 在总负债中的占比分别为 41.66%、42.27%、42.84%、44.04%。公司预收账款的构成主要为预收购房款、物业租金收入等, 近年呈现逐年上升趋势, 原因是随着公司房屋销售的增加, 预收账款也呈上升的趋势, 说明发行人销售保持良好态势。

图表 6-27: 2019 年末及 2020 年 6 月末发行人合同负债分类

单位: 元、%

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
深圳万科星城	2020 年 10 月	61.63%	15,347,654,195.04	14,028,962,507.87
西安翡翠国宾	2021 年 10 月	76.44%	9,062,471,880.08	7,523,774,742.32
杭州良渚文化村	2020 年 9 月	62.73%	8,202,607,035.49	6,578,734,082.35
深圳臻山府	2021 年 6 月	52.89%	6,764,412,588.17	6,650,234,390.67
杭州五常车辆段项目	2021 年 12 月	24.20%	6,642,808,229.66	-
南宁金域中央	2020 年 11 月	81.44%	5,655,706,991.80	4,985,907,549.61
武汉汉口传奇	2020 年 8 月	84.91%	5,522,406,350.90	5,464,847,048.74
武汉万科金域国际	2021 年 6 月	50.99%	5,450,888,932.01	4,308,836,258.06
苏州向阳路项目	2021 年 11 月	77.48%	5,265,138,680.27	2,007,564,383.96
温州翡翠天地 I 期	2021 年 9 月	66.41%	5,199,757,527.54	4,008,088,964.88
南宁万科城	2020 年 8 月	49.12%	4,831,928,751.11	3,881,132,840.47
福州台江排尾项目	2021 年 12 月	58.26%	4,520,336,403.96	1,761,821,293.20
淄博万科翡翠书院	2020 年 12 月	81.68%	4,422,045,485.60	3,504,383,210.27
郑州万科美景世珩	2020 年 12 月	95.91%	4,407,525,020.24	4,355,193,627.18
西安大都会云境	2021 年 3 月	91.08%	4,182,088,973.14	2,321,347,024.50

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
广州海上明月项目	2020 年 9 月	68.06%	4,174,896,722.07	4,145,444,826.69
东莞第五城	2020 年 8 月	98.84%	4,081,422,560.03	4,376,064,787.66
上海青藤公园	2021 年 12 月	79.13%	3,953,835,803.36	2,125,615,586.18
贵阳万科理想城	2021 年 3 月	53.58%	3,909,853,598.28	4,738,604,380.07
重庆御澜道	2020 年 9 月	53.37%	3,864,469,087.81	3,835,573,172.71
上海天空之城星之屿	2020 年 12 月	79.98%	3,708,200,855.50	3,077,503,902.23
昆山未来之城	2020 年 10 月	70.43%	3,573,527,254.86	2,940,630,653.76
郑州万科大都会	2020 年 12 月	75.10%	3,564,420,792.57	2,747,796,246.14
长沙魅力之城	2020 年 12 月	56.96%	3,558,275,847.45	2,996,784,130.90
合肥森林城	2020 年 10 月	36.68%	3,438,580,450.17	5,262,769,475.10
长沙金色梦想	2021 年 11 月	65.22%	3,427,658,408.19	3,289,877,649.83
东莞翡翠东望	2020 年 10 月	48.03%	3,398,768,680.22	2,569,566,982.84
太原城市之光	2020 年 12 月	45.83%	3,370,335,379.51	3,243,607,716.23
重庆金开悦府	2020 年 11 月	77.01%	3,359,336,261.09	2,831,938,142.80
沈阳首府云城	2021 年 5 月	68.07%	3,349,798,860.04	1,863,827,908.45
郑州万科美景金兰苑	2020 年 9 月	84.34%	3,321,903,805.45	3,203,768,270.76
昆山公园大道	2020 年 10 月	90.41%	3,313,527,090.42	3,955,285,498.51
天津西华府	2020 年 12 月	55.81%	3,287,607,965.94	2,806,508,135.14
宁波白石湖东	2020 年 12 月	100.00%	3,200,190,331.78	2,892,069,018.89
西安万科城如园	2020 年 12 月	97.48%	3,193,165,901.78	2,863,770,071.01
西安澜岸	2020 年 12 月	82.43%	3,153,671,656.45	2,258,121,331.25
绍兴大都会	2021 年 9 月	96.48%	3,099,611,754.61	2,825,037,612.09
南宁星都荟	2021 年 7 月	59.20%	3,088,623,620.38	2,456,947,860.73
大连翡翠都会	2021 年 7 月	59.07%	2,899,457,899.89	2,218,842,074.74
郑州万科民安江山府	2021 年 10 月	71.94%	2,895,751,555.90	2,015,672,914.82
重庆森林公园	2021 年 9 月	51.80%	2,826,793,537.83	1,840,535,666.48
宁波未来之光	2020 年 12 月	97.54%	2,786,901,701.41	2,230,009,366.52
徐州淮海天地	2020 年 12 月	75.56%	2,753,677,137.35	2,503,696,448.14
武汉万科云城	2020 年 12 月	42.36%	2,726,443,851.34	2,277,745,684.27
南通翡翠公园	2020 年 9 月	99.44%	2,705,605,707.36	2,705,705,974.69
济南万科山望	2020 年 9 月	76.07%	2,684,160,604.19	2,154,296,302.90
海宁潮起东方	2020 年 11 月	94.71%	2,681,461,798.39	2,599,281,286.58
青岛城市之光	2020 年 10 月	77.51%	2,677,464,158.05	2,380,569,744.35
长春西宸之光	2021 年 3 月	92.34%	2,647,521,087.70	2,490,291,435.55
威海翡翠公园	2020 年 12 月	70.17%	2,599,040,710.63	2,216,628,133.83
石家庄新都会	2021 年 12 月	95.23%	2,591,485,514.92	2,197,896,942.61
天津东丽湖	2020 年 8 月	86.79%	2,572,461,021.93	2,512,424,820.51
成都璟南堂	2020 年 10 月	92.75%	2,553,581,464.36	1,511,858,495.34
南昌天空之城	2020 年 9 月	54.99%	2,541,877,902.13	2,158,967,915.33
嘉兴城市之光	2021 年 6 月	97.80%	2,535,598,809.80	1,344,946,106.35

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
佛山金域蓝湾西区	2020 年 12 月	54.78%	2,501,197,420.07	1,642,036,400.99
成都金色乐府音乐广场	2020 年 12 月	25.06%	2,488,860,443.11	1,532,195,794.85
无锡翡翠东方	2020 年 12 月	41.25%	2,470,108,586.61	1,552,274,527.11
青岛新都会	2020 年 12 月	59.51%	2,456,082,428.27	1,970,972,333.15
宁波蔚蓝城市	2021 年 10 月	96.78%	2,453,754,340.00	1,799,764,780.42
沈阳信达万科城	2020 年 8 月	95.20%	2,452,686,473.65	1,917,541,204.13
沈阳翡翠滨江	2020 年 12 月	78.34%	2,444,835,121.44	971,393,487.31
大连誉澜道	2020 年 12 月	60.70%	2,434,569,668.26	2,203,521,810.48
兰州万科城	2021 年 11 月	41.87%	2,411,920,987.97	3,262,082,688.23
西安万科大都会一期	2020 年 10 月	68.12%	2,395,667,256.45	2,385,803,754.56
东莞翡翠松湖	2020 年 8 月	83.96%	2,390,060,818.70	3,084,480,332.53
徐州翡翠之光	2020 年 12 月	36.80%	2,375,708,378.77	2,984,307,395.32
吉林万科城	2020 年 8 月	25.57%	2,347,227,149.40	1,922,570,916.03
西安理想城	2020 年 9 月	23.18%	2,310,858,094.04	3,047,009,041.53
太原小镇	2020 年 8 月	94.50%	2,305,936,913.19	2,322,632,739.44
台州万科城	2021 年 10 月	66.61%	2,293,146,220.97	1,098,144,786.50
宁波云谷中心	2021 年 1 月	68.37%	2,287,058,174.87	1,598,172,777.92
泉州城市之光	2020 年 10 月	27.44%	2,281,322,046.04	1,999,731,063.25
包头中央公园	2021 年 12 月	35.74%	2,262,991,639.29	1,456,780,831.08
靖江晨阳甲第	2021 年 3 月	82.23%	2,249,709,778.67	3,723,328,188.81
长春翡翠滨江	2020 年 8 月	34.77%	2,184,338,104.28	2,112,305,949.77
昆明翡翠滨江	2021 年 3 月	37.26%	2,177,547,479.70	2,793,614,616.74
贵阳新都荟	2021 年 6 月	31.52%	2,162,310,070.10	1,727,149,208.54
郑州万科天伦紫台	2020 年 9 月	74.88%	2,141,058,133.59	1,924,539,378.64
乌鲁木齐公园里	2020 年 10 月	94.35%	2,119,598,606.77	1,925,281,608.55
太原春和景明	2021 年 12 月	51.51%	2,116,561,546.24	1,895,474,977.11
济南劝学里	2021 年 6 月	46.73%	2,091,932,972.84	1,564,339,397.80
上海万科启宸	2020 年 7 月	53.83%	2,087,954,313.81	1,369,526,359.87
南通翡翠东第	2020 年 8 月	93.58%	2,050,697,596.80	1,922,592,955.23
东莞天空之城	2020 年 7 月	52.29%	2,028,802,579.08	1,680,216,644.18
成都公园传奇	2021 年 6 月	35.30%	2,017,732,066.07	1,091,256,765.63
石家庄翡翠书院	2021 年 12 月	31.40%	2,001,068,871.71	1,238,172,455.63
西安城市之光二期	2020 年 9 月	95.91%	1,992,425,496.34	1,974,669,037.99
西昌万科 17 度	2021 年 10 月	48.44%	1,989,159,886.83	1,335,862,842.17
南通翡翠心湖	2020 年 9 月	82.52%	1,984,513,401.38	1,885,609,581.21
宁波万科印	2020 年 12 月	100.00%	1,976,912,874.82	1,969,384,929.94
天津民和巷	2020 年 10 月	93.13%	1,975,400,008.05	2,018,536,799.11
烟台翡翠大道	2021 年 12 月	35.44%	1,954,705,766.05	1,696,027,183.89
沈阳中旅万科城	2020 年 9 月	18.49%	1,938,063,675.10	1,470,932,770.13
东莞城市花园 II	2020 年 10 月	90.44%	1,935,205,159.94	1,893,917,846.63

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
徐州翡翠天御	2020 年 7 月	93.06%	1,934,282,837.93	1,980,755,444.35
宁波未来里	2021 年 1 月	73.58%	1,921,267,255.61	1,551,885,769.20
长春万科城	2020 年 12 月	56.90%	1,903,840,596.87	2,457,654,421.49
扬州教投资产包	2020 年 10 月	46.27%	1,903,457,290.22	1,187,012,163.24
昆明金域水岸	2021 年 3 月	95.58%	1,866,673,435.29	3,020,553,958.80
宿迁未来之光	2020 年 7 月	99.98%	1,861,186,318.17	1,776,118,382.35
临沂新都会项目	2022 年 4 月	58.97%	1,855,691,659.44	1,159,900,549.67
佛山金域滨江	2020 年 12 月	97.90%	1,854,618,253.99	2,413,132,299.73
晋江金域滨江三期	2021 年 9 月	99.61%	1,854,446,531.59	1,470,739,627.25
昆明星河嘉园	2020 年 9 月	44.32%	1,846,512,327.28	1,441,366,465.41
东莞万科城市之光	2020 年 7 月	74.86%	1,841,288,858.40	2,710,060,627.88
南宁悦江南项目	2020 年 8 月	91.96%	1,833,991,468.90	1,638,161,495.04
成都天府万科城一期	2021 年 9 月	22.34%	1,811,447,888.25	848,073,542.57
成都公园都会	2021 年 9 月	94.70%	1,809,242,482.31	1,105,458,662.19
杭州金茂万科新都会	2021 年 12 月	49.94%	1,794,880,109.19	1,075,137,283.57
西安悦湾	2020 年 10 月	68.59%	1,785,344,912.69	1,132,186,937.94
重庆四季花城	2021 年 5 月	96.99%	1,782,817,685.35	894,614,250.17
东莞东江之星	2020 年 12 月	53.11%	1,782,378,080.01	1,796,391,463.14
广州尚城御府	2020 年 12 月	50.99%	1,764,572,818.33	1,761,280,456.52
西安公园华府	2020 年 12 月	83.93%	1,758,336,332.81	3,203,940,784.97
天津西庐北	2021 年 12 月	90.70%	1,738,529,347.35	1,386,326,345.86
唐山翡翠蓝山	2021 年 11 月	69.85%	1,738,043,759.84	769,857,455.99
无锡翡翠之光	2021 年 12 月	45.94%	1,736,071,914.95	438,172,795.77
嘉兴翡翠四季	2020 年 12 月	93.41%	1,711,695,752.31	1,709,868,275.24
重庆十七英里	2020 年 7 月	96.50%	1,711,562,000.09	2,140,885,742.62
西安幸福臻园	2020 年 9 月	96.40%	1,707,559,688.97	1,701,769,383.68
重庆翡翠都会	2020 年 12 月	79.00%	1,693,063,108.46	1,302,941,701.91
广州春风十里	2020 年 10 月	87.25%	1,679,208,410.12	2,214,089,297.66
海宁桂语东方二期	2021 年 8 月	58.14%	1,678,380,645.18	1,239,758,801.16
广州未来森林项目	2020 年 10 月	42.04%	1,665,355,998.91	1,485,380,023.04
北京大都会滨江	2021 年 10 月	52.17%	1,649,940,489.64	1,479,127,874.70
昆明魅力之城	2020 年 12 月	36.56%	1,641,024,008.48	3,571,912,722.46
三亚湖畔度假公园	2020 年 9 月	81.72%	1,634,983,123.67	3,001,008,861.50
无锡运河传奇	2020 年 7 月	37.79%	1,614,479,112.65	1,172,435,683.12
武汉万科主场	2020 年 7 月	56.49%	1,570,170,449.69	1,706,012,380.24
杭州中城汇二期	2021 年 3 月	73.91%	1,549,542,826.01	1,479,670,798.63
贵阳花溪大都会	2020 年 12 月	63.08%	1,544,783,200.56	1,994,659,572.25
重庆翡翠公园	2020 年 9 月	81.92%	1,536,136,701.25	1,157,945,552.46
天津翡翠紫台	2022 年 5 月	62.49%	1,525,643,437.86	925,156,815.61
佛山 A32	2020 年 12 月	66.92%	1,514,355,870.18	1,508,398,074.83

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
贵阳翡翠滨江	2020 年 7 月	74.84%	1,509,937,438.23	1,355,566,615.70
合肥公园大道	2020 年 12 月	65.92%	1,507,130,196.28	1,740,886,632.19
太原中央公园	2021 年 6 月	76.38%	1,500,270,232.50	1,291,451,955.43
福州金域滨江花园	2021 年 12 月	36.22%	1,483,732,022.19	1,376,224,715.33
沈阳翡翠臻园	2020 年 10 月	76.75%	1,483,075,214.58	952,950,513.57
郑州万科盛德世曦	2021 年 12 月	47.55%	1,481,951,909.01	838,712,036.00
石家庄翡翠公园	2022 年 6 月	52.70%	1,468,205,715.00	903,263,117.74
西安公园大道	2021 年 7 月	94.22%	1,466,628,748.62	1,443,588,423.82
厦门万科广场	2020 年 12 月	15.16%	1,461,310,857.55	1,465,339,553.07
济南翡翠山语	2021 年 12 月	39.16%	1,461,224,823.68	1,164,599,918.89
重庆照母山项目	2021 年 8 月	93.35%	1,457,868,313.50	659,689,215.79
西安金域未央	2020 年 9 月	96.20%	1,433,680,241.57	2,247,617,536.09
北京城市之光东望	2021 年 12 月	33.70%	1,406,043,173.11	812,110,579.37
贵阳翡翠公园项目	2020 年 12 月	15.44%	1,394,624,828.90	971,248,621.05
青岛未来城	2020 年 9 月	76.39%	1,392,531,247.67	2,380,350,862.31
乌鲁木齐天山府	2020 年 11 月	47.26%	1,390,964,267.59	931,105,185.49
西安万科大都会二期	2021 年 7 月	68.11%	1,388,703,261.94	611,759,770.71
东莞江南院子	2020 年 10 月	84.43%	1,378,829,909.86	2,287,741,904.86
西安翡翠天誉	2020 年 9 月	86.63%	1,365,151,104.25	1,423,664,012.95
盐城翡翠云台	2020 年 12 月	49.19%	1,362,610,197.35	1,294,593,592.73
哈尔滨城市之光	2020 年 8 月	89.97%	1,334,772,535.56	1,296,512,458.06
唐山翡翠观唐	2020 年 11 月	39.64%	1,333,368,800.79	1,323,419,739.32
杭州君望	2020 年 12 月	94.85%	1,329,901,798.20	-
贵阳万科大都会花样	2020 年 8 月	45.78%	1,314,233,132.94	2,050,763,307.46
广州樾山项目	2021 年 10 月	36.85%	1,309,944,497.91	1,056,118,888.09
海宁桂语东方一期	2021 年 6 月	87.62%	1,309,915,908.41	1,221,562,490.07
佛山星都荟	2020 年 12 月	91.69%	1,303,316,164.63	1,003,434,290.25
北京七橡墅	2021 年 1 月	37.03%	1,290,533,523.65	1,181,534,313.67
唐山未来城	2021 年 7 月	27.62%	1,278,984,433.18	604,752,162.38
武汉万科理想城	2020 年 7 月	40.92%	1,255,948,269.50	1,122,879,262.63
郑州万科美景魅力之城	2020 年 11 月	75.41%	1,252,498,176.11	1,958,309,306.19
宁波镇海骆驼项目	2023 年 6 月	47.78%	1,244,772,101.47	-
厦门白鹭郡	2020 年 12 月	39.38%	1,237,634,570.64	1,254,251,474.10
广州桃源里二期	2020 年 10 月	63.11%	1,222,180,368.42	1,450,614,808.50
周口万科溥天龙堂	2021 年 6 月	43.05%	1,212,721,628.24	938,972,839.91
沈阳西华府	2020 年 9 月	96.95%	1,205,887,669.90	1,843,748,873.34
烟台翡翠长安	2021 年 12 月	48.31%	1,205,515,802.91	653,369,575.44
太原蓝湾传奇	2022 年 10 月	53.63%	1,190,391,868.29	582,076,469.15
烟台御龙山	2020 年 8 月	98.31%	1,180,966,154.01	1,186,158,372.10
秦皇岛未来城二期	2021 年 9 月	91.66%	1,163,778,481.86	982,599,479.34

项目名称	预计下批 结算时间	项目 预售比例	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
宁波云著花苑	2021 年 3 月	56.32%	1,162,680,505.75	1,010,459,837.87
苏州安元路项目	2022 年 9 月	22.63%	1,161,668,475.76	228,200,870.77
重庆金域华府	2020 年 9 月	95.87%	1,157,001,571.69	2,456,285,168.96
上海天际	2021 年 1 月	20.61%	1,153,833,840.68	490,408,955.21
沈阳明日之光	2020 年 9 月	62.71%	1,147,117,638.83	767,524,326.34
青岛新都会 1907	2020 年 11 月	89.86%	1,123,780,685.84	1,097,221,537.57
哈尔滨公园大道	2021 年 7 月	65.52%	1,118,720,601.42	910,215,932.78
济南翡翠公园	2020 年 9 月	15.38%	1,117,621,011.98	918,804,982.87
中山西湾汇	2021 年 1 月	20.31%	1,117,067,528.48	679,459,572.46
长春月潭湾	2020 年 9 月	79.68%	1,108,951,609.47	889,126,173.48
乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	66.88%	1,099,161,136.60	840,753,084.87
长春溪望	2021 年 4 月	34.37%	1,090,701,697.26	773,294,400.93
大连樱花园	2020 年 12 月	94.54%	1,090,538,032.79	1,077,245,485.06
北京翡翠云图	2021 年 9 月	45.90%	1,085,937,125.09	894,697,998.30
嘉兴香樟东地块项目	2022 年 7 月	39.43%	1,084,259,305.92	-
南宁公园里	2020 年 8 月	92.27%	1,059,868,384.79	1,411,662,205.56
天津紫台	2020 年 8 月	100.00%	1,058,284,285.75	1,051,786,882.76
东莞金色城品	2020 年 12 月	69.69%	1,051,286,727.94	1,023,427,130.79
烟台西雅图	2020 年 8 月	91.78%	1,022,126,248.72	1,027,953,697.79
烟台城市之光 II	2021 年 3 月	91.17%	1,019,706,305.48	960,932,095.58
乌鲁木齐公园大道	2020 年 12 月	53.09%	1,014,763,987.24	781,066,552.82
西安万科城润园	2021 年 3 月	76.26%	1,003,962,817.52	2,485,127,667.35
抚顺金域蓝湾	2020 年 10 月	93.52%	1,001,254,351.77	980,493,503.55
其他			156,352,843,919.79	179,406,266,738.30
合计			615,070,119,120.78	577,047,227,178.73

图表 6-28: 2019 年合同负债余额重大变动明细表

单位: 万元

项目	2019 年
年初金额	50,471,141.44
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	37,227,340.08
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	1,211,746.33
合并范围变化	(31,205,505.13)
年末金额	57,704,722.72

#### 5、其他应付款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末, 发行人其他应付款余额分别为 1,838.82 亿

元、2,274.31 亿元、2,506.98 亿元、2,540.53 亿元，在总负债中占比分别为 18.79%、17.59%、17.18%、16.77%。公司其他应付款构成主要是合作方向共同开发项目注入的开发资金。2018 年年末其他应付款较 2017 年年末增加 23.68%，主要归因于应付股权款与合作公司往来款、应付内部子公司款、应付合营联营企业款大幅增加所致。2019 年末较 2018 年年末增加 10.23%，变化不大，属于正常经营波动范围。2020 年 6 月末较 2019 年末增加 1.34%，属于正常经营波动范围。

图表 6-29: 2019 年末及 2020 年 6 月末发行人其他应付款分类

单位: 万元

	2020 年 6 月末	2019 年末
应付股利	1,267,484.19	37,934.79
应付合营 / 联营企业款	7,886,125.18	8,221,261.85
应付股权款与合作公司往来及其他	11,068,604.41	12,157,519.41
土地增值税清算准备金	4,203,525.24	3,678,880.41
押金及保证金	337,779.92	362,728.29
代收款	219,364.64	213,021.85
购房意向金	422,454.59	398,499.47
<b>合计</b>	<b>25,405,338.17</b>	<b>25,069,846.07</b>

## 6、长期借款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人长期借款余额分别为 960.29 亿元、1,209.29 亿元、1,143.20 亿元、1,219.76 亿元。公司长期借款构成主要为银行等金融机构借款。其中 2018 年较 2017 年长期借款增加 25.93%，主要是由于随着公司近年开发项目的增加，所需投入的地价款和工程款相应增加，因而公司根据资金市场的情况变化和自身整体安排总体增加了融资规模。

截至 2020 年 6 月末前十名的长期借款如下：

图表 6-30: 截至 2020 年 6 月末发行人前十大长期借款情况

单位: 元

贷款单位	贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率 (%)	金额 (折合人民币, 元)	担保方式
招商银行	银行借款	2016/08/22	2022/07/22	美元	3.22%	7,967,777,300.00	质押担保
兴业银行	银行借款	2019/12/27	2024/12/20	人民币	4.75%	4,499,000,000.00	无
银团贷款	银行借款	2019/06/03	2022/12/03	港币	3.60%	3,625,600,000.00	无
华润深国投信托	其他金融机构	2019/12/20	2024/12/21	人民币	5.80%	3,499,700,000.00	无
兴业银行	银行借款	2020/02/24	2025/02/23	人民币	4.75%	3,298,000,000.00	无
中国银行	银行借款	2019/12/12	2024/12/11	人民币	4.75%	3,160,000,000.00	无
新华资产管理股	其他金融机构	2018/04/20	2023/04/20	人民币	6.16%	3,000,000,000.00	无

份有限公司							
中国银行	银行借款	2017/12/22	2022/12/22	美元	3.33%	2,768,572,840.00	无
新华资产管理股份有限公司	其他金融机构	2019/12/05	2024/12/04	人民币	5.10%	2,625,000,000.00	无
平安资产管理有限责任公司	其他金融机构	2018/01/31	2023/01/23	人民币	5.90%	2,250,000,000.00	无
合计						36,693,650,140.00	

### 7、应付债券

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人应付债券余额分别为 323.23 亿元、470.95 亿元、496.46 亿元、541.85 亿元，占总负债比例为 3.30%、3.64%、3.40%、3.58%，2018 年末较 2017 年末，公司应付债券增加 147.72 亿元，增幅为 45.70%，2019 年末较 2018 年末，公司应付债券增加 25.51 亿元，增幅为 5.42%，2020 年 6 月末较 2019 年末，公司应付债券增加 45.39 亿元，增幅为 9.14%。发行人应付债券详细情况详见“第七章四、发行人债务融资工具偿付情况”。

图表 6-31：2020 年 6 月末发行人存续债券情况

单位：万元、%

序号	币种	发行金额	发行日期	债券期限	票面利率
1	美元	22,000.00	2016 年 10 月 14 日	5 年	2.95%
2		100,000.00	2017 年 11 月 9 日	10 年	3.975%
3		97,100.00	2018 年 4 月 18 日	5 年	4.15%
4		65,000.00	2018 年 5 月 25 日	5 年	3 个月 LIBOR +1.55%
5		63,000.00	2018 年 12 月 11 日	5.25 年	5.35%
6		60,000.00	2019 年 3 月 7 日	5.25 年	4.20%
7		42,300.00	2019 年 11 月 12 日	5.5 年	3.15%
8		30,000.00	2019 年 11 月 12 日	10 年	3.5%
9	人民币	500,000.00	2015 年 9 月 25 日至 2015 年 9 月 28 日	5 年	3.50%
10		150,000.00	2015 年 11 月 6 日	5 年	3.78%
11		150,000.00	2015 年 11 月 6 日	5 年	3.78%
12		150,000.00	2016 年 3 月 11 日	5 年	3.20%
13		150,000.00	2016 年 3 月 11 日	5 年	3.20%
14		300,000.00	2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日	3+2 年	4.50%
15		100,000.00	2017 年 8 月 3 日至 2017 年 8 月 4 日	3+2 年	4.54%
16		300,000.00	2018 年 7 月 10 日至 2018 年 7 月 11 日	3 年	4.60%
17		150,000.00	2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 9 日	3+2 年	4.05%
18		200,000.00	2018 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 29 日	3+2 年	4.18%
19		200,000.00	2018 年 11 月 14 日	3 年	4.03%
20		200,000.00	2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日	3+2 年	3.65%
21		50,500.00	2019 年 6 月 13 日	3 年	3.85%



22		250,000.00	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	3+2 年	3.55%
23		50,000.00	2019 年 10 月 17 日至 2019 年 10 月 18 日	0.74 年	3.18%
24		150000.00	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	3+2 年	3.02%
25		100000.00	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	5+2 年	3.42%
26		100000.00	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	3+2 年	2.56%
27		150000.00	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	5+2 年	3.45%
28		80000.00	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	3+2 年	3.20%
29		120000.00	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	5+2 年	3.90%

### 8、递延所得税负债

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,公司递延所得税负债余额分别为 26,529.97 万元、53,891.24 万元、28,232.84 万元、24,816.56 万元,分别占负债总额的 0.03%、0.04%、0.02%、0.02%。递延所得税负债余额及占非流动资产占比波动较大,变动原因为新准则下销售佣金资本化的递延所得税影响。发行人递延所得税负债主要为发行人确认应纳税暂时性差异和递延所得税负债,包括收购公司公允价值变动、合同取得成本,代扣代缴所得税等。

### (三) 所有者权益

图表 6-32: 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末所有者权益结构

单位: 万元、%

权益项目	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本(或股本)	1,103,915.20	5.91%	1,103,915.20	4.69%	1,130,214.30	4.18%	1,161,773.22	3.99%
资本公积金	832,926.31	4.46%	800,562.77	3.40%	1,238,448.45	4.58%	1,925,330.85	6.61%
其它综合收益	23,497.78	0.13%	(239,874.49)	(1.02%)	(180,642.66)	-0.67%	-212,836.64	-0.73%
盈余公积金	3,590,007.18	19.23%	4,739,324.60	20.11%	7,082,625.41	26.18%	7,082,625.41	24.32%
未分配利润	7,717,185.06	41.34%	9,172,485.07	38.93%	9,535,203.69	35.24%	9,604,881.70	32.98%
归属于母公司所有者权益合计	13,267,531.53	71.07%	15,576,413.15	66.11%	18,805,849.19	69.50%	19,561,774.54	67.16%
少数股东权益	5,399,862.39	28.93%	7,985,659.85	33.89%	8,252,062.35	30.50%	9,563,836.16	32.84%
<b>所有者权益合计</b>	<b>18,667,393.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,562,073.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,057,911.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,125,610.71</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,发行人所有者权益分别为 1,866.74 亿元、2,356.21 亿元、2,705.79 亿元、2,912.56 亿元,其中 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末,该科目较上期增长率分别为 26.22%、14.84%、7.64%。

#### 1、股本

2017-2018 年末股本均为 110.39 亿元,2019 年末,发行人股本为 113.02 亿元,2020 年 6 月末,发行人股本为 116.18 亿元,占所有者权益的比重分别为 5.91%、

4.69%、4.18%和 3.99%。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，境内上市人民币普通股分别为 97.15 亿股、97.15 亿股、97.15 亿股、97.14 亿股，其中限售股份分别为 0.09 亿股、0.09 亿股、0.09 亿股、0.10 亿元。2020 年 6 月末境外上市的外资股为 18.94 亿股，占比为 16.30%。

## 2、资本公积

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人资本公积分别为 83.29 亿元、80.06 亿元、123.84 亿元、192.53 亿元，占所有者权益的比重为 4.46%、3.40%、4.58%、6.61%，其中 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末余额较上期变动率分别为 -3.89%、54.70%、55.47%。资本公积的变动主要是由于发行人购买子公司少数股权、可供出售金融资产公允价值变动以及执行首期限限制性股票激励计划等事项形成的资本公积。

## 3、盈余公积

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人盈余公积分别为 359.00 亿元、473.93 亿元、708.26 亿元、708.26 亿元，占所有者权益的比重为 19.23%、20.11%、26.18%、24.32%。其中 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末余额较上期增长率分别为 32.01%、49.44%、0.00%。盈余公积主要为法定公积金、任意盈余公积组成。

## 4、未分配利润

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人未分配利润分别为 771.72 亿元、917.25 亿元、953.52 亿元、960.49 亿元，占所有者权益的比重为 41.34%、38.93%、35.24%、32.98%。其中 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末余额较上期增长率分别为 18.86%、3.95%、0.73%。随着发行人盈利能力的增强，近三年公司的未分配利润持续增加。

### (四) 损益情况分析

图表 6-33: 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月主要损益情况

单位：万元

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
<b>营业总收入</b>	24,289,711.03	29,767,933.11	36,789,387.75	14,634,950.67
营业收入	24,289,711.03	29,767,933.11	36,789,387.75	14,634,950.67
<b>营业总成本</b>	19,832,384.00	23,705,187.85	29,618,668.38	12,250,447.33
营业成本	16,007,991.59	18,610,422.42	23,455,033.28	9,979,728.74
税金及附加	1,972,223.07	2,317,606.22	3,290,522.39	1,122,450.76
销售费用	626,198.13	786,807.56	904,449.68	318,489.46
管理费用	825,238.72	1,034,080.52	1,101,840.53	461,573.29
研发费用	61,332.69	94,606.44	106,667.60	27,694.87
财务费用	207,525.68	599,857.47	573,594.17	330,913.85
其中：利息费用	406,073.21	818,133.56	925,526.90	451,952.44
利息收入	250,261.67	383,992.33	353,040.50	160,531.70
资产减值损失	131,874.12	(235,425.48)	(164,875.68)	-

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
信用减值损失	-	(26,381.75)	(21,685.05)	-9,596.36
投资净收益	624,456.17	678,793.45	498,412.68	268,941.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	456,916.00	627,991.04	379,059.82	171,234.16
公允价值变动净收益	-	8,663.46	(6,851.89)	2,719.96
资产处置收益	(491.56)	(340.92)	(966.55)	234.41
<b>营业利润</b>	<b>5,081,291.64</b>	<b>6,749,861.25</b>	<b>7,661,313.60</b>	<b>2,656,398.35</b>
加：营业外收入	72,328.80	47,449.72	71,473.21	37,353.61
减：营业外支出	39,425.17	51,290.83	78,857.87	48,707.47
<b>利润总额</b>	<b>5,114,195.27</b>	<b>6,746,020.14</b>	<b>7,653,928.95</b>	<b>2,645,044.48</b>
减：所得税	1,393,356.54	1,818,790.69	2,140,767.49	782,125.04
<b>净利润</b>	<b>3,720,838.73</b>	<b>4,927,229.45</b>	<b>5,513,161.46</b>	<b>1,862,919.44</b>
少数股东损益	915,657.24	1,549,964.29	1,625,952.77	612,167.48
归属于母公司所有者的净利润	2,805,181.49	3,377,265.16	3,887,208.69	1,250,751.96

发行人营业收入主要来源于房地产和物业管理收入，2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月公司营业收入分别为 2,428.97 亿元、2,976.79 亿元、3,678.94 亿元、1463.50 亿元。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司营业利润分别为 508.13 亿元、674.99 亿元、766.13 亿元、265.64 亿元。2019 年本科目较上年增加 91.14 亿元，增幅 13.50%。上述期间公司实现净利润 372.08 亿元、492.72 亿元、551.32 亿元、186.29 亿元，2017 年较 2016 年增加 88.58 亿元，增幅 31.25%，2018 年较 2017 年增加 120.64 亿元，增幅 32.42%。近三年利润增长主要原因是发行人经营规模不断扩大，品牌效应日趋明显，开发产品受到市场追捧，总体盈利能力较强。面对疫情冲击以及复杂的经营环境，发行人以平稳度过疫情、增强企业免疫力为重点。受疫情影响，2020 年 1-6 月净利润为 186.29 亿元，同比下降 3.4%。

发行人三费具体情况如下表所示：

图表 6-34：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月期间费用情况表

	单位：万元			
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
销售费用	626,198.13	786,807.56	904,449.68	318,489.46
研发费用	61,332.69	94,606.44	106,667.60	461,573.29
管理费用	825,238.72	1,034,080.52	1,101,840.53	27,694.87
财务费用	207,525.68	599,857.47	573,594.17	330,913.85
<b>三费合计</b>	<b>1,720,295.22</b>	<b>2,420,745.55</b>	<b>2,686,551.98</b>	<b>1,138,671.47</b>
<b>三费与销售收入占比</b>	<b>7.08%</b>	<b>8.13%</b>	<b>7.30%</b>	<b>7.78%</b>

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 62.45 亿元、67.88

亿元、49.84 亿元、26.89 亿元，2017 年度、2018 年度分别较上期增长 24.55%、8.69%。2017 年度公司的投资收益大幅增长的主要原因为权益法核算的长期股权投资收益大幅增加；2019 年，投资收益较去年同期减少 18.04 亿元，主要是由于被投资单位收益下降或出现亏损。2020 年 1-6 月，投资收益较去年同期增加 13.89 亿元，主要是对联营企业和合营企业的投资收益增加。公司的投资收益主要来源于联营合营公司实现的万科权益利润、以股权转让方式实现项目合作而实现的收益、以股权转让形式实现商业资产处置的收益。

### （五）现金流量情况分析

图表 6-35：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月现金流总体状况

单位：万元

科目/年份	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	8,232,283.42	3,361,818.34	4,568,680.95	2,260,596.20
其中：经营活动现金流入小计	41,226,088.68	42,395,014.78	46,984,872.20	19,858,755.90
经营活动现金流出小计	32,993,805.26	39,033,196.44	42,416,191.25	17,598,159.70
投资活动产生的现金流量净额	(5,161,323.30)	(6,736,443.60)	(2,862,673.46)	115,882.15
其中：投资活动现金流入小计	1,977,156.80	1,879,241.41	1,593,375.28	1,009,710.60
投资活动现金流出小计	7,138,480.10	8,615,685.01	4,456,048.74	893,828.45
筹资活动产生的现金流量净额	5,526,489.62	4,479,764.81	(3,333,821.04)	453,429.44
其中：筹资活动现金流入小计	12,377,454.95	16,930,783.78	12,339,353.68	6,093,249.40
筹资活动现金流出小计	6,850,965.33	12,451,018.97	15,673,174.72	5,639,819.96
汇率变动对现金及现金等价物的影响	(113,850.50)	29,076.07	34,862.34	10,177.11
现金及现金等价物净增加额	8,483,599.24	1,134,215.62	(1,592,951.21)	2,840,084.91

发行人 2017-2019 年度以及 2020 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额分别为 823.23 亿元、336.18 亿元、456.87 亿元、226.06 亿元。其中，2018 和 2019 年度分别较上一年下降 59.16%和增长 35.90%，2019 年，发行人经营性现金流量净额较去年同期增长的原因主要由于发行人 2019 年经营活动现金流入较大，较去年同期增长 10.83%。原因如下：

（1）销售商品、提供劳务收到的现金为 43,273,595.86 万元，较去年增幅 8.69%。

（2）收到其他与经营活动有关的现金 3,711,276.34 万元，较去年增幅 43.84%。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额分别为 -516.13 亿元、-673.64 亿元、-286.27 亿元、11.59 亿元。公司各期投资活动产生的现金流入分别为 197.72 亿元、187.92 亿元、159.34 亿元、100.97 亿元，主要是收回投资取得的现金、取得投资收益收到的现金及处置长期股权投资收到的现金。公司各期投资活动导致的现金流出分别为 713.85 亿元、861.57 亿元、445.60 亿元和 89.38 亿元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金及投资支付的现金和取得子公司及其他营业单位支付的现金。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司筹资活动现金流净增加额分

别为 552.65 亿元、447.98 亿元、-333.38 亿元和 45.34 亿元，呈现波动下降趋势。其中，公司各期筹资活动产生的现金流入分别为 1,237.75 亿元、1,693.08 亿元、1,233.94 亿元、609.32 亿元，主要为取得借款所收到的现金、发行债券所收到的现金和吸收投资收到的现金。其中 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月取得借款收到的现金分别为 945.76 亿元、960.53 亿元、790.17 亿元、389.46 亿元。公司各期筹资活动导致现金流出分别为 685.10 亿元、1,245.10 亿元、1567.32 亿元、563.98 亿元，主要为偿还债务所支付的现金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。2019 年本科目较上年减少 781.36 亿元，主要系偿还到期债务支付现金增加所致。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，现金及现金等价物净增额分别为 848.36 亿元、113.42 亿元、-159.30 亿元、284.01 亿元。2019 年该科目为 -159.30 亿元，较上年减少 272.72 亿元，主要是由于 2019 年经营性现金流出增加 120.69 亿元和筹资性现金流净额减少 781.36 亿元。

#### 四、发行人主要财务指标

##### (一) 偿债能力分析

图表 6-36: 发行人短期偿债能力分析

单位: %

指标	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 6 月末
流动比率(%)	120.09	115.43	113.07	114.72
速动比率(%)	49.50	48.6	43.00	43.88
利息保障倍数	9.01	6.78	7.58	4.83
资产负债率(%)	83.98	84.59	84.36	83.87

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末流动比率分别为 120.09%、115.43%、113.07%、114.72%，发行人 2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末速动比率分别为 49.50%、48.6%、43.00%、43.88%，总体而言流动比率和速动比率较为稳定，体现发行人有一定的短期偿债能力。

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末利息保障倍数分别为 9.01、6.78、7.58、4.83，显示了发行人具有稳定的盈利能力和较强的偿债能力，利息支出保障程度较好。

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末资产负债率分别为 83.98%、84.59%、84.36%、83.87%，剔除预收账款及合同负债后的其它负债占总资产的比例分别为 49.00%、51.55%、50.96%、49.77%。从整体来看，公司剔除并不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率基本保持在 50%左右，保持了行业内较低的水平。

截至 2020 年 6 月末，发行人持有货币资金 1,942.9 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 968.2 亿元；净负债率 27.02%，继续保持行业低位；有息负债占总资产的比例为 15.1%，且有息负债中，64.5%为长期负债。

##### (二) 盈利能力分析

图表 6-37: 发行人盈利能力指标表

单位: %

指标	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业毛利率	25.98%	29.70%	27.30%	24.14%
全面摊薄净资产收益率	21.14%	21.68%	20.67%	6.39%

虽然近年来全国房地产市场受政策调控影响有下行趋势,但商品房价格总体上趋于平稳,公司凭借行业出色的经营效率、建筑工业化、价格合理的土地储备等因素,保持了行业内较好的毛利率水平和净利率水平。2017-2019 年度公司整体的营业毛利率及全面摊薄净资产收益率保持行业高位水平。受疫情波动影响,2020 年 1-6 月,发行人营业毛利率达 24.14%,较上年同期减少 3.92%,全面摊薄净资产收益率 6.39%,较上年同期减少 0.96%。长远来看,发行人将通过内部、外部对标等一系列措施与安排,全面推动成本优化及适配,通过加强费用管控等方式不断提升盈利水平,毛利率、净利润均逐步上扬。总体来看,公司通过提升经营效率,使得公司的毛利率、净资产收益率仍保持较高水平。

### (三) 营运能力分析

图表 6-38: 发行人营运能力指标表

单位: 次

指标	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
应收账款周转率(次)	138.48	197.21	205.86	63.24
存货周转率(次)	0.30	0.28	0.28	0.11
总资产周转率(次)	0.24	0.22	0.23	0.08
流动资产周转率(次)	0.28	0.26	0.27	0.10

注: 2020 年 1-6 月数据未作年化处理。

从应收账款周转率来看,2017-2019 年应收账款周转率分别为 138.48 次、197.21 次、205.86 次,呈大幅上升趋势,主要系应收账款增幅大于营业收入增幅所致,应收账款占总资产比例不大,总体而言,公司的应收账款周转率控制在合理水平。

从存货周转率来看,2017-2019 年存货周转率分别为 0.30 次、0.28 次、0.28 次,基本保持稳定的状态。公司近年来存货周转率的稳定说明发行人库存去化能力较强,存货周转稳定,在房地产行业处于较好的水平。

2017-2019 年,发行人的流动资产周转率分别为 0.28 次、0.26 次、0.27 次,体现了发行人整体流动资产周转稳定。

2017-2019 年,发行人的总资产周转率分别为 0.24 次、0.22 次、0.23 次,呈波动趋势,主要原因在于房地产市场发展增速放缓,同时发行人加大战略转型力度,总资产周转速度略微波动。

2020 年 1-6 月,发行人总资产、净资产、营业收入、净利润等财务指标未发

生重大不利变化。

## 五、发行人有息债务情况

### (一) 发行人有息债务余额情况

图表 6-39: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末借款期限结构情况

单位: 亿元

种类	2020 年 6 月末金额	2019 年末金额
短期借款	189.44	153.07
一年到期长期借款和应付债券	773.77	780.80
长期借款	1,219.76	1,143.20
应付债券	541.85	496.45
短期融资券	5.00	5.00
<b>合计</b>	<b>2,729.82</b>	<b>2,578.52</b>

图表 6-40: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末借款类型情况

单位: 亿元

种类	2020 年 6 月末金额	2019 年末金额
银行贷款资金	1,523.31	1,404.10
债券融资	696.69	621.26
非传统融资	509.82	553.16
<b>合计</b>	<b>2,729.82</b>	<b>2,578.52</b>

图表 6-41: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末借款抵押担保情况

单位: 亿元

借款类别	2020 年 6 月末金额	2019 年末金额
信用贷款	1,844.72	1,757.87
担保贷款	-	-
抵押贷款	41.87	50.07
质押贷款	146.54	149.33
<b>借款合计</b>	<b>2,033.13</b>	<b>1,957.27</b>

#### 1、短期借款

截至 2020 年 6 月末, 发行人短期借款 189.44 亿元, 其中 5.94 亿元为抵押借款, 183.50 亿元为信用借款。

#### 2、一年到期长期借款

截至 2020 年 6 月末, 发行人一年内到期的长期借款 623.93 亿元, 其中其他借款 12.87 亿元, 银行融资 611.06 亿元, 主要为信用贷款。

#### 3、长期借款

截至 2020 年 6 月末，长期借款为 1,219.76 亿元，其中其他借款 357.22 亿元，银行融资 862.54 亿元，主要为信用贷款。

**(二) 截至 2019 年末及 2020 年 6 月末主要借款明细情况**

截至 2020 年 6 月末，发行人银行借款合计 1,523.31 亿元，其他借款合计 509.82 亿元（其他借款主要包括信托借款），以上两项总计 2,033.13 亿元。发行人以上借款未作为项目资本金投入使用，项目资本金部分均以发行人自有资金投足。

截至 2020 年 6 月末，发行人应付债券总额 696.69 亿元，其中境内 354.32 亿元、境外 342.37 亿元；境内发行债券中，公司债余额 239.59 亿元、债务融资工具（包括中票和超短融）余额 114.73 亿元。

公司主要借款明细情况表如下：

**图表 6-42：截至 2020 年 6 月末发行人融资情况表**

单位：亿元

途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行借款	1,523.30	Libor 按约定利率上浮~5.88%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	696.69	2.56%-5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券、其他流动负债
非传统融资	509.82	2.30%-6.16%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	2,729.82		

**图表 6-43：截至 2020 年 6 月末发行人金额排名前十的银行借款明细情况表**

单位：元、%

借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
招商银行	7,967,777,300.00	2016-08-22	2022-07-22	3.22%	质押担保
中国银行	4,532,000,000.00	2015-12-11	2020-10-30	3.88%	信用担保
兴业银行	4,499,000,000.00	2019-12-27	2024-12-20	4.75%	信用担保
银团贷款	3,625,600,000.00	2019-06-03	2022-12-03	3.60%	信用担保
兴业银行	3,298,000,000.00	2020-02-24	2025-02-23	4.75%	信用担保
中国银行	3,160,000,000.00	2019-12-12	2024-12-11	4.75%	信用担保



中国银行	2,768,572,840.00	2017-12-22	2022-12-22	3.33%	信用担保
建设银行	2,120,970,000.00	2018-02-26	2021-02-26	3.69%	质押担保
建设银行	2,120,970,000.00	2018-03-07	2021-03-07	3.44%	质押担保
光大银行	2,000,000,000.00	2019-09-30	2023-02-12	4.90%	信用担保
合计	36,092,890,140.00				

图表 6-44: 截至 2020 年 6 月末发行人金额排名前十的非传统融资明细情况表

单位: 元、%

借款方	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
万科企业股份有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	4,000,000,000.00	2019-10-30	2020-10-30	5.30%	信用担保
万科企业股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划	4,000,000,000.00	2019-12-11	2020-12-11	5.30%	信用担保
华润深国投信托有限公司	3,499,700,000.00	2019-12-20	2024-12-21	5.80%	信用担保
新华资产管理股份有限公司	3,000,000,000.00	2018-04-20	2023-04-20	6.16%	信用担保
新华资产管理股份有限公司	2,625,000,000.00	2019-12-05	2024-12-04	5.10%	信用担保
平安资产管理有限责任公司	2,250,000,000.00	2018-01-31	2023-01-23	5.90%	信用担保
泰康资产管理	2,100,000,000.00	2019-12-12	2024-12-11	5.10%	信用担保
泰康资产管理	1,800,000,000.00	2018-04-20	2023-04-20	6.16%	信用担保
长江养老保险股份有限公司	1,400,000,000.00	2017-11-10	2022-11-09	5.50%	信用担保
中信证券股份有限公司	1,328,000,000.00	2019-12-17	2020-12-16	3.69%	信用担保
合计	26,002,700,000.00				

图表 6-45: 截至 2020 年 6 月末金额前十名的长期借款情况表

单位: 元、%

①金额前十名的长期借款

贷款银行	贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2020 年 6 月末(折合人民币)	担保方式
招商银行	银行借款	2016-08-22	2022-07-22	美元	3.22%	7,967,777,300.00	质押担保
兴业银行	银行借款	2019-12-27	2024-12-20	人民币	4.75%	4,499,000,000.00	信用担保
银团贷款	银行借款	2019-06-03	2022-12-03	港币	3.60%	3,625,600,000.00	信用担保

华润深国投信托	其他金融机构借款	2019-12-20	2024-12-21	人民币	5.80%	3,499,700,000.00	信用担保
兴业银行	银行借款	2020-02-24	2025-02-23	人民币	4.75%	3,298,000,000.00	信用担保
中国银行	银行借款	2019-12-12	2024-12-11	人民币	4.75%	3,160,000,000.00	信用担保
新华资产管理股份有限公司	债权投资	2018-04-20	2023-04-20	人民币	6.16%	3,000,000,000.00	信用担保
中国银行	银行借款	2017-12-22	2022-12-22	美元	3.33%	2,768,572,840.00	信用担保
新华资产管理股份有限公司	债权投资	2019-12-05	2024-12-04	人民币	5.10%	2,625,000,000.00	信用担保
平安资产管理有限责任公司	债权投资	2018-01-31	2023-01-23	人民币	5.90%	2,250,000,000.00	信用担保
<b>合计</b>						<b>36,693,650,140.00</b>	

②金额前十名的一年内到期的长期借款

贷款单位	贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2020年6月末 (折合人民币)	担保方式
中国银行	银行借款	2015-12-11	2020-10-30	港币	3.88%	4,532,000,000.00	信用担保
建设银行	银行借款	2018-02-26	2021-02-26	美元	3.69%	2,120,970,000.00	质押担保
建设银行	银行借款	2018-03-07	2021-03-07	美元	3.44%	2,120,970,000.00	质押担保
工商银行	银行借款	2017-11-22	2020-11-20	人民币	5.30%	1,600,000,000.00	信用担保
中国银行	银行借款	2016-10-19	2021-04-19	港币	3.54%	1,345,885,498.48	抵押担保、 质押担保
光大银行	银行借款	2018-02-13	2023-02-12	人民币	5.23%	1,200,000,000.00	信用担保
兴业银行	银行借款	2018-01-16	2021-01-16	人民币	5.24%	1,000,000,000.00	信用担保
招商银行	银行借款	2019-07-26	2021-07-11	人民币	4.75%	760,000,000.00	信用担保
建设银行	银行借款	2018-01-02	2021-01-01	人民币	4.75%	725,000,000.00	信用担保
上海银行	银行借款	2017-09-18	2020-09-18	人民币	4.99%	700,000,000.00	信用担保
<b>合计</b>						<b>16,104,825,498.48</b>	

图表 6-46: 截至 2020 年 6 月末发行人存续债券明细情况表

单位：万元、%、元

债券名称	币种	面值(万元)	发行日期 (年/月/日)	债券 期限	债券 利率	发行金额 (原币)(元)	年末余额 (折人民币)(元)
2015 万科 01	人民币	500,000.00	2015-09-25 至 2015-09-28	5 年	3.50%	4,969,390,000.00	4,998,858,266.82
15 万科 MTN001	人民币	150,000.00	2015-11-06	5 年	3.78%	1,477,400,000.00	1,498,630,852.71
15 万科 MTN002	人民币	150,000.00	2015-11-06	5 年	3.78%	1,477,400,000.00	1,498,630,852.71
16 万科 MTN001	人民币	150,000.00	2016-03-11	5 年	3.20%	1,477,400,000.00	1,496,894,933.45
16 万科 MTN002	人民币	150,000.00	2016-03-11	5 年	3.20%	1,477,400,000.00	1,496,894,933.45
美元债券	美元	22,000.00	2016-10-14	5 年	2.95%	216,676,250.00	1,548,651,586.97
人民币债 券	人民币	300,000.00	2017-07-14 至 2017-07-18	3+2 年	4.50%	2,989,390,000.00	2,995,481,565.66
人民币债 券	人民币	100,000.00	2017-08-03 至 2017-08-04	3+2 年	4.54%	996,800,000.00	998,606,005.18
美元债券	美元	100,000.00	2017-11-09	10 年	3.98%	993,452,500.00	7,034,565,684.93
美元债券	美元	97,100.00	2018-04-18	5 年	4.15%	964,797,730.00	6,838,466,424.36
美元债券	美元	65,000.00	2018-05-25	5 年	3 个 月 LIBO R +1.55 %	646,160,000.00	4,579,493,141.24
18 万科 MTN001	人民币	300,000.00	2018-07-10 至 2018-07-11	3 年	4.60%	2,973,000,000.00	2,990,332,403.31
18 万科 01	人民	150,000.00	2018-08-08 至	3+2 年	4.05%	1,492,670,000.00	1,495,317,140.07

债券名称	币种	面值(万元)	发行日期 (年/月/日)	债券 期限	债券 利率	发行金额 (原币)(元)	年末余额 (折人民币)(元)
	币		2018-08-09				
18 万科 02	人民币	200,000.00	2018-10-26 至 2018-10-29	3+2 年	4.18%	1,994,000,000.00	1,995,905,887.66
18 万科 MTN002	人民币	200,000.00	2018-11-14	3 年	4.03%	1,982,000,000.00	1,991,487,338.03
美元债券	美元	63,000.00	2018-12-11	5.25 年	5.35%	626,176,700.00	4,434,046,373.68
19 万科 01	人民币	200,000.00	2019-02-25 至 2019-02-26	3+2 年	3.65%	1,994,000,000.00	1,995,536,585.57
美元债券	美元	60,000.00	2019-03-07	5.25 年	4.20%	596,997,902.90	4,225,259,940.77
人民币债券	人民币	50,500.00	2019-06-13	3 年	3.85%	501,635,500.00	502,751,789.09
19 万科 02	人民币	250,000.00	2019-09-25 至 2019-09-26	3+2 年	3.55%	2,492,500,000.00	2,493,570,882.28
19 万科 SCP001	人民币	50,000.00	2019-10-16 至 2019-10-17	270 天	3.18%	500,000,000.00	500,000,000.00
美元债券	美元	42,300.00	2019-11-12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	2,977,934,887.30
美元债券	美元	30,000.00	2019-11-12	10 年	3.50%	296,209,460.72	2,095,579,060.07
20 万科 01	人民币	150,000.00	2020-03-13 至 2020-03-16	3+2 年	3.02%	1,497,000,000.00	1,497,165,068.86
20 万科 02	人民币	100,000.00	2020-03-13 至 2020-03-16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	998,075,456.30
20 万科 03	人民币	100,000.00	2020-05-18 至 2020-05-19	3+2 年	2.56%	998,000,000.00	998,044,288.60
20 万科 04	人	150,000.00	2020-05-18	5+2	3.45%	1,497,000,000.00	1,497,045,107.60

债券名称	币种	面值(万元)	发行日期 (年/月/日)	债券 期限	债券 利率	发行金额 (原币)(元)	年末余额 (折人民币)(元)
	人民币		至 2020-05-19	年			
20 万科 05	人民币	80,000.00	2020-06-18 至 2020-06-19	3+2 年	3.20%	798,400,000.00	798,409,219.62
20 万科 06	人民币	120,000.00	2020-06-18 至 2020-06-19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	1,197,609,423.97
<b>合计</b>							<b>69,669,245,100.26</b>

## 六、关联方及关联交易情况

### (一) 关联方

#### 1、发行人控股股东

发行人无直接控股母公司。

#### 2、发行人子公司

发行人重要子公司详见“第五章 发行人基本情况”的五、发行人重要权益投资情况”。

#### 3、发行人合营及联营企业有关信息

发行人合营及联营企业详见“第五章 发行人基本情况”的五、发行人重要权益投资情况”。

#### 4、其他关联方情况

图表6-47: 截至2020年6月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对发行人施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对发行人施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	发行人联营企业
SCPG Holdings Co.,Ltd.	发行人联营企业

### (二) 关联交易

#### 1、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

## 2、公司的关联交易管理制度

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

## 3、关联交易情况

### (1) 关联方担保情况

图表6-48：截至2020年6月末关联方提供担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已履行完 毕
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	453,200.00	2015/10/30	2020/10/30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	53,481.14	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	138,017.98	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2020/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2020/12/31	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Malola Garden City Sdn Bhd	全资子公司	59,414.40	2019/3/26	2021/3/26	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	35,779.01	2019/11/14	2023/3/31	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	112,200.00	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海闵行区万科双语学校	全资子公司	2,350.00	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海浦东新区民办万科学校	全资子公司	8,996.00	2017/12/27	2021/6/27	尚未到期

广州市万科房地产有限公司	广州市万锦房地产有限公司	全资子公司	55,900.00	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
万科物业发展股份有限公司	万科物业服务(香港)有限公司	全资子公司	1,060.00	2018/4/27	2021/4/27	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2017/8/4	2020/8/3	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
深圳万物商企物业服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	90,640.00	2020/6/17	2021/6/17	尚未到期
上海万科投资管理股份有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,435.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	21,371.00	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
上海万科投资管理股份有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	516.19	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理股份有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,763.00	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营公司	60,000.00	2019/11/22	2024/12/6	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	40,511.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908.00	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科置业有限	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	20,975.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

公司	公司				
----	----	--	--	--	--

(2)、关联方利息支出

2020 年 1-6 月发行人对关联方的利息支出为人民币 131,323,895.90 元(2019 年 1-6 月: 人民币 91,302,977.46 元)。(3)、关联方应收款项

图表 6-49: 截至 2020 年 6 月末发行人关联方应收款情况

单位: 元

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	3,081,630,258.32	3,244,949,372.17
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	2,931,370,899.56	1,956,851,827.28
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	2,477,386,877.47	3,359,924,298.14
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	2,250,909,221.46	2,277,102,563.52
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,246,302,154.30	2,155,039,350.23
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	1,994,612,779.07	-
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	1,971,257,168.26	1,962,466,413.60
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	1,710,845,866.10	1,964,649,422.86
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	1,657,404,940.25	1,828,371,764.81
通用地产有限公司	联营企业	1,428,856,556.66	1,435,190,903.33
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	1,404,357,303.14	1,493,031,862.08
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	1,220,154,551.24	1,179,901,636.74
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,104,910,771.18
南昌联交科置业有限公司	联营企业	1,035,428,175.99	1,214,523,175.99
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	1,020,220,654.50	-
昆明云广投资有限公司	联营企业	906,366,500.00	-
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	843,117,561.55	1,118,110,609.54
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	683,232,165.67	665,062,449.74
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	646,221,828.32	641,220,182.67
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	576,757,387.80	739,636,114.64
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	490,270,604.78	569,082,007.52
北京万链建筑科技有限公司	联营企业的子公司	477,562,557.96	382,169.71
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	456,145,317.14	460,260,332.97
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	454,549,961.51	404,586,355.98
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	433,133,164.27	-
上海重万置业有限公司	联营企业	429,047,656.78	942,900,342.52
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	358,151,244.38	404,932,458.86
Vanlink Company Limited	联营企业	353,449,518.28	353,444,756.27



单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	345,178,010.60	380,372,940.22
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	339,120,921.79	224,119,898.58
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	310,004,073.35	389,671,826.82
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
印力商用置业有限公司	联营企业	261,839,061.12	261,883,478.78
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	215,144,293.47	504,061,743.13
重庆招科置业有限公司	联营企业	213,235,089.72	389,860,390.84
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	209,561,215.30	211,015,266.39
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	189,177,765.00	-
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	185,769,906.00	230,469,471.49
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	175,870,584.07	173,467,638.26
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	160,682,717.40	160,999,871.26
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	153,026,549.44	-
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	152,379,819.43	152,379,829.45
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	151,971,394.99	152,883,394.99
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	138,287,146.62	137,970,451.70
东莞市中万宏信房地产有限公司	联营企业	131,468,696.00	-
济南弘碧置业有限公司	联营企业	130,147,515.02	220,063,955.54
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	122,501,717.57	480,693,728.27
Richford Trading Limited	联营企业	122,145,066.83	107,279,536.29
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,146,976.39	116,416,933.79
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	109,237,332.41	37,345,779.61
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	94,814,908.65	96,090,790.95
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	91,500,000.00	120,000,000.00
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	86,645,202.96	33,525,666.98
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	81,467,982.83	89,597,962.46
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	80,554,263.29	80,216,086.57
成都锦成行物流有限公司	联营企业	69,535,696.36	69,462,821.08
Radiant Crystal Limited	联营企业	66,324,431.80	66,287,872.10
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	58,882,446.31	58,969,950.34
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	54,239,739.51	5,084,725.37
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	53,795,779.51	38,394,104.55
宁波航万置业有限公司	联营企业	53,615,799.88	52,076,809.78

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	53,244,943.35	79,502,062.47
北京首万物业服务服务有限公司	联营企业	53,167,006.98	65,249,760.20
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	45,975,415.21	40,989,833.02
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	45,461,932.37	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	44,631,021.60	38,428,810.74
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	40,401,396.33	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	39,829,020.00	66,604,781.08
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	38,105,082.13	37,618,944.93
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	37,834,692.86	28,049,963.75
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	34,666,841.71	34,666,841.71
重庆万滨置业有限公司	联营企业	30,692,444.53	31,066,457.44
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	30,096,335.21	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	29,676,392.27	22,699,243.69
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	22,142,934.09	18,597,989.02
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	21,312,493.15	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	21,178,854.53	21,178,854.53
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	21,078,349.18	24,977,042.49
首万誉业（上海）物业服务服务有限公司	联营企业	19,665,284.98	26,098,450.98
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	19,355,745.84	20,748,107.43
福州安景房地产有限公司	联营企业	18,888,072.31	2,263,507.05
广州万墩仓储有限公司	联营企业	15,104,506.06	15,016,672.66
重庆科锦置业有限公司	联营企业	14,280,000.00	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	13,420,239.28	42,071,045.32
郑州万科华赋教育科技有限公司	联营企业	12,593,000.00	9,065,000.00
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	10,843,692.98	10,843,692.98
珠海市万维纵横物业服务服务有限公司	联营企业	7,860,819.01	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	7,056,357.55	3,956,595.70
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	6,936,117.75	130,988.07
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,893,127.21	-
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	6,713,480.97	6,077,939.32
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	6,058,269.63	6,426,896.13
万纬（成都）仓储设施有限公司	联营企业	5,382,271.70	5,024,685.83
京亚（南京）供应链管理有限公司	联营企业	5,334,849.48	167,736.81
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	3,953,722.12	3,481,529.16

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
司			
上海万狮置业有限公司	联营企业	3,833,948.30	-
张家港万鑫置业有限公司	联营企业	3,486,216.11	-
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理 有限公司	联营企业	3,165,908.94	3,024,631.02
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,083,000.00	3,080,000.00
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	3,055,944.83	2,973,906.35
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	2,996,580.06	3,012,935.75
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	2,821,764.41	4,750,827.02
上海上房现代物流有限公司	联营企业	2,790,880.95	2,745,257.25
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	2,715,965.93	2,607,378.95
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	2,619,207.07	2,534,202.37
深圳市万物共赢科技咨询合伙企业 (有限合伙)	联营企业	2,510,000.00	-
芜湖星万创展房地产开发有限责任 公司	联营企业	2,264,229.29	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	2,096,513.57	10,002,400.00
珠海大横琴城市公共资源经营管理 有限公司	联营企业	2,036,717.22	65,731.56
海宁万普仓储有限公司	联营企业	2,016,372.67	1,935,556.15
广州永万预制构件有限公司	联营企业	1,907,615.77	-
昆明万昆物流有限公司	联营企业	1,588,096.38	1,544,980.62
首万誉业(天津)物业服务有限公司	联营企业	1,523,472.75	1,523,472.75
万科商业资产运营发展(北京)有 限公司	联营企业	1,205,142.03	1,190,266.90
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	1,052,616.15	1,018,454.19
苏州高新生命健康小镇建设发展有 限公司	联营企业	1,039,915.70	1,040,069.00
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	926,407.03	893,321.05
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	912,893.44	1,046,340.73
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	838,941.92	675,209.10
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	763,318.24	-
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	635,421.23	564,198.18
宜兴新君万置业发展有限公司	联营企业	563,764.00	-
南昌联万置业有限公司	联营企业	522,207.00	346,881.31
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	479,193.21	10,293,918.41
浙江三和电梯有限公司	联营企业	436,121.79	428,231.24
杭州润灏置业有限公司	联营企业	432,686.29	-
北京光照国际养老服务有限公司	联营企业	419,388.57	-

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	396,908.51	-
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	335,095.56	-
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	265,319.72	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	261,070.05	-
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	218,800.00	218,800.00
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	203,665.12	3,415,747.52
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	167,500.89	149,500.89
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	162,040.30	144,012.97
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	119,948.05	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	112,974.07	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	105,875.57	-
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	97,362.20	-
Apartment Property Holding Limited	联营企业	66,219.16	53,020.35
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	51,729.90	-
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	46,512.00	-
深圳印力平湖商管有限公司	联营企业	43,768.88	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	40,000.00	40,000.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	36,789.17	36,841.44
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	24,300.00	24,300.00
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	11,729.90	11,729.90
广州市万侨房地产有限公司	联营企业	8,500.00	8,500.00
芜湖伟星北部房地产开发有限公司	联营企业	6,905.26	-
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,939.88	4,864.67
珠海市万世纵横投资发展有限公司	联营企业	3,000.00	-
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	2,864.96	2,877.64
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	1,333.19	112,319.52
珠海市万马奔腾投资发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	302.71
南京荟宏置业有限公司	联营企业	-	1,206,297,943.52
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	-	666,953,628.80
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	-	300,000,000.00
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	其他*2	-	101,200,450.00

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	21,293,404.14
北京光熙康复医院有限公司	其他*2	-	18,236,201.72
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	651,736.11
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	600,020.47
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	-	83,299.31
深圳市信城盈合房地产有限公司	联营企业	-	35,737.18
北京悦荟商业管理有限公司	联营企业	-	14,139.00
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	-	9,403.52
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	451.04
小计:		40,525,423,242.94	39,832,862,312.87
成都万科南城置业有限公司	合营企业	4,356,703,990.92	4,275,137,487.95
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	3,286,212,556.48	4,444,786,766.76
青岛万珠置业有限公司	合营企业	3,192,342,334.00	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	3,191,355,753.97	630,283,932.42
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	2,855,137,507.22	2,845,140,000.00
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,744,024,968.10	2,829,016,679.50
天津万安才智置业有限公司	合营企业	2,509,051,272.98	2,507,740,548.72
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,506,986,078.20	2,568,102,755.36
中航万科有限公司	合营企业	2,468,074,221.81	2,016,867,974.25
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	2,429,010,000.00	2,429,010,000.00
杭州锦业置业有限公司	合营企业	2,213,821,212.78	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	2,168,539,102.78	2,123,045,189.20
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,745,277,243.82	1,943,786,533.38
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,455,036,572.29	1,085,576,033.55
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,308,961,043.02	1,288,270,733.23
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	1,263,888,110.74	824,277,108.69
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,200,522,549.27	1,819,308,981.75
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,162,366,746.58	1,182,366,746.58
济南碧岑置业有限公司	合营企业	1,116,526,305.65	1,468,534,224.08
北京万越辉置业有限公司	合营企业	1,085,085,469.76	1,305,423,634.23
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	935,392,360.36	916,751,470.49
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	869,654,333.94	884,280,110.18

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
北京万科东方置业有限公司	合营企业	787,834,443.02	722,743,416.06
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	759,164,617.05	815,124,137.25
大连万腾置业有限公司	合营企业	757,272,297.94	750,290,658.59
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	744,017,941.72	363,650,480.62
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	722,800,818.82	579,081,422.50
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	697,975,646.53	539,779,139.20
昆明万澜房地产开发有限公司	合营企业	603,704,532.55	1,639,133,560.60
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	600,342,625.14	570,933,631.75
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	551,082,881.15	540,599,256.33
Wkland Investment II Limited	合营企业	550,875,619.86	550,863,100.85
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	541,361,075.98	539,266,062.86
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	524,416,850.86	520,476,473.58
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	512,375,888.89	502,375,888.89
上海万筠房地产有限公司	合营企业	510,325,183.58	442,573,787.47
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	491,434,528.07	-
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	471,369,861.96	477,244,079.81
北京五和万科置业有限公司	合营企业	454,716,250.17	303,841,090.66
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	458,435,294.00
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	430,157,640.43	364,715,019.10
绍兴上虞锦泰置业有限公司	合营企业	409,160,000.00	-
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	384,776,816.03	382,774,573.94
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	381,728,848.91	380,124,833.34
VX Core II Holding Ltd	合营企业	373,716,523.04	364,343,241.80
610 Lexington Venture LP	合营企业	370,973,291.83	365,348,839.07
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	364,447,290.03	358,037,500.56
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	339,217,050.00	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	321,796,591.75	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	321,764,733.75	321,764,733.75
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	317,613,467.80	284,894,983.52
青岛昌明置业有限公司	合营企业	290,528,315.36	289,866,517.17
温州万誉置业有限公司	合营企业	279,502,361.18	277,772,982.02
China Logistics Platform I Limited	合营企业	278,837,943.21	274,590,238.65
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	277,461,454.83	-

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	275,408,810.94	330,113,701.74
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	260,760,940.89	69,220,935.42
芜湖万岩商务咨询有限公司	合营企业	253,755,612.50	-
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	240,033,193.50	278,555,999.23
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	229,460,472.31	304,490,466.88
Ascent Win Limited	合营企业	224,920,377.68	224,919,208.32
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
Quasi Rich Limited	合营企业	205,402,494.12	202,275,227.55
芜湖万嵩商务咨询有限公司	合营企业	199,612,000.00	-
天津万疆置业有限公司	合营企业	188,542,223.28	221,794,223.28
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	187,490,690.11
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	166,350,010.73	188,178,590.79
杭州富耀置业有限公司	合营企业	166,117,695.22	267,401,122.60
宁波天隆置业有限公司	合营企业	155,619,705.00	304,621,404.08
Woolwich JV Sarl	合营企业	153,161,952.09	179,731,526.09
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	150,136,463.83	122,508,284.25
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	142,504,614.10	171,890,876.78
上海万库投资管理有限公司	合营企业	142,481,200.78	192,143,322.33
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	141,258,104.33	256,458,104.33
南昌联颐置业有限公司	合营企业	138,834,569.07	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	136,403,779.19	143,903,597.42
扬州万美置业有限公司	合营企业	130,040,000.00	155,010,000.00
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	129,974,716.46	132,579,536.32
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	127,456,997.57	538,019,685.11
北京国万置业有限公司	合营企业	126,959,797.45	126,157,228.64
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	126,735,020.28	121,923,467.68
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业	125,000,031.15	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	123,873,235.15	118,667,945.72
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	123,620,402.09	129,013,150.04
上海万碧房地产有限公司	合营企业	110,835,367.28	178,938,041.21
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	109,918,380.00	92,465,616.67
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	101,633,191.29	101,021,577.69
V-Cloud Apartment I Holding	合营企业	100,432,541.61	100,361,885.61

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
Limited			
杭州万广置业有限公司	合营企业	98,291,266.83	128,484,150.43
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	92,556,527.18	115,535,517.64
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	85,696,875.23	242,848,149.67
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	85,692,415.93	72,576,093.26
中投发展有限责任公司	合营企业	82,417,415.85	82,417,415.85
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	77,007,668.96	103,701,771.70
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	63,196,208.98	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	60,337,602.96	60,270,000.00
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	50,736,971.99	-
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	50,321,624.43	96,821,371.87
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,015,169.14	49,999,834.91
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	44,100,000.00	-
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	-
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	37,574,239.35	64,253,068.28
天万投资控股有限公司	合营企业	36,133,800.64	-
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	32,409,416.26	19,055,320.06
杭州万照置业有限公司	合营企业	27,882,095.63	-
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	24,733,237.98	24,720,829.95
北京万启亨企业管理咨询有限公司	合营企业	24,250,000.00	438,500,000.00
南京荟合置业有限公司	合营企业	21,655,534.40	92,408,923.43
杭州富民投资有限公司	合营企业	19,099,800.17	-
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	18,535,978.06	12,159,022.99
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	18,310,811.85	5,727,104.94
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	16,693,960.03	16,693,960.03
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	16,661,923.80	17,211,610.60
重庆荣港物流有限公司	合营企业	15,152,126.19	13,684,487.47
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	14,149,678.54	28,680,013.51
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	14,094,670.99	12,498,020.84
天津市创双置业有限公司	合营企业	12,750,000.00	12,750,000.00
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	12,351,821.05	12,225,569.84
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业	11,098,430.00	-
杭州邻嘉健康医疗管理有限公司	合营企业	10,429,078.14	5,508,555.59
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	10,134,848.62	4,950,483.81



单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	7,988,951.89	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	7,431,463.87	912,325.46
上海恺熠置业有限公司	合营企业	7,119,875.06	6,706,552.12
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	7,071,578.75	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	6,200,017.90	1,921,847.43
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,696,793.75	5,612,287.46
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	5,129,244.86	-
温州万祯置业有限公司	合营企业	3,643,097.21	8,360,671.00
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	3,612,327.71	2,034,135.00
华万健康产业发展有限公司	合营企业	3,523,933.76	-
绍兴甄悦房地产开发有限公司	合营企业	3,450,000.00	1,650,000.00
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
宁波前程供应链有限公司	合营企业	3,316,200.63	-
长春智慧星教育发展有限公司	合营企业	3,294,237.30	3,310,687.25
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,279,615.62	2,815,879.38
天津嘉智仓储有限公司	合营企业	3,158,289.89	-
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,728,498.68	2,728,498.68
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	2,523,500.00	4,618,061.68
福建中联物业服务有限公司	合营企业	2,360,389.19	1,813,039.85
长韦家具(南京)有限公司	合营企业	2,339,300.61	-
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	2,170,567.71	1,261,364.45
杭州万东仓储有限公司	合营企业	2,079,990.88	811,553.00
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	2,073,178.29	2,085,490.33
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,856,470.94	2,089,381.15
合肥嘉安仓储有限公司	合营企业	1,770,978.00	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	1,687,418.37	1,884,487.43
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	1,444,520.01	503,238.90
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,201,124.02	1,177,580.02
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	1,085,108.20	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,046,683.88	2,381,080.30
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	969,554.26	495,355.60
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	699,175.63	-
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	674,151.35	664,151.35
天津华康物流有限公司	合营企业	584,459.02	228,019.25
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	487,902.36	288.00

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	447,955.82	447,955.82
嘉淮仓储设施(南京)有限公司	合营企业	421,287.56	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	400,654.73	467,815.33
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	344,576.98	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	335,918.86	336,696.55
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	320,000.00
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	275,134.94	-
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	200,000.00	200,000.00
北京紫光万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业	195,054.19	1,613,596.39
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	185,438.80	185,438.80
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	176,687.15	172,321.82
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	147,605.89	147,598.32
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	合营企业	126,843.29	126,828.89
中万投资(天津)有限公司	合营企业	114,576.00	114,576.00
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	110,163.93	103,172.63
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	77,190.23	77,012.35
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	63,161.49	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	55,611.92	54,765.23
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	54,551.43	53,720.88
南通万纬物流仓储设施有限公司	合营企业	43,010.69	43,010.69
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	37,364.42	31,225.47
Bountiful Time Limited	合营企业	28,330.18	22,104.64
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	28,210.83	18,715.77
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	25,836.79	404,558.57
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	11,977.60	-
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	10,000.00	-
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	8,989.00	8,989.00
北京万商优选商贸有限公司	合营企业	6,917.69	-
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	1,642.40	-

单位名称	与发行人关系	2020 年 6 月末	2019 年末
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	1,120.00	1,120.00
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,104.00	1,104.00
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	-	433,504,913.14
杭州西曙置业有限公司	子公司*1	-	7,229,922,300.69
江西万航益富置业有限公司	子公司*1	-	1,528,034,530.86
杭州融恒置业有限公司	合营企业	-	1,129,798,255.03
上海万睿房地产有限公司	合营企业	-	782,953,221.95
北京万毓商业发展有限公司	子公司*1	-	643,938,061.10
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	560,388,041.03
青岛万投置业有限公司	合营企业	-	267,221,962.54
南京裕晟置业有限公司	合营企业	-	260,370,773.15
广州市万景房地产有限公司	合营企业	-	213,091,065.64
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	-	131,199,770.38
Honwill Limited	合营企业	-	120,675,000.00
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	-	114,092,666.32
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	70,746,842.50
华侨城(南昌)实业发展有限公司	其他*1	-	58,423,182.41
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	50,110,110.90
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	47,953,942.71
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	6,239,485.13
杭州富临投资有限公司	合营企业	-	4,932,706.18
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	3,584,311.81
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	-	252,718.32
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	-	29,600.00
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	20,000.00
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	15,180.51
云南万科城投房地产有限公司	其他*2	-	15,000.00
大连万城万家置业有限公司	合营企业	-	7,643.23
小计:		68,962,356,392.09	74,711,398,400.98
合计:		109,487,779,635.03	114,544,260,713.85

\*1 该公司本期已变更为子公司。

\*2 发行人本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非发行人的关联企业。

4、关联方应付款项

图表 6-50: 截至 2020 年 6 月末发行人关联方应付款情况

单位：元

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	2,096,322,566.16	1,659,000,000.00
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	2,088,220,166.07	2,165,189,740.43
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,842,041,010.66	2,143,535,914.83
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	1,408,146,743.39	1,804,735,083.03
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,265,995,733.08	1,252,395,683.19
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	954,028,651.89	915,977,081.17
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	846,448,716.87	846,477,710.58
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	787,010,316.53	866,454,291.09
济南盛唐置业有限公司	联营企业	665,630,776.21	1,140,101,395.71
武汉长江科技开发有限公司	联营企业	625,383,200.32	644,871,299.26
南京华侨城置地有限公司	联营企业	569,964,996.89	424,510,451.44
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	517,598,084.21	1,002,389,405.23
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	517,547,279.56	1,272,871,444.15
上海港万房地产有限公司	联营企业	472,722,092.43	459,404,817.42
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	468,048,029.01	468,048,029.01
杭州锦和置业有限公司	联营企业	421,695,290.07	536,816,433.26
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	417,286,235.55	617,366,606.83
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	410,202,780.92	409,522,207.03
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	314,593,986.69	315,133,134.90
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	308,622,743.19	309,353,216.95
中房万科实业有限公司	联营企业	254,376,915.42	143,266,513.50
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	250,897,431.00	90,667,427.16
南通锦恒置业有限公司	联营企业	241,612,668.57	301,986,080.05
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	202,325,655.82	105,116,268.22
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	198,991,486.79	199,360,400.40
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	179,164,268.49	179,034,986.20
徐州苏科置业有限公司	联营企业	175,416,967.11	170,983,157.76
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	200,013,437.81
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	162,396,029.67	73,707,361.34
南京荟宏置业有限公司	联营企业	159,748,201.94	-

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	148,651,155.20	144,466,948.27
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	148,451,476.03	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	148,284,585.25	147,768,725.32
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	146,201,717.36	206,178,646.23
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	144,615,770.09	162,248,475.11
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	143,178,762.29	126,626,069.58
重庆云畔置业有限公司	联营企业	135,860,622.08	178,920,298.52
Ultimate Vantage Limited	联营企业	134,653,097.93	132,608,145.86
上海万御科技有限公司	联营企业	133,148,083.74	-
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	124,873,190.45	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	115,501,085.46	137,984,257.26
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,230,662.78	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	110,666,343.37	82,096,173.44
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	99,895,957.88	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	98,742,646.52	32,742,646.52
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	94,938,410.89	90,944,533.77
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	94,217,232.62	109,786,478.21
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	90,030,316.51	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	87,227,692.53	49,855,968.42
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	82,526,722.07	83,056,317.58
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	80,577,181.21	81,147,637.18
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	75,871,711.73	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	75,624,023.26	200,335,545.42
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	75,080,976.86	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	73,841,659.81	73,864,637.25
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	73,327,495.24	73,327,495.24
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	72,935,887.87	-
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	71,280,796.14	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	70,104,018.96	50,110,818.96
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	69,898,473.12	-
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	65,106,700.90	-

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	64,877,588.65	62,933,424.00
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	62,191,294.62	-
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	59,860,000.00	61,860,000.00
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	59,230,750.35	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,573,564.49	7,638,218.26
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	52,500,000.00	52,500,000.00
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	50,000,000.00	-
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	48,067,170.34	-
温州新都置业有限公司	联营企业	46,981,348.15	47,031,296.07
苏州恒万置地有限公司	联营企业	46,733,831.06	46,746,964.06
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	46,620,304.51	46,620,267.56
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	44,672,640.83	-
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	43,446,008.51	-
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	41,000,000.00	41,000,000.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	40,888,593.84	36,863,593.84
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	40,630,325.65	224,411.46
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	39,006,955.63	39,606,955.63
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	38,104,276.65	38,104,276.65
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	36,351,329.33	542,818.85
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	35,921,082.47	-
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	35,365,780.58	36,054,121.17
温州万茂置业有限公司	联营企业	32,469,266.95	25,415,330.73
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	31,569,717.90	-
长春万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	31,559,838.59	-
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	30,000,000.00	30,000,000.00
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	28,548,927.66	-
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	27,752,024.64	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	25,868,906.12	467,996.15
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	25,446,911.94	21,768,207.33
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	25,370,595.86	-

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	25,338,343.02	-
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	25,309,076.14	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	24,726,437.45	-
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	23,413,078.93	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	22,464,429.57	-
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	21,326,133.26	-
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	21,261,363.11	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,155,528.53	21,147,000.00
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	20,811,264.65	-
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	20,726,901.41	-
贵阳万御科技有限公司	联营企业	19,212,416.94	-
珠海财富贸易有限公司	联营企业	17,680,865.99	171,721,096.46
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	15,846,889.65	-
福州万物御科技有限公司	联营企业	13,854,482.76	-
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	12,500,000.00	11,600,000.00
温州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	12,064,973.73	-
Valliance Capital L.P.	联营企业	11,207,151.57	10,723,849.37
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	9,913,137.13	31,202,022.74
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	8,775,000.00	4,375,000.00
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	7,788,400.00	7,788,400.00
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	6,810,769.90	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	6,771,758.29	48,567,809.16
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	6,522,801.77	6,537,877.69
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	6,032,888.05	4,640,298.12
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	5,844,415.07	277,759.25
广西琮岳房地产有限公司	联营企业	5,800,000.00	5,800,000.00
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	5,712,602.03	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	5,398,244.86	5,476,718.30
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
上海唯识房地产咨询有限公司	联营企业的子公司	4,665,088.00	-
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	3,600,000.00
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	3,827,308.32	2,108,170.46
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	3,279,660.63	276,484.20
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,742,900.00	2,742,900.00
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,487,177.78	2,487,177.78
上海筑浦投资管理有限公司	联营企业	2,156,645.17	6,435,749.75
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	1,557,333.48	3,651,102.69
上海万筹科技有限公司	联营企业	1,311,372.11	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	1,221,270.14	1,221,270.14
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	1,200,000.00	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	1,170,786.79	-
郑州万科西城房地产开发有限公司	联营企业	915,402.91	-
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	668,602.97	-
深圳市宝栢投资有限公司	联营企业	592,416.00	7,118.20
悦榕酒店管理(北京)有限公司	联营企业	529,595.51	-
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	490,714.87	100,945.04
深圳市华堡投资有限公司	联营企业	318,049.77	-
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	198,040.00
福讯信息技术有限公司	联营企业	180,157.56	270,204.98
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	137,031.58	499,370.00
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	99,750.00	-
深圳市联堡实业发展有限公司	联营企业	71,636.07	2,900,000.00
云南澄江蓝岸酒店管理有限公司	联营企业	45,625.44	1,978,783.18
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	15,308.00	-
深圳市联禧实业发展有限公司	联营企业	9,563.82	-
杭州锦时置业有限公司	联营企业	9,000.00	9,000.00
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,777.78	-
深圳市华橙投资有限公司	联营企业	5,513.67	5,503.87
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	1,415.06	1,412.56
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	440.86	428.75
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	308.97	308.42
Vankic Investment (Cayman Islands)	联营企业	282.80	278.49



单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
Ltd.			
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	81.49	77.28
Gold Value Limited	联营企业	18.13	17.85
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	45,189,494.11
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	-	30,645,845.48
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	15,370,314.79
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	-	6,095,632.88
昆明云广投资有限公司	联营企业	-	4,900,000.00
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	-	4,558,676.38
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	-	2,946,200.88
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	2,420,435.43
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	-	524,820.70
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	-	121,790.00
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	37,064.91
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	-	51.85
北京五园科盛房地产开发有限公司	其他*2	-	7.90
小计:		23,911,278,145.47	23,978,899,787.89
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	8,950,913,708.69	9,097,463,188.58
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	3,831,632,143.01	4,093,757,132.07
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	2,343,671,985.63	2,674,486,023.84
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,652,860,144.75	1,497,039,985.97
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,599,788,630.89	1,620,545,534.90
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,176,904,913.73	1,233,334,312.57
无锡国信置业有限公司	合营企业	1,175,506,792.58	903,659,585.80
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	1,165,091,398.09	542,028,136.97
天津信科置业有限公司	合营企业	1,087,354,652.37	1,323,920,219.58
合肥一航投资有限公司	合营企业	1,041,168,162.94	951,449,625.00
成都润万置业有限公司	合营企业	919,719,328.89	956,959,328.89
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	914,298,908.05	1,094,517,685.19
重庆星畔置业有限公司	合营企业	902,078,877.53	1,077,201,393.66
苏州迅和置业有限公司	合营企业	884,469,281.16	999,502,692.45
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	730,517,635.37	716,421,087.40
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	694,902,386.46	752,473,630.01
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	670,787,294.58	641,816,081.38

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
温州万楷置业有限公司	合营企业	656,615,628.00	656,615,628.00
宁波万应置业有限公司	合营企业	637,697,917.11	663,747,139.21
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	599,064,108.33	901,511,476.68
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	581,651,687.42	608,206,683.26
南京裕晟置业有限公司	合营企业	580,326,938.87	-
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	576,554,918.35	561,903,637.35
西安雁顺置业有限公司	合营企业	572,626,527.22	819,533,641.54
杭州京科置业有限公司	合营企业	551,571,375.65	646,344,344.71
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	545,414,769.91	545,487,864.17
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	541,284,930.79	609,405,593.26
海门申万置业有限公司	合营企业	535,672,057.94	275,869,058.04
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	535,178,675.75	615,822,371.73
扬州万胜置业有限公司	合营企业	479,485,124.26	434,967,774.07
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	464,532,159.42	481,019,242.77
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	448,438,472.47	449,870,481.17
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	434,521,008.28	545,002,360.43
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	432,586,787.32	863,965,694.63
深圳市万信一号投资企业 (有限合伙)	合营企业	400,000,000.00	400,000,000.00
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	374,020,000.00	74,123,847.97
长沙市领域投资有限公司	合营企业	371,822,707.24	368,147,794.00
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	366,432,800.18	83,908,147.11
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	359,875,828.65	39,362,642.11
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	354,294,750.86	655,706,047.79
上海北万置业有限公司	合营企业	340,271,582.78	341,599,930.00
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业	337,422,864.35	-
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	326,518,630.25	876,518,630.25
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	324,016,707.13	372,695,075.31
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	322,601,316.94	301,798,162.49
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	320,926,923.59	-
杭州万臻置业有限公司	合营企业	320,520,559.28	325,626,859.01
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,251,968.09	631,813,913.48
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	306,290,597.92	292,738,601.02

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
青岛万湖置业有限公司	合营企业	300,168,788.41	300,168,788.41
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	295,755,405.39	324,198,821.01
武汉硅创置业有限公司	合营企业	290,482,121.76	198,201,177.86
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	288,505,263.79	384,716,496.20
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	281,358,226.52	334,163,341.60
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	268,967,335.14	720,628,349.90
成都万新置业有限公司	合营企业	267,289,236.65	100,798,237.11
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	265,755,340.21	204,837,436.53
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	257,654,390.68	-
大连万兴置业有限公司	合营企业	247,173,022.38	190,730,183.91
北京万启佰企业管理咨询咨询有限公司	合营企业	244,867,792.50	-
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	236,953,317.17	241,235,745.81
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	235,411,353.31	274,741,038.51
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	232,654,479.23	237,453,533.16
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	231,410,639.74	193,833,301.31
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	229,550,866.52	225,508,952.66
温州万瑞置业有限公司	合营企业	226,590,268.61	329,845,383.48
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	218,969,011.10	171,136,876.86
上海乐都置业有限公司	合营企业	198,449,469.90	198,418,127.61
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	190,053,936.27	274,564,356.65
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	188,425,229.62	-
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	182,914,813.07	203,134,516.16
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	180,652,591.17	206,836,192.09
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	180,198,765.64	-
广东科筑住宅集成科技有限公司	合营企业	176,600,143.48	36,622,416.25
杭州万爵置业有限公司	合营企业	162,294,179.67	180,409,099.94
杭州万璟置业有限公司	合营企业	158,945,050.40	190,377,605.64
上海万睿房地产有限公司	合营企业	158,632,906.73	-
广州市万景房地产有限公司	合营企业	152,542,934.36	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	150,000,000.00	150,000,000.00
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	148,425,501.98	293,786,775.16
中万筑想企业管理咨询(天津)有限公司	合营企业	148,327,584.88	188,327,584.85
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	147,315,173.97	146,893,066.21

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	144,735,590.46	135,969,634.99
中万新创 (珠海) 投资管理企业 (有限合伙)	合营企业	144,545,402.61	144,545,402.61
北京万启成管理咨询有限公司	合营企业	144,043,350.00	-
济南万科众享置业有限公司	合营企业	142,647,102.27	71,518,747.83
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	135,182,717.69	124,353,524.75
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	134,979,005.65	136,330,618.65
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	132,435,139.29	124,448,455.44
杭州万业置业有限公司	合营企业	126,409,561.78	156,134,084.99
扬州万铭置业有限公司	合营企业	124,889,224.91	124,889,224.91
扬州启辉置业有限公司	合营企业	122,838,016.75	122,838,016.75
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	110,751,975.72	124,553,325.76
上海新宝置业有限公司	合营企业	100,232,169.36	100,198,126.31
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	92,121,038.50	47,225,269.60
大连万城之光置业有限公司	合营企业	90,832,303.93	180,277,513.45
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	86,919,947.30	90,942,654.23
杭州锦康置业有限公司	合营企业	85,486,129.97	139,509,230.49
温州万贤置业有限公司	合营企业	83,819,129.31	57,730,565.46
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	83,529,850.12	61,157,452.30
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	76,923,713.74	75,751,888.32
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	76,439,015.77	125,382,464.32
河南省多乐置业有限公司	合营企业	71,498,792.00	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	64,725,886.15	64,673,731.38
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	54,432,220.40	45,106,101.13
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	52,342,083.82	375,332,528.76
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	52,217,155.47	111,034,720.55
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	50,437,016.24	50,150,850.28
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	50,023,688.96	52,023,688.96
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
北京东万恒冠经济咨询中心 (有限合伙)	合营企业	46,200,173.07	46,200,173.07
杭州融恒置业有限公司	合营企业	41,946,246.20	-
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,726,008.79	39,726,008.79
万创置业 (上海) 有限公司	合营企业	39,043,699.03	37,931,353.40
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	38,851,291.37	40,909,454.09
济南中昇投资有限公司	合营企业	37,500,000.00	37,500,000.00

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	37,021,122.73	27,077,297.10
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	35,652,447.00	35,652,447.00
温州万享置业有限公司	合营企业	31,731,040.04	29,944,823.36
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	30,000,000.00	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	29,883,395.86	29,883,395.86
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	29,647,770.00	29,655,720.00
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	26,739,402.45	28,447,935.17
南京龙西置业有限公司	合营企业	26,217,885.63	34,878,384.61
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	25,842,642.72	37,031,838.22
河北冀资万科房地产开发有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	24,989,000.00	24,989,000.00
Eagle One Global Limited (BVI)	合营企业	23,937,283.02	23,572,836.30
温州万毅房地产有限公司	合营企业	23,646,239.01	23,630,125.00
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,554,623.80	19,256,736.12
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	16,000,000.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	14,376,042.85	14,350,499.56
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	13,871,378.77	337,534,772.61
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	12,053,157.50	-
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	12,000,000.00	12,000,000.00
绍兴坂湖房地产开发有限公司	合营企业的子公司	11,206,498.88	10,533.20
宁波天筑置业有限公司	合营企业	10,769,265.39	6,948,416.21
中万天投股权投资管理(天津)有限公司	合营企业	10,013,677.31	10,013,674.20
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	9,732,750.00	9,581,094.26
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	7,990,488.17	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,209,400.99	5,711,662.79
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	13,013,343.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	5,526,509.52	5,762,635.64
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	4,602,194.13	4,601,559.62
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	4,080,000.00	4,080,000.00

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	3,547,621.76	659,479.89
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	3,287,104.64	3,330,060.00
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,101,224.35
武汉金万置业有限公司	合营企业	2,744,264.96	-
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	1,999,000.01
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	1,775,557.63	51,707.13
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	1,434,136.44	938,733,678.66
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,183,052.61	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	488,662.70	117,194.31
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	307,904.38	351,695.29
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	185,040.25	-
大连万城万家置业有限公司	合营企业	137,871.89	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	133,618.94	12,361.22
筑想商务信息咨询(天津)有限公司	合营企业	91,822.47	91,822.43
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	74,660.44	79,022.67
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	31,684.92	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	29,096.92	11,524.44
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	19,517.66	-
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	13,050.24	25,323.27
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,785.00	12,241.65
大连索尔置业有限公司	合营企业	5,009.57	5,000.00
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	3,420.81	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	42.42	41.77
Sunshine Business Limited	合营企业	7.05	6.96
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	33,351,718.45
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	865,047,768.17
杭州万照置业有限公司	合营企业	-	231,588,357.31
杭州富阳东润置业有限公司	子公司*1	-	203,852,252.48
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	-	184,642,024.43
天万投资控股有限公司	合营企业	-	140,285,267.97
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	-	92,848,833.65
北京万金房地产开发有限公司	子公司*1	-	80,994,949.07

单位名称	与发行人关系	2019 年末	2018 年末
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	53,450,959.00
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	34,946,562.50
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	31,479,018.28
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	29,470,924.13
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	-	9,208,464.18
北京北万颐养企业管理有限公司	其他*2	-	4,884,922.02
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	708,427.09
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	-	35,452.73
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	-	7,663.05
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	0.01
小计:		54,949,973,644.75	58,233,718,752.64
合计:		78,861,251,790.22	82,212,618,540.53

#### 5、关联方资产转让

2020 年 1-6 月公司无关联方资产转让。

#### 6、发行人与其他关联方之间的交易

发行人于 2020 年 1-6 月期间向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 1,445.14 万元(2019 年 1 - 6 月: 人民币 3,180.24 万元)。

于 2015 年,发行人与地铁集团合作开发深圳红树湾和深圳北站项目,于 2020 年 6 月 30 日,发行人对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 59.93 亿元),对地铁集团的应付往来款为人民币 103.83 亿元 (2019 年 12 月 31 日: 人民币 100.97 亿元)。

发行人于 2020 年 6 月与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司,共同设立佛山市南海区万铁房地产开发有限公司(控股子公司),合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目,于 2020 年 6 月 30 日,发行人对项目投入人民币 12 亿元。

发行人于 2020 年 1-6 月期间向联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司支付安防机电外包费总额人民币 169,017.30 万元 (2019 年: 无)。

#### 7、发行人与关键管理人员之间的交易

图表 6-51: 近两年发行人与关键管理人员之间的交易情况

单位: 万元

项目	2020 年 1 - 6 月	2019 年 1 - 6 月
----	----------------	----------------

关键管理人员薪酬	5,606,355.00	6,520,500.76
----------	--------------	--------------

发行人的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划，上述薪酬未包括经济利润奖。本报告期内并无计提经济利润奖金。

## 七、重大或有事项

### (一) 发行人对外担保情况

为了满足经营需要，发行人及控股子公司为其他控股子公司或联合营公司提供担保，截至 2020 年 6 月末担保余额为人民币 246.8 亿元。其中，发行人及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 227.4 亿元，发行人及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 19.4 亿元。

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

截至 2020 年 6 月末，发行人承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 2,498.58 亿元，占净资产 85.79%。(2019 年末：2,281.52 亿元)及人民币 0 亿元(2018 年末：人民币 0 亿元)。

### (二) 重大未决诉讼情况

截至 2020 年 6 月末，发行人个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，发行人管理层相信任何因此引致的负债不会对发行人的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

发行人及合并报表范围内子企业尚未了结的标的额在 10,000 万元人民币以上的诉讼、仲裁情况如下：

(1) 原告一青岛万科房地产有限公司（以下简称“青岛万科”）、原告二青岛锦绣基业房地产开发有限公司与被告一薛成飞、被告二青岛鸿盛鼎泰建筑工程有限公司、被告三青岛统业集团有限公司建设用地使用权转让合同纠纷

原被告签订股权转让合同，被告将持有的原告二的股权转让给青岛万科，地块需补缴土地出让金，按合同约定应由被告承担，被告至今未予缴付，就此提起诉讼请求被告向原告支付已补缴的土地出让金及利息，补缴契税，诉讼费用由被告承担。该案诉讼标的额为 236,080,000 元。

(2) 原告薛成飞、青岛鸿盛鼎泰建筑工程有限公司、青岛统业集团有限公司与被告青岛万科房地产有限公司、青岛锦绣基业房地产开发有限公司建设用地使用权转让合同纠纷

因青岛万科房地产有限公司起诉本案三原告薛成飞、青岛鸿盛鼎泰建筑工程有限公司、青岛统业集团有限公司索要补缴土地出让金，2018 年 12 月 17 日，本案原告薛成飞、青岛鸿盛鼎泰建筑工程有限公司、青岛统业集团有限公司以青



岛万科房地产有限公司股权转让款支付延误及未就青岛翡翠长江项目完全支付为理由，起诉岛万科房地产有限公司、青岛锦绣基业房地产开发有限公司。该案诉讼标的额为 1.47 亿。本案于 2019 年 4 月 9 日开庭审理。2019 年 9 月 5 日，山东省高级人民法院作出（2019）鲁民初 13 号《民事判决书》，判决二被告青岛万科房地产有限公司、青岛锦绣基业房地产开发有限公司给付原告薛成飞、青岛鸿盛鼎泰建筑工程有限公司、青岛统业集团有限公司 1 亿元转让款及逾期付款违约金 9,540,000 元以及迟延履行其他转让款的逾期付款违约金 13,925,350.08 元。本案目前已上诉，暂无其他进展。

（3）原告扬州江广工程建设有限公司与被告扬州万科房地产有限公司、上海万科房地产有限公司股权转让合同纠纷

原告扬州江广工程建设有限公司通过产权交易所转让其所持有的扬州信达顺置业有限公司 100% 国有股权，并与被告上海万科房地产有限公司签署股权转让协议。之后，上海万科房地产有限公司又将标的股权转让给被告扬州万科房地产有限公司。按照协议约定，股权协议签订后 1 个月内需通过信达顺偿还约 5.6 亿的债务。

扬州信达顺置业有限公司持有 885 地块的土地使用权，其全资子公司扬州广能房地产有限公司持有 930 地块的土地使用权。其中 930 地块在报规划方案时被告知地块的容积率需被大幅度调低，扬州公司因此暂缓支付信达顺应偿还的剩余债务约 2.3 亿元。扬州江广工程建设有限公司遂向仲裁院提起仲裁，要求支付剩余债务款项及利息。扬州万科房地产有限公司也提出反请求，要求扬州江广工程建设有限公司返还因容积率降低造成的损失约 1 亿元。该案标的额为 232,574,600 元。

（4）原告唐山今牛房地产开发有限公司与被告唐山万富合益房地产开发有限公司股权合作协议纠纷

原告唐山今牛房地产开发有限公司与唐山万科房地产开发有限公司的下属子公司合资成立唐山万富合益房地产开发有限公司作为项目公司，唐山万科子公司与今牛地产分别持股 51% 和 49%，双方通过该项目公司合作开发唐山“翡翠蓝山”项目，并签订《合作协议》，协议约定唐山万科与今牛地产合资成立唐山万富合益房地产开发有限公司（万富合益）作为项目公司，唐山万科与今牛地产分别持股 51% 和 49%，唐山万科操盘控股。《合作协议》约定该项目所需资金约 12 亿元，双方按照股权比例投入，分别为 6.12 亿和 5.88 亿，唐山万科一方前期只投入 1 亿资金，剩余 5.12 亿由原告唐山今牛房地产开发有限公司垫付，唐山万科陆续归还，5.12 亿中的 2.04 亿资金为无息垫付，3.08 亿按照年息 8% 计算垫付利息。

后期，原告今牛地产与唐山万科发生纠纷。原告今牛地产遂以项目公司万富合益未能归还 4 亿借款为由起诉万富合益，并索要 9000 万利息。该案诉讼标的额为 490,000,000 元。

（5）原告唐山万富合益房地产开发有限公司诉被告唐山市华宝房地产开发有限公司、唐山今牛房地产开发有限公司房地产项目合作协议纠纷

唐山万科房地产开发有限公司与被告唐山市华宝房地产开发有限公司、唐山今牛房地产开发有限公司合作开发唐山“翡翠蓝山”项目。其中，原告唐山万富合益房地产开发有限公司是唐山万科子公司与被告今牛地产成立的用于开发该项目的合资公司。

除前述项目开发外，《合作协议》中还约定了一项交易：项目公司万富合益买断被告唐山市华宝房地产开发有限公司开发的 B01 特定资产 1 年，买断对价为 4 亿，1 年期满后被告华宝地产应回购 B01 特定资产，被告今牛地产对此承担连带责任。

但 1 年期满后被告华宝地产未履行剩余未售 B01 特定资产的回购义务。万富合益遂提起诉讼，要求华宝地产履行回购义务，今牛地产承担连带责任。该案诉讼标的额为 425,590,000 元。

上述未决诉讼/仲裁案件标的总额 1,507,709,950.08 元，占净资产 4.85%，不会对发行人偿债能力造成实质性不利影响。

### （三）重大承诺

截至 2020 年 6 月末，发行人的约定资本承担如下：

图表 6-52：发行人关联方应付款情况

单位：亿元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,884.54	1,762.50
已签订的正在或准备履行的土地合同	199.71	200.44
合计	2,084.25	1,962.94

截至 2020 年 6 月末，发行人的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

## 八、资产限制用途情况

图表 6-53：截至 2020 年 6 月末发行人受限资产情况表

单位：亿元

受限制资产类别	账面价值	受限原因
存货	31.98	抵押
投资性房地产	92.97	抵押
固定资产及其他	5.18	抵押
货币资金	61.52	质押及共管户
合计	191.65	

截至 2020 年 6 月末，发行人所有权受限制的资产账面价值（除质押的子公司股权外）合计人民币 191.65 亿元，占净资产的比例为 6.58%，其中因质押及共管户导致使用受限的货币资金为人民币 61.52 亿元，用于借款抵押的存货为人民币 31.98 亿元、投资性房地产为人民币 92.97 亿元、固定资产及其他为人民币 5.18

亿元。

### 九、发行人金融衍生品情况

截至 2020 年 6 月末,发行人持有的衍生金融工具主要有远期外汇契约(DF)、交叉货币掉期(CCS)、利率掉期(IRS)。DF 及 CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及发行人的未来外币债务现金流的确定性有关。IRS 所面临的风险与利率市场风险以及发行人的未来外币债务利息现金流的确定性有关。发行人对衍生金融工具的控制措施主要体现在:针对衍生品交易,发行人严格规范授权及业务操作流程,审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量,严格管控集团及相关主体的信用水平。

2020 年 6 月末到期结算的 CCS 给公司带来 97.42 万元人民币的亏损。DF、IRS 及 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。

发行人独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况,按照监管部门相关法规、规定要求,规范衍生品投资,遵循审慎性原则,通过 DF、IRS 及 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失,公司有关安排审慎合理。

2020 年 6 月末发行人衍生品投资持仓情况表如下:

图表 6-54: 发行人衍生品投资持仓情况表

单位: 万元、%

合约种类	2019 年初合约金额	2020 年 6 月末合约金额	损益情况	2020 年 6 月末合约金额占公司 2020 年 6 月末净资产比例 (%)
IRS	446,300.00	453,200.00	-	1.56
CCS	1,608,964.42	1,633,853.89	(97.42)	5.61
合计	2,055,264.42	2,087,053.89	(97.42)	7.17

### 十、发行人重大投资理财产品

截至 2020 年 6 月末,发行人理财产品投资余额为 65.57 亿元,无重大投资理财产品。

### 十一、发行人海外投资情况

2013 年,发行人首次尝试开拓海外市场,通过和当地知名开发商合作的方式,先后进入香港、美国、新加坡、英国、马来西亚、俄罗斯市场。公司在境外项目主要集中在发达国家主要城市、及一带一路重点国家和地区,如旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡、莫斯科等,以开发型项目及办公楼为主。截至 2020 年 6 月末,海外投资金额约 303.33 亿元人民币,占总资产的 1.68%。投资海外项目扩大发行人在海外市场的品牌影响力,同时有助于发行人引进国外优秀产品和服务理念,提升市场竞争力。

## 十二、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，暂无其他直接债务融资计划。

## 十三、其他重大事项

根据交易商协会于 2020 年 12 月 29 日发布的《交易商协会自律处分信息——中诚信国际》(2020 年第 18 次自律处分会议审议决定)及交易商协会发予各主承销商的《关于中诚信自律处分措施具体执行事项的通知》，经交易商协会 2020 年第 18 次自律处分会议审议，交易商协会对中诚信予以警告、暂停债务融资工具相关业务 3 个月的处分(以下简称“此次处分”)，自 2020 年 12 月 29 日起开始执行。

针对本项目的评级工作而言，中诚信所发布的主体跟踪评级报告在 2020 年 12 月 24 日前已完成用印。此次处分导致中诚信出具的评级报告不作为发行文件，但本期中期票据已获得落款时间为 2019 年 12 月 31 日的注册通知书，早于此次处分的日期，故可继续发行，因此不会对本项目产生实质性不利影响或法律障碍。中诚信具备为本项目注册阶段提供发行人主体信用评级服务的资格，此次处分不会对本项目产生实质性不利影响或法律障碍。截至本募集说明书出具之日，发行人经营情况正常，未出现影响公司经营能力的重大不利变化，不存在其他影响本次发行或对投资者的投资判断产生影响的重大（重要）事项。

## 第七章 发行人资信情况

### 一、发行人信用评级情况

#### (一) 信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“中诚信”)对发行人主体及本期中期票据进行了信用评级,并出具了发行人主体和债项评级报告。

#### (二) 评级情况

##### 1、信用评级结果及释义

经中诚信综合评定,发行人的主体及债项信用等级为 AAA 级,评级展望为稳定。主体信用等级 AAA 级表示受评对象偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。中期票据信用等级 AAA 级表示票据安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

##### 2、评级观点

###### (1) 优势

公司具有显著的品牌优势,深耕城市标杆效应显著。公司专注于刚需住宅的开发,积累了丰富的开发经验和市场美誉度;2019 年公司在全国销售市场占有率约为 4%,且在全国 21 个城市的销售排名位列当地第一,行业龙头地位稳固。

公司销售业绩快速增长,全国市场份额不断提升,行业地位巩固。2017~2019 年公司销售金额分别为 5,299 亿元、6,070 亿元和 6,308 亿元,销售业绩稳步增长。截至 2019 年末,公司已售未结转金额达 6,091 亿元,可为其未来经营业绩提供有力保障。

公司拥有充沛的项目储备和均衡的项目分布。万科企业坚持聚焦深耕城市圈的发展战略,截至 2019 年末,公司在建及待建面积分别为 10,256 万平方米和 5,394 万平方米,项目均匀分布于国内主要经济圈的近百个城市,丰富分散且针对优势经济区域的布局有助于其抵御区域市场波动风险。

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

公司杠杆水平稳健、偿债能力优秀。截至 2019 年末,公司总资本化比率 48.8%,在资产规模快速增长的同时,财务杠杆保持稳健;此外,同期末得益于极强的销售执行力度,公司销售回款对有息债务的覆盖能力极强,货币资金/短期债务为 1.77 倍。

畅通的融资渠道。截至 2019 年末，公司获得多家银行综合授信额度合计 4,030.50 亿元，其中未使用额度为 1,806.10 亿元。另外公司作为 A+H 股上市公司，权益融资渠道通畅。

## （2）关注

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

重要股东发生多次变更。近年来，公司重要股东多次发生变更，中诚信国际将对公司股权结构、公司治理及战略实施情况保持关注。

## （三）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信将在本期票据的存续期内对本期票据每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信将在票据的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如万科集团发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

## （四）历史评级情况

2008 年 4 月 10 日，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信评估”）首次对发行人进行主体评级，评级结果为 AA+，评级展望为稳定。

2008 年 9 月 2 日，中诚信评估对发行人进行主体评级，评级结果为 AA+，评级展望稳定。

2009 年 3 月 20 日，中诚信评估对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AA+，评级展望稳定。

2010 年 4 月 14 日，中诚信评估对发行人进行主体跟踪评级，上调发行人主体评级，评级结果为 AAA，评级展望正面。

2011 年 4 月 6 日，中诚信评估对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2013 年 5 月 22 日，中诚信评估对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2014 年 10 月 10 日，大公国际对发行人进行主体评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2015 年 7 月 9 日，大公国际对发行人进行主体评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2015 年 12 月 30 日，中诚信评估对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2016 年 6 月 7 日，大公国际对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2017 年 6 月 22 日，大公国际对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2018 年 6 月 26 日，大公国际对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2018 年 11 月 1 日，中诚信评估对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2019 年 5 月 27 日，中诚信国际对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2020 年 7 月 24 日，中诚信国际对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

## 二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 6 月末，发行人共获得主要合作银行授信额度 3,927.10 亿元，已使用额度为人民币 2,641.17 亿元，尚未使用的授信余额为人民币 1,285.93 亿元。发行人主要合作银行包括中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司等。

图表 7-1：2020 年 6 月末发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
中国工商银行股份有限公司	900.00	506.38	393.62
中国农业银行股份有限公司	486.60	325.27	161.33
中国银行股份有限公司	700.50	398.54	301.96
中国建设银行股份有限公司	840.00	756.20	83.80
招商银行股份有限公司	650.00	410.63	239.37
交通银行股份有限公司	350.00	244.15	105.85
<b>合计</b>	<b>4,030.50</b>	<b>2,314.53</b>	<b>1,715.97</b>

## 三、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日期，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人没有发行人逃废债信息，没有被起诉信息，没有发行人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

#### 四、发行人债务融资工具偿付情况

2008 年 9 月 5 日，发行人在深圳证券交易所发行 5 年期 30 亿元公司债券，票面年利率为 5.50%，由中国建设银行股份有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2008 年 9 月 5 日，发行人在深圳证券交易所发行 5 年期（附在存续期限的第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权）29 亿元公司债券，票面年利率为 7.00%，信用方式发行，已到期兑付。

2013 年 3 月 13 日，BestgainRealEstateLimited 在香港联合交易所发行债券美元 8 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 2.625%，由发行人子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2013 年 11 月 6 日，BestgainRealEstateLyraLimited 在香港联合交易所发行债券新加坡币 1.4 亿元。该债券期限为 4 年，票面年利率为 3.275%，由发行人子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2013 年 12 月 4 日，BestgainRealEstateLyraLimited 在香港联合交易所发行债券人民币 10 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.5%，由发行人之子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2013 年 12 月 16 日，BestgainRealEstateLyraLimited 在香港联合交易所发行债券人民币 10 亿元。该债券期限为 3 年，票面年利率为 4.05%，由发行人之子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2014 年 6 月 4 日，BestgainRealEstateLyraLimited 在香港联合交易所发行债券美元 4 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.5%，由公司之子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2014 年 12 月 24 日，发行人在中国银行间市场交易商协会获准注册并发行人民币 18 亿元中期票据（简称“14 万科 MTN001”），代码为“101451061”。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2017 年 12 月 26 日。票面年利率为 4.70%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息，已到期兑付。

2015 年 9 月 25 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 50 亿元公司债（简称“15 万科 01”），代码为“112285.SZ”。该债券无担保，期限为 5 年，到期日为 2020 年 9 月 25 日。票面年利率为 3.5%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

2015 年 11 月 5 日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 15 亿元中期票据（简称“15 万科 MTN001”），代码为“101596083”。该债券无担保，期限为 5 年，到期日为 2020 年 11 月 6 日。票面年利率为 3.78%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

2015 年 11 月 5 日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 15 亿元中期票据（简称“15 万科 MTN002”），代码为“101596033”。该债券无担保，期限为 5 年，到期日为 2020 年 11 月 6 日。票面年利率为 3.78%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。



2016年3月11日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币15亿元中期票据(简称“16万科MTN001”)，代码为“101651012”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2021年3月11日。票面年利率为3.2%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

2016年3月11日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币15亿元中期票据(简称“16万科MTN002”)，代码为“101669006”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2021年3月11日。票面年利率为3.2%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

2016年4月13日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券港币13.75亿元。该债券期限为3年，票面年利率为2.5%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2016年4月18日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券港币6.25亿元。该债券期限为3年，票面年利率为2.5%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2016年4月29日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券港币16.5亿元。该债券期限为3年，票面年利率为2.5%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2016年10月14日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元2.2亿元。该债券期限为5年，票面年利率为2.95%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2016年12月23日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元6亿元。该债券期限为3年，票面年利率为3.95%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2017年7月18日，发行人在深圳证券交易所发行人民币30亿元公司债券(简称“17万科01”)，代码为“112546.SZ”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2022年7月18日。票面年利率为4.50%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

2017年8月4日，发行人在深圳证券交易所发行人民币10亿元公司债券(简称“17万科02”)，代码为“112561.SZ”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2022年8月4日。票面年利率为4.54%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

2017年11月9日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元10亿元。该债券期限为10年，票面年利率为3.975%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2018年6月6日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币20亿元超短期融资券(简称“18万科SCP001”)。该债券无担保，期限为270天，到期日为2019年3月3日。票面年利率为4.60%，在债券存续期内固定不变，到期一次性还本付息。

2018年6月29日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币20亿

元超短期融资券(简称“18 万科 SCP002”)。该债券无担保,期限为 15 天,到期日为 2018 年 7 月 14 日。票面年利率为 4.25%,已到期兑付。

2018 年 7 月 10 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 30 亿元中期票据(简称“18 万科 MTN001”)。该债券无担保,期限为 3 年,到期日为 2021 年 7 月 12 日。票面年利率为 4.6%,在债券存续期内固定不变,取单利按年派息。

2018 年 7 月 26 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 30 亿元超短期融资券(简称“18 万科 SCP003”)。该债券无担保,期限为 180 天,到期日为 2019 年 1 月 26 日。票面年利率为 3.58%,已到期兑付。

2018 年 7 月 31 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 30 亿元超短期融资券(简称“18 万科 SCP004”)。该债券无担保,期限为 180 天,到期日为 2019 年 1 月 27 日。票面年利率为 3.53%,已到期兑付。

2018 年 8 月 9 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 20 亿元超短期融资券(简称“18 万科 SCP005”)。该债券无担保,期限为 180 天,到期日为 2019 年 2 月 6 日。票面年利率为 3.25%,已到期兑付。

2018 年 8 月 9 日,发行人在深圳证券交易所发行人民币 15 亿元公司债券(简称“18 万科 01”),代码为“112742.SZ”。该债券无担保,期限为 5 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权),到期日为 2023 年 8 月 9 日。票面年利率为 4.05%,在债券存续期内固定不变,取单利按年派息。2018 年 9 月 19 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 20 亿元超短期融资券(简称“18 万科 SCP006”)。该债券无担保,期限为 180 天,到期日为 2019 年 3 月 20 日。票面年利率为 3.35%,已到期兑付。

2018 年 10 月 11 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 10 亿元超短期融资券(简称“18 万科 SCP007”)。该债券无担保,期限为 188 天,到期日为 2019 年 4 月 18 日。票面年利率为 3.13%,已到期兑付。

2018 年 10 月 29 日,发行人在深圳证券交易所发行人民币 20 亿元公司债券(简称“18 万科 02”),代码为“112784.SZ”。该债券无担保,期限为 5 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权),到期日为 2023 年 10 月 29 日。票面年利率为 4.18%,在债券存续期内固定不变,取单利按年派息。

2018 年 10 月 30 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 10 亿元超短期融资券(简称“18 万科 SCP008”)。该债券无担保,期限为 180 天,到期日为 2019 年 4 月 29 日。票面年利率为 3.15%,已到期兑付。

2018 年 11 月 13 日,发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 20 亿元中期票据(简称“18 万科 MTN002”)。该债券无担保,期限为 3 年,到期日为 2021 年 11 月 15 日。票面年利率为 4.03%,到期一次性还本付息。

2019 年 2 月 26 日,发行人在深圳证券交易所发行人民币 20 亿元公司债券(简称“19 万科 01”),代码为“112844.SZ”。该债券无担保,期限为 5 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权),到期日为 2024 年 2 月 26 日。票面年利率为 3.65%,在债券存续期内固定不变,取单利按年派息。

2019 年 9 月 26 日,发行人在深圳证券交易所发行人民币 25 亿元公司债券

(简称“19 万科 02”), 代码为“112976.SZ”。该债券无担保, 期限为 5 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 到期日为 2024 年 9 月 26 日。票面年利率为 3.55%, 在债券存续期内固定不变, 取单利按年派息。2019 年 10 月 18 日, 发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币 5 亿元超短期融资券(简称“19 万科 SCP001”)。该债券无担保, 期限为 270 天, 到期日为 2020 年 7 月 14 日。票面年利率为 3.18%。

2019 年 11 月 12 日, BestgainRealEstateLyraLimited 在香港联合交易所发行债券美元 4.23 亿元。该债券期限为 5.5 年, 票面年利率为 3.15%, 由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保, 尚在存续期。

2019 年 11 月 12 日, BestgainRealEstateLyraLimited 在香港联合交易所发行债券美元 3.00 亿元。该债券期限为 10 年, 票面年利率为 3.50%, 由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保, 尚在存续期。

2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日, 发行人在深圳证券交易所发行人民币 15 亿元公司债券(简称“20 万科 01”), 代码为“149056.SZ”。该债券无担保, 期限为 3+2 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 到期日为 2025 年 3 月 16 日。票面年利率为 3.02%, 在债券存续期内固定不变, 取单利按年派息。

2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日, 发行人在深圳证券交易所发行人民币 10 亿元公司债券(简称“20 万科 02”), 代码为“149057.SZ”。该债券无担保, 期限为 5+2 年(附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 到期日为 2027 年 3 月 16 日。票面年利率为 3.42%, 在债券存续期内固定不变, 取单利按年派息。

2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日, 发行人在深圳证券交易所发行人民币 10 亿元公司债券(简称“20 万科 03”), 代码为“149123.SZ”。该债券无担保, 期限为 3+2 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 到期日为 2025 年 5 月 19 日。票面年利率为 2.56%, 在债券存续期内固定不变, 取单利按年派息。

2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日, 发行人在深圳证券交易所发行人民币 15 亿元公司债券(简称“20 万科 04”), 代码为“149124.SZ”。该债券无担保, 期限为 5+2 年(附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 到期日为 2027 年 5 月 19 日。票面年利率为 3.45%, 在债券存续期内固定不变, 取单利按年派息。

2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日, 发行人在深圳证券交易所发行人民币 8 亿元公司债券(简称“20 万科 05”), 代码为“149141.SZ”。该债券无担保, 期限为 3+2 年(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 到期日为 2025 年 6 月 19 日。票面年利率为 3.20%, 在债券存续期内固定不变, 取单利按年派息。

2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日, 发行人在深圳证券交易所发行人民币 12 亿元公司债券(简称“20 万科 06”), 代码为“149142.SZ”。该债券无担保, 期限为 5+2 年(附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择

权)，到期日为 2027 年 6 月 19 日。票面年利率为 3.90%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。

截至本募集说明书签署日，发行人未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。



## 第八章 本期中期票据担保情况

本期中期票据不设担保。

## 第九章 税务

根据国家有关税收法律法规的规定,投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。本期债务融资工具的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

### 一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及其附件规定,债务融资工具利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规,一般企业投资者来源于投资债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入,核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据,均应缴纳印花税。对债务融资工具在银行间市场进行的交易,我国目前还没有具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。

### 四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

### 五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据,也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具,并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者,本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任,公司不承担由此产生的任何责任。

## 第十章 信息披露安排

### 一、发行人信息披露机制

发行人已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。公司由董事会负责全面管理公司的信息披露事项；董事会秘书负责审核和监督公司信息披露管理办法的制定和实施，协调公司及其他信息披露相关当事人按照有关信息披露的格式与要求，及时、准确、完整地完成了信息披露；信息披露委员会由董事会批准设立，董事会秘书担任召集人，针对国家法律法规的变化，随时检讨和评估公司的信息披露规则和信息披露时间，完善公司信息披露内部控制机制，保证公司信息披露的合规性，不断提高公司信息披露的透明度；公司各部门负责人和子公司法定代表人是该部门、子公司信息披露事务负责人，负责督促该部门、子公司执行信息披露管理办法，确保该部门、子公司对任何可能引致公司须履行披露责任的潜在交易或业务发展及时通报至董事会办公室，并对提供和传递的信息、资料的真实性、准确性和完整性向董事会负责。公司董事会办公室是公司信息披露的执行主体，根据董事会秘书的指令，具体执行信息披露工作。

### 二、信息披露安排

发行人将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

#### （一）债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日前 2 个工作日，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

1. 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书；
2. 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排；
3. 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据法律意见书；
4. 万科企业股份有限公司 2017-2019 年度经审计的财务报告和 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表；
5. 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

#### （二）债务融资工具存续期内重大事项的信息披露



在本期债务融资工具存续期间，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，将及时向市场披露。重大事项包括但不限于：

- 1.企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2.企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3.企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4.企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5.企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6.企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7.企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8.企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9.企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10.企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 11.企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12.企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13.企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- 14.企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；
- 15.企业对外提供重大担保。

### （三）债务融资工具存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

- 1.每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2.每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3.每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间，上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

#### **(四) 本息兑付事项信息披露**

公司将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日,通过交易商协会认可的网站公布本金兑付和付息事项。

## 第十一章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2. 因发行人经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### 二、违约责任

(一) 如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

### 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
3. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益；

2. 发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）仲裁。

## 九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十二章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

#### (一) 持有人会议的目的

债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加,以维护债务融资工具持有人的共同利益,表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

#### (二) 持有人会议决议效力

除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人,包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人,以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

#### (一) 召集人及职责

主承销商为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

#### (二) 召开情形

在债务融资工具存续期间,出现以下情形之一的,召集人应当召集持有人会议:

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务;

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排,或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化;

4、发行人拟减资(因回购注销股份导致减资的,且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本的5%的除外)、合并、分立、解散,申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策(因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外)或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的10%或者24个月内累计超过净资产(以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准)的10%,或者虽未达到上述指标,但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响;

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形;

7、发行人拟进行重大资产重组;

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条

款;

- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议作出决议的情形。

### (三) 强制召集

召集人在知悉上述持有人会议召开情形后,应在 5 个工作日内与相关方沟通持有人会议召集安排,在实际可行的最短期限内召集持有人会议,拟定会议议案。

发行人发生上述情形的,应当告知召集人,发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的,单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议,履行召集人的职责。

### (四) 主动和提议召集

在债务融资工具存续期间,发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外),召集人可以主动召集持有人会议,也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的,应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议,应于书面回复日起 5 个工作日内发出持有人会议召开公告,如召集人不同意召开持有人会议,应书面回复不同意的理由。

## 三、持有人会议的召集

### (一) 召集公告披露

召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项:

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- 3、会议时间和地点;
- 4、会议召开形式:持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5、会议议事程序:包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6、债权登记日:应为持有人会议召开日前一工作日;

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

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

## （二）初始议案发送

召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

## （三）补充议案

发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

## （四）最终议案发送及披露

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

## （五）议案内容

持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

## （六）召集程序的缩短

若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构

##### （一）债权确认

债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

##### （二）参会资格

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

##### （三）其他参会机构

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

##### （四）律师见证

持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### 五、持有人会议的表决和决议

##### （一）表决权

债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

##### （二）关联方回避

发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；



5、其他可能影响表决公正性的关联方。

### （三）特别议案

下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

### （四）参会比例

除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

### （五）审议程序

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

### （六）表决统计

召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

### （七）表决比例

除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

### （八）会议记录

持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

#### （九）决议披露

召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

#### （十）决议答复与披露

发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

### 六、其他

#### （一）释义

本节所称以上、以下，包括本数。

#### （二）保密义务

召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

#### （三）承继方、增进机构及受托人义务

本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

#### （四）兜底条款

本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

## 第十三章 本期中期票据发行的有关机构

### 一、发行人

名称：万科企业股份有限公司

注册地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：毛敏

电话：0755-22198132，18665333902

传真：0755-25531696

邮政编码：518083

网址：www.vanke.com

### 二、主承销商

#### 1、主承销商

名称：中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：陈四清

联系人：陈泽侗

电话：010-66108040

传真：010-66107567

邮政编码：100032

#### 2、联席主承销商

名称：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市湖东路 154 号

法定代表人：陶以平（代为履行法定代表人职权）

联系人：杨景坛、孙芳电话：010-89926629、0755-82989477

传真：010-82986551

邮政编码：100000

### 三、存续期管理机构

中国工商银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：陈四清

联系人：陈刚

电话：010-66108040

传真：010-66107567

邮政编码：100140

### 四、发行人法律顾问

名称：北京大成律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：彭雪峰

联系人：张刚、成祥波

电话：010-58137107、58137204

传真：010-58137788

邮政编码：100020

### 五、审计机构

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

负责人：钟启明

联系人：钟启明、房旻、陈泳意

电话：020-38138828、020-38137631

传真：0755-82668930

邮政编码：518001

## 六、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：北京市复兴门内大街156号国际金融中心D座14层

法定代表人：闫衍

联系人：李岚

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100031

## 七、托管机构

银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路2号发行托管部

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-23198708

传真：021-63326661

邮政编码：200010

## 八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与上述发行有关的中介机构及负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接地股权关系或其他重大利害关系。

投资人可以在本期中期票据存续期限内到下列互联网网址查阅《接受注册通知书》、和《万科企业股份有限公司2021年度第一期中期票据募集说明书》等发行文件：

上海清算所网：<http://www.shclearing.com/>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn/>

如对本募集说明书或上述文件有任何疑问，可以咨询发行人。发行人联系方式见第十三章。

## 第十四章 本期中期票据备查文件及查询地址

### 一、备查文件

(一) 关于万科企业股份有限公司发行中期票据的注册通知书（中市协注[2019]MTN839 号）；

(二) 万科企业股份有限公司有权机构决议；

(三) 万科企业股份有限公司公司章程；

(四) 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书；(五) 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排；

(六) 万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据法律意见书；

(七) 万科企业股份有限公司 2017-2019 年经审计的财务报告和 2020 年一季度未经审计的财务报表；

(八) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

名称：万科企业股份有限公司

地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系人：毛敏

电话：0755-22198132，18665333902

传真：0755-25531696

邮政编码：518083

名称：中国工商银行股份有限公司

地址：北京市复兴门内大街 1 号

联系人：陈泽侗

电话：010-66108040

传真：010-66107567

邮政编码：100032

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）



附件：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
<b>偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
EBITDA	利润总额+财务费用(包括结算成本中资本化利息)+固定资产折旧+使用权资产折旧+投资性房地产折旧+各类长期资产摊销
<b>盈利能力指标</b>	
营业毛利率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
<b>经营效率指标</b>	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款

(本页无正文, 为《万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》盖章页)。

