

万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书

注册金额： 人民币 30 亿元

本期发行金额： 人民币 30 亿元

发行期限： 3 年

担保情况： 无担保

发行人：万科企业股份有限公司

vanke

主承销商及簿记管理人：兴业银行股份有限公司



联席主承销商：中国民生银行股份有限公司



2022 年 1 月

声明与承诺

本公司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，也不代表对本期债务融资工具的投资风险做出任何判断。投资者购买本公司本期中期票据，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。

本公司董事会已批准本募集说明书，发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。全体董事成员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的法律责任。

本公司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。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若

中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

受托管理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和受托管理协议的约定，履行受托管理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的本期中期票据的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、受托管理协议（如有）、或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司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。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，公司无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	7
三、投资人保护机制相关提示	8
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	12
一、投资风险	12
二、与发行人相关的风险	12
三、特有风险	26
第三章 发行条款	27
一、主要发行条款	27
二、本期中期票据发行安排	29
第四章 募集资金运用	31
一、募集资金使用	31
二、本期中期票据募集资金的管理	33
三、发行人承诺	34
第五章 发行人基本情况	36
一、发行人概述	36
二、发行人历史沿革及股本变动情况	36
三、发行人股权结构	42
四、发行人独立性	44
五、发行人重要权益投资情况	45
六、发行人内部组织机构情况	51
七、发行人高级管理人员情况	61
八、发行人经营范围与主营业务	68
九、在建工程和拟建工程	118
十、未来 3-5 年公司发展战略规划	119
十一、发行人所在行业状况	120
第六章 公司主要财务状况	133
一、发行人财务报告编制及审计情况	133
二、发行人历史财务数据	173
三、发行人财务情况分析	180
四、发行人主要财务指标	240
五、发行人有息债务情况	242
六、关联方及关联交易情况	248
七、重大或有事项	273
八、资产限制用途情况	276
九、发行人金融衍生品情况	277
十、发行人重大投资理财产品	277
十一、发行人海外投资情况	277
十二、发行人直接债务融资计划	278

第七章 发行人资信情况	279
一、发行人历史评级情况	279
二、发行人银行授信情况	280
三、发行人债务违约记录	281
四、发行人债务融资工具偿付情况	281
五、其他资信重要事项	288
第八章 发行人 2021 年 1-6 月经营情况	290
一、发行人 2021 年 1-6 月主营业务情况	290
二、发行人 2021 年半年度会计政策情况分析	319
三、重大会计科目、重大财务指标分析	326
四、发行人 2021 年二季度资信情况	333
五、发行人 2021 年半年度重大事项情况	334
第九章 信用增进安排	335
第十章 税项	336
一、增值税	336
二、所得税	336
三、印花税	336
四、税项抵销	337
第十一章 信息披露	338
一、发行人信息披露机制	338
二、信息披露安排	339
第十二章 持有人会议机制	342
一、持有人会议的目的与效力	342
二、持有人会议的召开情形	342
三、持有人会议的召集	343
四、持有人会议参会机构	345
五、持有人会议的表决和决议	346
六、其他	348
第十三章 投资者保护机制	349
第十四章 违约、风险情形及处置	350
一、构成债务融资工具违约事件	350
二、违约责任	351
三、偿付风险	351
四、发行人义务	351
五、发行人应急预案	351
六、风险及违约处置基本原则	351
七、处置措施	352
八、不可抗力	353
九、争议解决机制	353
十、弃权	353
第十五章 发行有关机构	354
一、发行人	354
二、主承销商/簿记管理人	354
三、联席主承销商	354

四、 存续期管理机构	355
五、 承销团其它成员（排名不分先后）	355
六、 审计机构	356
七、 发行人律师	357
八、 托管人	357
九、 集中簿记建档系统技术支持机构	357
第十六章 备查文件及查询地址	359
一、 备查文件	359
二、 查询地址	359

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

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、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。

（二）情形提示

发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

发行人本次发行不设置含权发行条款,包括投资人回售选择权、发行人赎回选择权、发行人利率调整选择权等。

三、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

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，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。

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。

（二）关于受托管理机制的提示

本次发行不设置受托管理机制。

（三）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 5BP 计算并支付利息。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）重组并变更登记要素：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

（2）重组并以其他方式偿付：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

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	指本期发行金额为 30 亿元人民币的万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书》
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	指	中国民生银行股份有限公司
簿记管理人	指	兴业银行股份有限公司
存续期管理机构	指	兴业银行股份有限公司
集中簿记建档	指	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/投资人发出申购定单，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）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（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
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 2021-2023 年度 30 亿中期票据承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
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的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司

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
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月
近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末
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
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

第二章风险提示及说明

投资者在评价和购买本期中期票据时，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、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

2018-2020 年，公司营业收入分别为 2,976.79 亿元、3,678.94 亿元和 4,191.12 亿元；营业利润分别为 674.99 亿元、766.13 亿元和 799.59 亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为 29.70%、27.30%和 22.75%，营业毛利润率有所下降，但总体保持高位。2018-2020 年，营业收入同比复合增长 12.08%，营业成本同比复合增长 16.80%，营业成本的增长幅度高于营业收入的增长幅度，使得营业毛利润

总体呈现下降趋势，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。

截至 2018-2020 年末，发行人总体融资余额（包括短期借款、其他流动负债、长期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券）分别为 2,612.08 亿元、2,578.52 亿元和 2,585.26 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

截至 2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 1.15、1.13 和 1.17，速动比率分别为 0.49、0.43 和 0.41。截至 2018-2020 年末，发行人短期借款、其他流动负债和一年内到期有息负债合计分别为 931.83 亿元、938.87 亿元和 829.13 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 2018-2020 年末存货余额分别为 7,503.03 亿元、8,970.19 亿元和 10,020.63 亿元，占总资产比例分别为 49.08%、51.85%和 53.61%，较上年的增长率分别为 25.45%、19.55%和 11.71%。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。2018-2020

年末，发行人负债总额分别为 12,929.59 亿元、14,593.50 亿元和 15,193.33 亿元。资产负债率分别为 84.59%、84.36%和 81.28%；扣除预收账款、合同负债后的资产负债率分别为 51.55%、50.96%和 47.49%。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

2018-2020 年，发行人期间费用总额分别为 251.54 亿元、268.66 亿元及 267.36 亿元。期间费用与营业收入占比分别为 8.45%、7.30%及 6.38%。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、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 2018-2020 年末发行人存货占总资产比例较高，分别为 49.08%、51.85%和 53.61%。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。

8、未来股利政策影响所有者权益结构的风险

2018-2020 年，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 917.25 亿元、953.52 亿元和 984.17 亿元，占各期末所有者权益的比重分别为 38.93%、35.24%和 28.13%，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。

9、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 12 月末担保余额为人民币 326.46 亿元,占归属于母公司股东权益的比例为 14.54%。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 12 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 2,282.26 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。

10、未分配利润占比较高风险

2018-2020 年末,发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 917.25 亿元、953.52 亿元和 984.17 亿元,占各期末所有者权益的比重分别为 38.93%、35.24%和 28.13%,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。

11、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。

12、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。

13、其他应收款回款风险

2018-2020年末，发行人其他应收款金额分别为2,443.24亿元、2,354.65亿元和2,494.99亿元，占总资产比例分别为15.98%、13.61%和13.35%。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。

14、存货周转率较低风险

2018-2020年末，发行人存货周转率分别为0.28、0.28和0.31，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。根据国家对建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理需要，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、工程质量管理风险

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

房地产开发业务面临法定质量保证的索偿,根据国务院于 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、

西雅图华尔街 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。

13、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主,存货主要由房地产开发成本和开发产品构成。发行人近三年末存货余额分别为 7,503.03 亿元、8,970.19 亿元和 10,020.63 亿元。随着公司经营规模的扩大,公司存货水平呈逐年上升趋势。未来若房地产行业不景气,开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售,公司将面临存货跌价损失风险,对公司的盈利能力产生不利影响。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。

14、受限资产规模较大的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2020 年末,发行人存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为 639,752.68 万元,投资性房地产受限部分账面价值为 887,729.74 万元,上述受限的存货及投资性房地产账面价值占该期末公司净资产的比例为 4.37%。发行人银行存款中含有受限使用资金 956,834.37 万元,其中因质押对使用有限制的资金为人民币 384,160.00 万元。目前发行人经营状况良好,信用资质优良,但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款,可能造成公司资产被冻结和处置,将对公司正常生产经营活动造成不利影响,进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

15、应交税费余额较大风险

公司近三年应交税费分别为 1,873,086 万元、2,510,973 万元和 2,903,652 万

元，占总负债的比例分别为 1.45%、1.72%和 1.91%。公司应交税费主要为应交土地增值税、应交企业所得税、应交增值税等项目。发行人均按期缴纳相关税费，应交税费金额目前处于正常水平。

16、再融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人与金融机构关系良好，具有畅通的银行借款、权益融资和海外债券融资通道。总体上，公司具备很强的融资能力。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

17、土地政策风险

发行人的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。随着政府对土地供应政策的调整，可能使发行人面临土地储备不足的局面，影响发行人后续项目的持续开发。

18、项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至募集说明书签署日，发行人不存在因闲置土地或因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按照规定期限动工开发，将面临项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

（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

2018-2020 年,发行人合并财务报表范围都发生了一定变化,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 年末,发行人纳入合并范围的子公司共 3,917 家,合并范围较 2019 年相比,当年新增加合并单位 320 家,当年减少合并单位 107 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税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,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，同比增加 0.64 万亿元。2020 年全国人民币贷款增加 19.64 万亿元，同比多增 2.82 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

截至本募集说明书签署之日,本公司并无需要披露的与本期中期票据发行相关的重大特有风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据名称：	万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据。
发行人：	万科企业股份有限公司。
公司待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还境外债券 45.74 亿美元及 19.5 亿元人民币，待偿还境内债券 408.38 亿元人民币。
注册通知书文号：	中市协注【2022】MTN【】号。
本次中期票据注册总额：	30 亿元（¥ 3,000,000,000）。
本期发行金额：	30 亿元（¥ 3,000,000,000）。
本期中期票据期限：	3 年。
计息年度天数	平年为 365 天，闰年为 366 天。
发行方式	本期中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发售。
主承销商	由兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司担任。
簿记管理人	由兴业银行股份有限公司担任。
存续期管理机构	由兴业银行股份有限公司担任。
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司。
认购和托管：	本期中期票据采用簿记建档、集中配售方式发行；上海清算所为本期票据的登记、托管机构。
托管方式	实名记账式。
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据。
票面利率	票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元。
公告日	2022 年【】月【】日至 2022 年【】月【】日。
发行日	2022 年【】月【】日至 2022 年【】月【】日。
起息日	2022 年【】月【】日。
缴款日	2022 年【】月【】日。
债权债务登记日	2022 年【】月【】日。
上市流通日	2022 年【】月【】日。
付息日	本期中期票据存续期内每年的付息日为【】月【】日（如遇法定日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）
兑付价格	按中期票据面值兑付，即人民币壹佰元/每佰元面值。
兑付方式	本期中期票据到期日前5个工作日，由发行人按照规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据的兑付按照中国人民银行的规定，由上海清算所代理完成兑付工作。
兑付日	2025 年【】月【】日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息。
付息日	本期中期票据首个付息日为 2023 年【】月【】日，存续期内每年的【】月【】日为付息日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息。
中期票据形式：	实名制记账式。
中期票据交易：	按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的有关规定进行交易。
担保情况	无担保。
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资

本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期中期票据发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期中期票据按照面值发行，票面利率通过簿记建档、集中配售方式最终确定。

1、2022 年【 】月【 】日通过中国货币网和上海清算所网站公布以下发行文件：《万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书》等。

2、本期中期票据簿记管理人为中国银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2022 年【 】月【 】日 9:00—2022 年【 】月【 】日 17:00 前，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 2022 年度第二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。

3、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（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 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的结算代理人开立 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、簿记管理人于 2022 年【 】月【 】日通过集中簿记建档系统发送《万科企业股份有限公司 2022 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》”）。承销商于 2022 年【 】月【 】日 15:00 前将本期中期票据认购款划至主承销商指定的收款账户。如承销商不能按期足额缴款，按照中国人民银行的有关规定和签订的“承销团协议”有关条款办理。指定账户如下：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

2、2022 年【 】月【 】日（缴款日）发行人通过主承销商向托管机构提供本期中期票据的资金到账确认书。如承销商不能按期足额缴款，按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和签订的“承销团协议”有关条款办理。

3、2022 年【 】月【 】日为本期中期票据债权债务登记日。

4、2022 年【 】月【 】日本期中期票据开始在银行间市场流通转让。

（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（2022 年【 】月【 】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。

第四章 募集资金运用

一、募集资金使用

1、注册及本期募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人本次中期票据注册额度为30亿元，首期一次性发行。其中，15亿元拟用于偿还存量银行贷款，15亿元拟用于商品房项目建设。具体的募集资金用途如下：

（一）偿还存量银行贷款

发行人本次中期票据注册额度 15 亿元拟用于偿还存量银行贷款，发行人承诺募集资金用途不超过以下普通商品房项目范围：

图表4-1：拟归还银行贷款明细

单位：万元

序号	所属区域	所属城市	贷款主体	项目名称	项目类型	自有资金到位情况	普通商品房面积占比	贷款银行	贷款利率	合同号	贷款起息日	贷款到期日	提款金额	贷款余额	计划还款金额	项目是否符合所在地对普通商品房的规定	五证、环评、立项是否齐全	是否可提前还款
1	西南	重庆	万科企业股份有限公司	重庆园博园项目二分期	住宅	40%	73%	平安银行深圳分行	4.75%	平银深地固贷字 20191223 第 001 号	2020-01-08	2023-01-07	26,800	25,160	25,160	是	是	是
2	西南	重庆	万科企业股份有限公司	重庆园博园项目二分期	住宅	40%	73%	平安银行深圳分行	4.65%	平银深地固贷字 20191223 第 002 号	2021-01-01	2023-01-07	15,600	14,820	14,820	是	是	是
3	西南	重庆	万科企业股份有限公司	重庆园博园项目二分期	住宅	40%	73%	平安银行深圳分行	4.65%	平银深地固贷字 20191223 第 001 号	2020-10-29	2023-01-07	5,000	4,740	4,740	是	是	是
4	西南	重庆	万科企业股份有限公司	重庆园博园项目二分期	住宅	40%	73%	平安银行深圳分行	4.65%	平银深地固贷字 20191223 第 001 号	2021-02-26	2023-01-07	10,000	9,990	9,990	是	是	是
5	西南	成都	万科企业股份有限公司	眉山眉州文化村大一期	住宅	61%	81%	平安银行深圳分行	4.75%	平银深地固贷字 20191223 第 003 号	2020-01-10	2023-01-09	27,000	25,290	25,290	是	是	是
6	西南	成都	万科企业股份有限公司	眉山眉州文化村大一期	住宅	61%	81%	平安银行深圳分行	4.75%	平银深地固贷字 20191223 第 003 号	2020-02-03	2023-01-09	48,000	45,300	45,300	是	是	是
7	西南	成都	万科企业股份有限公司	眉山眉州文化村大一期	住宅	61%	81%	平安银行深圳分行	4.65%	平银深地固贷字 20191223 第 003 号	2020-12-24	2023-01-09	10,000	9,500	9,500	是	是	是
8	西南	成都	万科企业股份有限公司	眉山眉州文化村大一期	住宅	61%	81%	平安银行深圳分行	4.65%	平银深地固贷字 20191223 第 003 号	2020-12-28	2023-01-09	10,000	9,490	9,490	是	是	是
9	西南	成都	万科企业股份有限公司	眉山眉州文化村大一期	住宅	61%	81%	平安银行深圳分行	4.65%	平银深地固贷字 20191223 第 003 号	2020-12-30	2023-01-09	10,000	9,490	5,710	是	是	是
合计													162,400	153,780	150,000			

以上项目均为普通商品房项目，不涉及地王项目，项目五证、环评、立项证件齐全，项目合法合规，项目企业自有资金比例不低于项目总投资的 30%。项目套型建筑面积和价格符合所在地城建、税务部门对普通商品房的规定。具体如下：

1、重庆园博园项目二分期项目由重庆博科置业有限公司负责实施开发，位于重庆市，占地面积 7.30 万平方米，总建筑面积 12.09 万平方米，总投资金额 204,503 万元。截至 2021 年 9 月 30 日已完成投资金额 163,988 万元，投资进度为 80.19%。

2、眉山眉州文化村大一期项目由四川万科眉州置业有限公司负责实施开发，位于四川省眉山市，占地面积 62.47 万平方米，总建筑面积 139.69 万平方米，总投资金额 779,152 万元。截至 2021 年 9 月 30 日已完成投资金额 262,547 万元，投资进度为 30.70%。

（二）项目建设开发

本期中期票据募集资金中的 15 亿元拟用于商品房项目建设，具体如下：

图表 4-2：发行人募集资金用于项目建设开发明细

项目名称及分期	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	预计总投资金额（亿元）	截至 2021 年 9 月末已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期	2021 年投资计划（亿元）	2022 年投资计划（亿元）	2023 年投资计划（亿元）	2024 年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占项目总面积比例	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
万科雪山二期 A13 地块建设项目	济南	济南万仓置业有限公司	住宅	22.50	11.33	50%	2021 年-2025 年	1.5	4.33	10.01	6.66	97%	是	12.00	否	是
金域半岛/一期	佛山	佛山市鸿雅房地产有限公司	住宅	23.89	17.23	72.13%	2021 年-2024 年	17.53	2.59	2.64	1.13	97%	是	3.00	否	是
合计														15.00		

图表 4-3：项目建设合规情况

项目名称及分期	立项批复文号	环评批复文号	国有土地使用证文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
万科雪山二期 A13 地块建设项目	2020-370112-70-03-136452	根据国家政策,本项目无需项目环评批复	鲁(2021)济南市不动产权第 0051418 号	地字第 370112202000417	建字第 370112202100163 建字第 370112202100162	370112202104300201 370112202104010201 370112202105190201	济建预许 20211012915 号 济建预许 202112151161 号 济建预许 202112171180 号
金域半岛/一期	2106-440604-04-01-465217	暂未办理,国家发文可豁免办理	粤(2021)佛禅不动产权第 0079789	地字第 440604202100032	1、建字第 440604202100343 2、建字第 440604202100438	1、编号: 440604202109030101 2、编号: 440604202110290101	1、禅房预字第 2021015601 号 2、禅房预字第 2021015801 号

1、万科雪山二期 A13 地块建设项目位于山东省济南市，项目规划为住宅。项目预计总投资 22.50 亿元，截至 2021 年 9 月末已投入资金合计为 11.33 亿元，项目于 2021 年开工，预计 2025 年竣工，截至 2021 年 12 月，该项目已经开盘预售。本次募集资金拟用于万科雪山二期 A13 地块建设项目的开发建设，该项目拟使用募集资金 12 亿元。

2、金域半岛一期项目位于广东省佛山市，项目规划为住宅。项目预计总投资 23.89 亿元，截至 2021 年 9 月末已投入资金合计 17.23 亿元，项目于 2021 年开工，预计 2024 年竣工，截至 2021 年 12 月，该项目已经开盘预售。本次募集资金拟用于金域半岛一期项目的开发建设，该项目拟使用募集资金 3 亿元。

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。

本次募集资金用于归还存量银行贷款。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仅限于募集说明书披露的用

途，不得挪用。募集资金用途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，不用于保障性住房和棚改项目，不用于购置土地、投资股票、不用于购买理财、信托等金融类产品投资及国家有权部门明文限制的行业和领域。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。发行人已经与兴业银行股份有限公司深圳分行签署了资金监管协议。本期债券募集资金将全部归集至发行人在兴业银行股份有限公司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。

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：兴业银行深圳天安支行

银行账号：338110100100007576

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11,625,383,375元¹

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

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

¹截至 2021 年 9 月末，发行人总股份数为 11,625,383,375 股，发行人工商登记注册资本仍为 10,995,210,218 元，截至募集说明书签署日尚未完成工商登记变更。

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。

（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。

33、2021 年 H 股“以股代息”

发行人在 2020 年度利润分配中赋予 H 股股东“以股代息”选择权，新增 H 股股份 7,651,174 股，于 2021 年 8 月 25 日在香港联交所上市。发行人总股份数新增至 11,625,383,375 股。

截至本募集说明书签署日，公司总股份数为 11,625,383,375 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 12 月 31 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	深圳市地铁集团有限公司	境内国有法人	3,242,810,791	27.91%
2	香港中央结算（代理人）有限公司	境外法人	1,893,454,374	16.30%
3	香港中央结算有限公司（陆港通）	境外法人	535,415,703	4.61%
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	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%
6	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%
7	中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	132,669,394	1.14%
8	中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	其他	105,423,170	0.91%

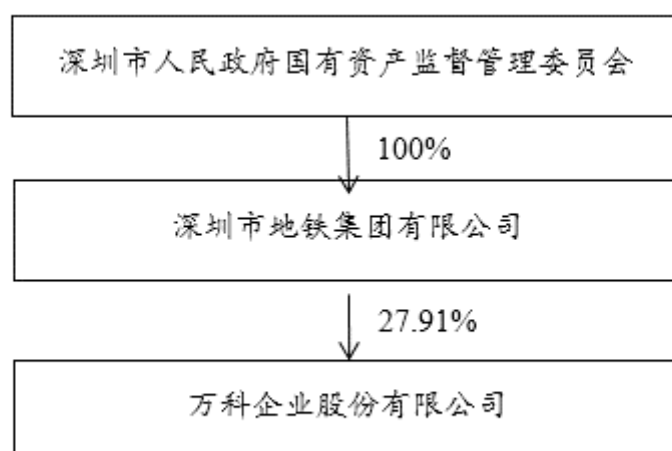
	-005L-FH002 深			
9	中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	其他	84,877,282	0.73%
10	盈安合伙企业	其他	65,000,026	0.56%
合计			6,852,465,750	58.98%

（二）发行人第一大股东

截至 2020 年 12 月 31 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 12 月 31 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产权归属，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 12 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。

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	万科云空间科技服务股份有限公司	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	南京万科物业管理服务有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
7	上海万科物业服务有限公司	1,226	63%	71.43%	物业服务
8	北京万科物业服务有限公司	2,200	63%	71.43%	物业服务
9	天津万科物业服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
10	沈阳万科物业服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
11	成都万科物业服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务
12	武汉市万科物业服务有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
13	长春万科物业服务有限公司	2,000	63%	71.43%	物业服务
14	深圳市万睿智能科技有限公司	10,000	63%	71.43%	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	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年
	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	10,534.19	84,651.20	-96,845.24	3,704,530.26	12,185,691.68
广州万科企业有限公司	100.00%	3,310.68	1,584.09	18,187.06	-189,680.94	870,758.30	8,621,604.61
上海万科企业有限公司	100.00%	2,657.46	7,832.27	14,290.01	42,420.92	1,631,626.57	3,952,267.84
北京万科企业有限公司	100.00%	11,596.94	-5,643.36	5,560.15	-35,164.37	4,455,615.45	9,565,519.77
佛山市万科置业有限公司	100.00%	22,509.69	-4,701.11	38,218.78	-19,975.17	531,655.02	3,958,108.88
东莞市万科房地产有限公司	100.00%	4,081.92	9,599.95	-20,884.14	-18,057.08	1,285,724.81	3,525,731.79
珠海万科发展有限公司	100.00%	474.89	624.24	6,967.00	-1,279.00	262,651.23	1,435,639.35
厦门市万科企业有限公司	100.00%	6,746.71	2,973.55	-25,514.57	-11,245.90	1,302,530.02	1,980,258.95
福州市万科发展有限公司	100.00%	12,311.66	4,910.71	-221.70	-12,690.50	16,019.90	1,413,592.92
海南万科企业管理有限公司	100.00%	-	5,944.92	5,893.75	5,981.54	84,939.66	560,672.74
南京万科企业有限公司	100.00%	5,675.55	4,234.69	-12,419.68	42,781.10	352,610.47	1,915,436.92
苏州万科企业有限公司	100.00%	4,270.75	1,408.64	-14,249.53	2,726.93	1,401,357.97	2,766,082.99
宁波万科企业有限公司	100.00%	6,636.03	852.80	29,440.62	-20,271.62	681,694.95	2,534,798.24
合肥万科企业有限公司	100.00%	1,428.12	4,323.73	-5,739.47	14,578.18	137,589.34	1,466,465.11
唐山万科房地产开发有限公司	100.00%	585.10	2,339.38	-3,323.19	-1,506.32	114,001.30	525,559.71
天津万科房地产有限公司	100.00%	168,996.84	247,596.56	38,603.98	63,155.38	1,448,665.50	2,595,550.37
沈阳万科企业有限公司	100.00%	2,088.68	3,298.81	-3,433.00	-4,589.00	836,258.39	2,460,523.88
大连万科置业有限公司	100.00%	4,529.58	4,271.44	16,629.17	2,101.52	74,257.11	972,580.39
长春万科房地产开发有限公司	100.00%	23.34	545.98	-2,820.68	-654.36	693,989.92	1,383,380.44
烟台万科企业有限公司	100.00%	28,121.34	2,132.91	2,751.15	1,688.30	431,799.67	620,561.56
太原万科房地产有限公司	100.00%	9,728.15	21.92	5,006.24	994.63	463,537.14	1,288,457.87
青岛万科房地产有限公司	100.00%	12,228.76	2,506.84	6,716.48	2,456.57	332,989.97	1,584,309.89
万科(成都)企业有限公司	100.00%	5,724.87	6,023.28	6,124.04	42,890.42	844,807.45	3,574,307.34
武汉市万科房地产有限公司	100.00%	-	126.25	29,943.68	9,139.47	447,986.02	2,502,476.36
万科(重庆)企业有限公司	100.00%	437.78	20,940.02	8,319.69	5,278.98	1,054,042.07	2,153,650.99
西安万科企业有限公司	100.00%	8,302.78	7,997.44	-848.52	-5,977.66	1,042,939.36	2,287,108.94
贵阳万科房地产有限公司	100.00%	8,169.91	3,654.62	-424.21	-768.21	585,450.59	900,710.75
云南万科企业有限公司	100.00%	1,917.62	22,046.64	-14,791.41	9,983.22	192,169.93	2,456,031.31
万科(新疆)企业有限公司	100.00%	1,858.25	7.86	1,431.75	8,874.29	155,011.99	721,656.79
浙江浙南万科房地产有限公司	100.00%	2,916.96	592.93	1,453.12	-1,564.93	246,333.90	1,795,525.79
芜湖万科房地产有限公司	100.00%	-	40.41	-0.14	-393.89	6,002.72	58,456.44

扬州万科房地产有限公司	100.00%	873.24	-336.20	13,191.15	9,685.54	122,399.25	607,149.68
郑州万科企业有限公司	100.00%	30,624.31	158.31	10,402.03	-8,063.71	137,801.60	986,746.60
徐州万科企业有限公司	100.00%	578.43	-175.52	-2,634.77	-525.63	362,439.97	1,585,223.35
济南万科企业有限公司	100.00%	10,879.77	8,744.38	3,153.01	17,022.54	384,789.57	1,479,801.10
广西万科企业管理有限公司	100.00%	241.43	3,094.02	-795.13	16,354.68	6,303.82	1,236,281.95
常州万科房地产有限公司	100.00%	46,427.84	452.32	11,642.58	2,048.42	152,776.13	347,426.24
兰州万科企业有限公司	100.00%	-	-	-1,578.06	-1,819.43	73,975.50	473,220.40
石家庄万科房地产开发有限公司	100.00%	-	-	-1,480.31	892.33	86,788.84	335,847.36
中山万科企业有限公司	100.00%	1,567.99	-	-207.65	-6,679.79	208,515.81	435,961.67
长沙市万科企业有限公司	100.00%	8,030.46	5,038.15	-4,571.16	12,077.92	557,841.90	911,566.81
浙江万科南都房地产有限公司	100.00%	31,950.74	16,284.72	85,432.08	66,094.42	1,442,039.78	4,594,395.63
无锡万科企业有限公司	100.00%	106,034.10	14,051.42	26,293.68	-2,230.51	172,396.18	1,660,277.17
南通万科企业有限公司	100.00%	80.45	100.34	-411.07	5,993.50	44,685.93	1,631,343.45
江西万科益达置业投资有限公司	50.00%	-	-	-7,392.74	-3,341.15	103,430.02	629,177.29
嘉兴万科房地产开发有限公司	100.00%	5,944.13	2,897.73	9,738.47	-60.85	189,713.83	936,903.34
盐城万科房地产开发有限公司	100.00%	-	-	3,215.64	1,424.05	17,070.16	335,527.09
哈尔滨万科企业有限公司	100.00%	-	43.27	309.85	466.62	6,087.62	248,009.05
江门万科企业有限公司	100%	-	-	-	-40.03	-	10,054.45
包头万科房地产有限公司	100.00%	-	-	-65.27	-426.63	5,884.85	165,979.53
惠州市万科企业有限公司	100.00%	-	-	-366.97	-3,731.82	95.66	201,051.55
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	75.00%	港币 25,148	港币 1,820.00	港币 13,335	港币 -1,498.67	港币 532,298	港币 221,925.74
万科云空间科技服务股份有限公司	63%	1,241,462.70	1,543,308.15	27,356.73	62,303.85	1,299,822.39	2,732,586.85
深圳市万科物业服务服务有限公司	63%	71,050.17	72,352.57	4,854.79	9,458.08	53,502.45	224,221.29
广州市万科物业服务服务有限公司	63%	43,326.45	48,511.59	735.40	8,243.64	26,741.70	93,640.39
东莞市万科物业服务服务有限公司	63%	42,714.68	50,922.35	2,592.15	4,850.04	25,986.70	54,763.12
佛山市万科物业服务服务有限公司	63%	29,251.03	33,176.62	4,641.93	4,026.91	29,353.46	72,887.26

南京万科物业管理有限公司	63%	58,523.44	63,401.57	501.84	7,980.73	53,636.96	112,814.07
上海万科物业服务服务有限公司	63%	41,835.28	45,015.99	-4,827.80	4,125.99	7,784.73	57,293.07
北京万科物业服务服务有限公司	63%	87,290.74	81,207.82	5,608.80	11,812.41	67,556.27	117,606.10
天津万科物业服务服务有限公司	63%	25,317.98	31,817.76	563.02	5,902.37	35,429.78	37,635.07
沈阳万科物业服务服务有限公司	63%	50,378.03	63,687.71	497.94	9,825.12	56,546.08	66,743.87
成都万科物业服务服务有限公司	63%	33,468.03	30,117.52	2,799.58	13,694.56	25,004.58	70,398.93
武汉市万科物业服务服务有限公司	63%	67,430.93	72,276.37	7,082.25	11,615.01	63,445.12	87,758.77
长春万科物业服务服务有限公司	63%	29,381.43	33,048.49	2,114.47	6,781.35	26,449.54	40,898.51
深圳市万睿智能科技有限公司	63%	56,986.87	64,995.09	885.00	6,760.45	36,419.20	137,259.40
Ruby Cayman Limited	65%	-	245,685.82	-	-34,029.94	-	229,013.53

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 年末，深圳市万科发展有限公司净利润为-96,845.24 万元，净利润为负数的主要原因是本期确认了投资亏损。

2020 年末，广州万科企业有限公司净利润为-189,680.94 万元，净利润为负数的主要原因是本期确认了投资亏损。

2020 年末，北京万科企业有限公司净利润为-35,164.37 万元，净利润为负数的主要原因是本期提供服务毛利小于财务费用。

2020 年末，佛山市万科置业有限公司净利润为-19,975.17 万元，净利润为负数主要原因是提供服务毛利小于期间费用合计。

2020 年末，东莞市万科房地产有限公司净利润为-18,057.08 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 年末，厦门市万科企业有限公司净利润为-11,245.90 万元，净利润为负数的主要原因是本期提供服务毛利小于财务费用。

2020 年末，福州市万科发展有限公司净利润为-12,690.50 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 年末，宁波万科企业有限公司净利润为-20,271.62 万元，净利润为负数的主要原因是本期提供服务毛利小于期间费用合计。

2020 年末，西安万科企业有限公司净利润为-5,977.66 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 年末，郑州万科企业有限公司净利润为-8,063.71 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 年末，中山万科企业有限公司净利润为-6,679.79 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 12 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。

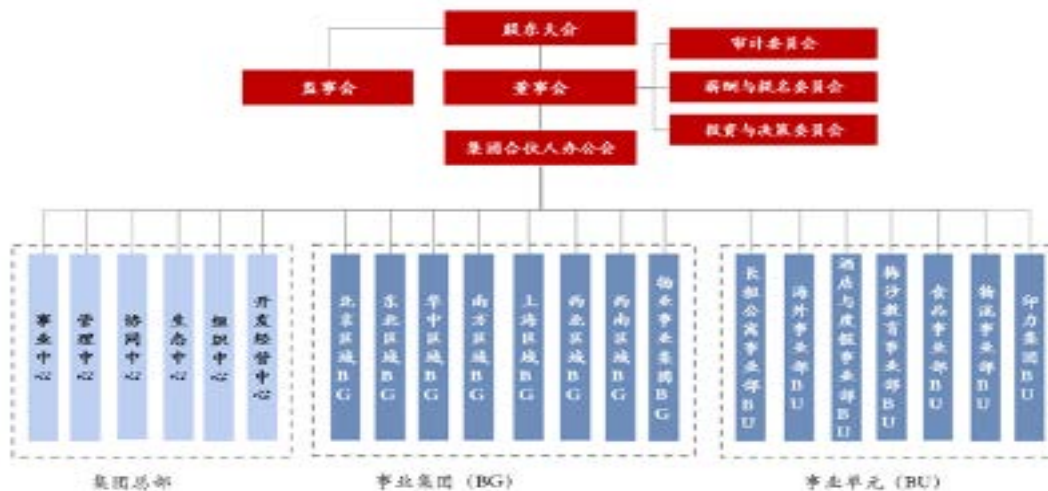
任一联合营、参股公司对发行人年度财务状况、经营结果的占比低于 5%，故发行人合营、联营及参股公司对发行人资产、收入等不构成重大影响，故本募集说明书未对发行人合营及联营企业的具体经营情况进行披露。

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、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；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、资金管理、法务、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；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；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；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。

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、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；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士。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 人董事组成，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	56	2020 年起	2023 年 6 月
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	男	52	2020 年起	2023 年 6 月
辛杰	董事、投资与决策委员会委员	男	55	2020 年起	2023 年 6 月
胡国斌	董事、薪酬与提名委员会委员	男	56	2020 年起	2023 年 6 月
黄力平	董事	男	53	2021 年起	2023 年 6 月
雷江松	董事、审计委员会委员	男	51	2021 年起	2023 年 6 月
王海武	董事、投资与决策委员会委员	男	43	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	73	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	69	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	61	2020 年起	2023 年 6 月
张懿宸	独立董事、投资与决策委员会召集人	男	58	2020 年起	2023 年 6 月
解冻	监事会主席	男	56	2020 年起	2023 年 6 月
栗淼	监事	男	48	2020 年起	2023 年 6 月
阙东武	监事	女	55	2020 年起	2023 年 6 月
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	39	2020 年起	2023 年 6 月
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	42	2021 年起	2023 年 6 月
朱旭	董事会秘书	女	46	2020 年起	2023 年 6 月

注：2021 年 6 月 24 日，经第十九届董事会第十次会议审议通过，董事会同意聘任刘肖为公司执行副总裁、首席运营官；董事王海武不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。2021 年 6 月 30 日，公司召开 2020 年度股东大会，补选黄力平为公司第十九届董事会非独立董事。2021 年 10 月 13 日，公司公告原董事李强强因工作变动，辞去公司董事职务，其辞任不影响公司及董事会运作。2021 年 11 月 26 日，公司召开 2021 年第一次临时股东大会，补选雷江松为公司第十九届董事会董事。截至募集说明书签署日，公司董事成员共 11 人。

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) 黄力平先生, 1968 年出生, 现任公司董事, 深圳市地铁集团有限公司党委副书记、董事、总经理。黄先生于 1991 年毕业于同济大学岩土工程专业, 获工学学士学位; 1994 年获同济大学工学硕士学位; 教授级高级工程师。1994 年 4 月-1999 年 6 月, 历任深圳市工勘岩土工程公司工程师、副总工程师、总工程师; 1999 年 6 月-2014 年 8 月, 历任深圳市地铁集团有限公司业务主管、2 号线建设分公司副经理、7 号线建设分公司副经理(主持工作)、7 号线建设分公司经理; 2014 年 8 月-2018 年 8 月, 任深圳市地铁集团有限公司副总经理、党委委员; 2018 年 8 月-2021 年 2 月, 任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理; 2021 年 2 月至今, 任深圳市地铁集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

(6) 雷江松, 男, 1970 年出生, 现任公司董事、深圳市地铁集团有限公司党委委员、副总经理。雷江松先生于 1993 年 7 月毕业于华中科技大学城市道路与桥梁工程专业, 获学士学位; 2006 年 9 月获天津大学管理科学与工程硕士学位。其是教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师, 是深圳市住房和建设局专家库专家。1993 年 7 月至 2003 年 8 月, 雷江松先生历任深圳市天健(集团)股份有限公司香港公司技术科长、海外公司副总工程师; 2003 年 9 月至今任职于深圳市地铁集团有限公司, 先后担任 5 号线建设分公司副经理、7 号线分公司经理, 深圳地铁工程咨询有限公司总经理, 建设总部副总经理兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记, 深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记, 深圳市地铁集团有限公司副总经理等职务。

(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, 印力集团总裁。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) 栗淼，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投资

控股有限公司监事及深圳市水务(集团)有限公司监事，曾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。

(3) 阙东武，女，1966 年出生，现任公司监事、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) 刘肖先生，1979 年出生，现任公司执行副总裁、首席运营官。其于 2000 年毕业于中国人民大学世界经济专业，获经济学学士学位；2003 年毕业于中国人民大学世界经济专业，获经济学硕士学位；2008 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。其于 2009 年加入万科，曾任万科企业股份有限公司投融资与营销管理部总经理，浙江万科南都房地产有限公司总经理，北方区域事业集团(BG)首席合伙人、首席执行官（CEO）兼北京万科企业有限公司首席合伙人。在加入万科之前，其曾供职于麦肯锡公司。

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

(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 年全国排名第二，2020 年全国排名第三。

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。

2018-2020 年度，公司实现营业收入分别为 29,767,933.11 万元、36,789,387.75 万元和 41,911,167.77 万元，同比分别增长 22.55%、23.59%和 13.92%。毛利润分别为 8,839,904.46 万元、10,043,832.08 万元和 12,257,098.97 万元。

图表 5-8 发行人 2018-2020 年营业总收入的构成情况

单位：万元、%

科目	2018 年度		2019 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

主营业务收入	29,441,677.38	98.90%	36,535,371.68	99.31%	41,588,094.69	99.23%
房地产	28,462,112.54	95.61%	35,265,353.16	95.86%	40,044,873.59	95.55%
物业管理	979,564.84	3.29%	1,270,018.52	3.45%	1,543,221.10	3.68%
其他业务收入	326,255.73	1.10%	254,016.07	0.69%	323,073.08	0.77%
营业总收入	29,767,933.11	100.00%	36,789,387.75	100.00%	41,911,167.77	100.00%

图表 5-9 发行人 2018-2020 年主营业务收入的构成情况

单位：万元、%

项目		2018 年度		2019 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入		29,441,677.38	100.00%	36,535,371.68	100.00%	41,588,094.69	100.00%
房地 产	住宅	23,949,557.43	81.35%	30,189,452.18	82.63%	32,605,315.47	78.40%
	商业(注)	3,611,112.70	12.27%	3,895,643.42	10.66%	6,006,636.01	14.44%
	车位	901,442.41	3.06%	1,180,257.56	3.23%	1,432,922.11	3.45%
物业管理		979,564.84	3.33%	1,270,018.52	3.48%	1,543,221.10	3.71%

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，2018-2020 年，主营业务收入占总营业收入比例分别为 98.90%、99.31%和 99.23%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。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，近三年房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 95.61%、95.86%、95.55%。2018-2020 年度，公司合同销售面积分别为 4,037.7 万平方米、4,112.2 万平方米及 4,667.5 万平方米，合同销售额分别为 6,069.5 亿元、6,308.4 亿元及 7,041.5 亿元。

图表 5-10 发行人 2018-2020 年营业总成本的构成情况

单位：万元、%

科目	2018 年度		2019 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	18,505,585.95	99.44%	23,419,853.18	99.85%	29,547,128.79	99.64%
其中：房地产	17,708,590.84	95.15%	22,385,715.70	95.44%	28,286,726.89	95.39%
物业管理	796,995.11	4.29%	1,034,137.48	4.41%	1,260,401.90	4.25%
其他业务成本	104,836.47	0.56%	35,180.10	0.15%	106,940.01	0.36%
营业成本	18,610,422.42	100.00%	23,455,033.28	100.00%	29,654,068.80	100.00%

图表 5-11 发行人 2018-2020 年主营业务成本的构成情况

单位：万元、%

项目		2018 年度		2019 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本		18,505,585.95	100%	23,419,853.18	100%	29,547,128.79	100.00%
房地产	住宅	14,521,878.96	78.47%	18,406,342.94	78.59%	22,639,119.90	76.62%
	商业(注)	2,605,086.75	14.08%	3,362,063.14	14.36%	4,864,586.45	16.46%
	车位	581,625.12	3.14%	617,309.63	2.64%	783,020.54	2.65%
物业管理		796,995.11	4.31%	1,034,137.48	4.42%	1,260,401.90	4.27%

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 2018-2020 年营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

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

图表 5-13 发行人 2018-2020 年主营业务毛利的构成情况

单位：万元、%

项目		2018 年度		2019 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利		8,644,675.29	100.00%	9,848,463.87	100.00%	9,338,997.59	100.00%
房地产	住宅	7,504,780.58	86.81%	8,992,931.00	91.31%	7,773,054.29	83.23%
	商业(注)	716,091.53	8.28%	173,536.00	1.76%	738,023.37	7.90%
	车位	247,440.93	2.86%	453,865.82	4.61%	553,518.49	5.93%
物业管理		176,362.25	2.04%	228,131.05	2.32%	274,401.43	2.94%

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 2018-2020 年营业毛利率情况

单位：%

科目		2018 年度	2019 年度	2020 年度
主营业务毛利率		25.58%	29.36%	22.46%
房地产	住宅	27.19%	31.34%	23.84%
	商业(注)	15.38%	19.83%	12.29%
	车位	29.94%	27.45%	38.63%
物业管理		18.18%	18.00%	17.78%

科目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
其他业务毛利率	60.38%	59.84%	60.18%

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 2018-2020 年房地产开发经营情况

图表 5-15 发行人 2018-2020 年房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2018 年	2019 年	2020 年
开工面积（万平方米）	4,992.8	4,241.1	3,960.4
竣工面积（万平方米）	2,756.3	3,007.9	3,381.7
销售面积（万平方米）	4,037.7	4,112.2	4,667.5
销售金额（亿元）	6,069.5	6,308.4	7,041.5
结算面积（万平方米）	2,191.4	2,460.3	2,889.4
结算金额（亿元）	2,846.2	3,340.4	3,774.2
结算均价（元/平方米）	12,988.0	13,577.0	13,062.0
权益投资金额（亿元）	1,351.4	1,549.6	1,381.5

2020 年，发行人实现销售面积 4,667.5 万平方米，销售金额 7,041.5 亿元，同比分别上升 13.5%和 11.6%。2020 年，发行人权益投资金额 1,381.5 亿元，较上年下降 10.85%。

2020 年，发行人实现结算面积 2,889.4 万平方米，同比增长 17.4%；实现结

算收入 3,774.2 亿元，同比增长 13.0%；实现营业收入 4,191.1 亿元，同比增长 13.9%，净利润 592.98 亿元，同比增长 7.56%。

2020 年，发行人房地产业务的结算均价为 13,062 元/平方米，比 2019 年有所下降。

2020 年，发行人实现开工面积 3,960.4 万平方米，同比下降 6.6%，竣工面积 3,381.7 万平方米，同比增长 12.4%。

截至 2020 年末，公司合并报表范围内尚有 4,918.6 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币 6,981.5 亿元，较上年末分别增长 14.7%和 14.6%，为未来的业绩体现奠定了良好基础。

（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	2018 年	2019 年	2020 年
南方区域	766.77	1,163.03	1,121.18
上海区域	834.72	960.25	1,102.65
北方区域	688.22	723.90	674.43
中西部区域	556.50	679.36	752.06
西北区域			275.86
其他			62.86
合计	2,846.21	3,526.54	3,989.04

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2020 年底，公司进入中国大陆近百个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北方区域，以及由中西部中心城市组成的中西部区域。此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至 2020 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

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 2020 年 12 月 31 日,发行人合并范围内在建项目账面余额为 7,282.71 亿元,预计总投资金额为 10,136.91 亿元,总建筑面积为 10,787.6 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日）

单位：%、平方米、万元

编号	城市	项目名称	项目主体	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)	预计总投资 (万元)	已投资 (万元)	项目进度	预计未来投资 (万元)
1	沈阳	沈阳西华府	沈阳万科西城房地产开发有限公司	经济技术开发区	97.7%	208,177	372,382	356,806	345,708	97%	11,098
2	无锡	无锡翡翠东方	无锡琬苑房地产有限公司	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	591,647	530,688	90%	60,959
3	深圳	深圳天誉花园	深圳市九州房地产开发有限公司	龙岗区	100.0%	148,616	870,986	1,678,089	1,217,824	73%	460,265
4	广州	广州尚城御府	广州市万卓置业有限公司	黄埔区	98.1%	127,226	368,959	672,147	627,995	95%	44,152
5	深圳	深圳臻山府	深圳市名爵房地产开发有限公司、深圳市东方欣悦实业有限公司	南山区	100.0%	48,804	232,842	919,572	777,459	85%	142,113
6	成都	成都锦绣	成都万科天新置业有限公司	天府新区	99.3%	157,109	411,348	752,969	522,942	69%	230,027
7	昆明	昆明魅力之城	云南浙万置业有限公司	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	1,072,227	893,540	83%	178,687
8	重庆	重庆金域蓝湾	重庆勇拓置业有限公司	渝北区	90.7%	105,079	244,344	255,697	194,920	76%	60,777
9	武汉	武汉金域湖庭	武汉万科皖子湖房地产有限公司	江汉区	100.0%	66,077	402,716	646,760	439,408	68%	207,352
10	佛山	佛山金域蓝湾西区	佛山市万桂房地产开发有限公司	南海区	99.1%	76,956	230,869	454,995	423,754	93%	31,241
11	上海	上海青藤公园	上海万海泾房地产有限公司	闵行区	99.7%	71,552	128,794	420,000	357,199	85%	62,801

12	杭州	杭州良渚文化村	杭州良渚文化村开发有限公司	余杭区	100.0%	3,108,146	2,676,073	1,825,400	1,688,825	93%	136,575
13	武汉	武汉万科金域国际	武汉誉天兴业置地有限公司	汉阳区	94.5%	114,629	569,843	556,922	399,577	72%	157,345
14	济南	济南翡翠山语	济南万科嘉禾置业有限公司	历城区	98.8%	126,244	265,098	450,000	406,365	90%	43,635
		合计				4,884,810	8,682,371	10,653,231	8,826,204		1,827,027

图表 5-17-2：发行人主要自主开发项目情况表 2（截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日全项目累计已销售面积（平方米）	资金来源
			截至 2020 年末全项目累计已完工部分面积（平方米）	截至 2020 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 2020 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	372,382	-	-	-	-	是	-	-	住宅、商业、车位	369,394	自有资金和借款
2	无锡	无锡翡翠东方	105,609	139,647	2018 年 4 月	2018 年 11 月	2022 年 5 月	是	-	-	住宅	131,450	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	2022 年 11 月	是	-	-	住宅、商业、办公	673,209	自有资金和借款
4	广州	广州尚城御府	324,559	17,273	2016 年 9 月	2016 年 12 月	2021 年 5 月	是	-	-	住宅、商业、办公	296,302	自有资金和借款
5	深圳	深圳臻山府	110,009	122,833	2016 年 1 月	2017 年 4 月	2021 年 6 月	是	-	-	住宅、商业	170,953	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	1,308,603	354,258	2017 年 2 月	2017 年 9 月	2024 年 5 月	是	-	-	住宅、商业、办公	1,192,218	自有资金和借款
8	重庆	重庆金域蓝湾	121,260	123,084	2018 年 11 月	2019 年 9 月	2022 年 5 月	是	-	-	住宅、车位、商业	173,702	自有资金和借款
9	武汉	武汉金域湖庭	340,641	-	2017 年 5 月	2018 年 9 月	2021 年 12 月	是	62,075	2021 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	166,494	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 12 月	是	-		住宅	102,220	自有资金和借款
12	杭州	杭州良渚文化村	1,850,482	760,516	2016 年 7 月	2018 年 1 月	2021 年 6 月	是	65,075	2021 年 12 月	住宅	2,139,294	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	318,435	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	131,745	自有资金和借款
		合计	5,125,913	3,304,616					224,717			5,897,791	

图表 5-18-1：发行人主要合作开发项目情况表 1（截至 2020 年 12 月 31 日）

单位：%、平方米、万元

编号	城市	项目名称	项目主体	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)	预计总投资 (万元)	已投资 (万元)	项目进度	预计未来投资 (万元)
1	杭州	杭州杭行路天马	杭州商庭房地产开发有限公司	余杭区	80.0%	27,305	68,263	70,987	67,745	95%	3,242
2	佛山	佛山万科广场	佛山市万科中心城房地产有限公司	禅城区	88.0%	114,429	555,819	581,884	498,013	83%	83,871
3	南宁	南宁万科城	南宁市万科城房地产有限公司、南宁市万科北城房地产有限公司	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	1,061,365	974,997	92%	86,368
4	青岛	青岛翡翠长江	青岛锦秀基业房地产开发有限公司	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	289,333	177,432	61%	111,901
5	深圳	深圳万科星城	深圳市西城房地产开发有限公司	宝安区	78.6%	122,126	638,884	1,625,106	728,461	45%	896,645
6	武汉	武汉万科理想城	宜昌宏立程房地产开发有限公司	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	282,121	273,681	97%	8,440
7	西安	西安公园华府	西安幸福公园置业有限公司	雁塔区	78.6%	121,741	356,336	281,857	231,029	82%	50,828
8	常州	常州公园大道	常州泓成房地产开发有限公司	金坛区	68.7%	191,268	302,585	330,370	237,239	72%	93,131
9	徐州	徐州淮海天地	徐州鼎旭置业有限公司, 徐州鼎尚置业有限公司, 徐州鼎郡置业有限公司	泉山区	85.0%	226,776	811,924	672,169	626,105	93%	46,064
10	长沙	长沙魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	雨花区	95.0%	460,237	1,307,457	926,518	801,434	86%	125,084
11	北京	北京翡翠云图	北京万沔房地产开发有限公司	海淀区	88.2%	54,881	104,000	357,303	274,488	77%	82,815
12	东莞	东莞万科城市之光	东莞市万凯房地产有限公司	虎门镇	88.3%	29,391	136,422	193,662	151,056	78%	42,606
13	南宁	南宁臻山悦	广西怡峰房地产有限公司	青秀区	46.8%	26,956	46,364	55,611	52,985	95%	2,626
14	中山	中山西湾汇	中山市东万房地产有限公司	火炬开发	79.3%	77,974	233,834	274,385	226,293	82%	48,092

				区							
15	沈阳	沈阳翡翠四季	沈阳铁鑫达房地产开发有限公司	浑南区	69.5%	60,148	142,097	112,957	99,675	88%	13,282
16	西安	西安万科大都会一期	陕西安居业置业有限公司	沣西新城	86.9%	141,500	358,801	347,208	236,313	68%	110,895
17	西安	西安万科城	西安万科南唐置业有限公司	长安区	85.0%	186,849	619,565	386,804	365,392	94%	41,406
18	烟台	烟台城市之光 II	烟台裕尊房地产开发有限公司	福山区	92.9%	58,514	109,477	79,358	62,912	79%	16,446
		合计				2,463,143	7,807,292	7,928,998	6,085,250		1,863,742

图表 5-18-2：发行人主要合作开发项目情况表 2（截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日全项目累计已销售面积（平方米）	资金来源
			截至 2020 年末全项目累计已完工部分面积（平方米）	截至 2020 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③	是否取得所需批文⑤	截至 2020 年 12 月 31 日全项目累计拟开发面积（平方米）	预计开工日期④			
1	杭州	杭州杭行路天马	68,263	-	-	-	-	是	-	-	商业地产开发	39,219	自有资金、项目回款
2	佛山	佛山万科广场	369,691	186,129	2017 年 11 月	2020 年 9 月	2021 年 1 月	是	-	-	住宅、办公、商业、酒店	351,952	自有资金、项目回款
3	南宁	南宁万科城	796,042	613,894	2017 年 12 月	2018 年 6 月	2022 年 12 月	是	-	-	住宅、商业	1,130,472	自有资金、项目回款

4	青岛	青岛翡翠长江	-	168,348	2018 年 3 月	2019 年 1 月	2021 年 12 月	是	-	-	住宅、商业	42,686	自有资金、项目回款
5	深圳	深圳万科星城	368,405	270,479	2018 年 6 月	2018 年 12 月	2021 年 1 月	是	-	-	住宅、办公、商业	481,683	自有资金、项目回款
6	武汉	武汉万科理想城	229,912	207,268	2018 年 6 月	2018 年 10 月	2023 年 12 月	是		-	住宅、车位	218,830	自有资金、项目回款
7	西安	西安公园华府	317,650	38,686	2017 年 6 月	2017 年 12 月	2021 年 9 月	是	-	-	住宅	331,188	自有资金、项目回款
8	常州	常州公园大道	110,965	-	-	-	-	是	190,985	2021 年 12 月	住宅、商业	110,309	自有资金、项目回款
9	徐州	徐州淮海天地	525,925	285,999	2018 年 1 月	2018 年 4 月	2021 年 1 月	是	-	-	住宅、商业、办公	747,987	自有资金、项目回款
10	长沙	长沙魅力之城	967,837	339,620	2018 年 8 月	2018 年 12 月	2021 年 12 月	是	-	-	住宅、商业	1,293,423	自有资金、项目回款
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	45,507	自有资金、项目回款
12	东莞	东莞万科城市之光	81,562	54,860	2017 年 7 月	2018 年 10 月	2021 年 5 月	是	-	-	住宅、商业、办公	111,838	自有资金、项目回款
13	南宁	南宁臻山悦	21,602	24,762	2016 年 12 月	2020 年 1 月	2021 年 7 月	是	-	-	住宅	15,995	自有资金、项目回款
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	110,571	自有资金、项目回款

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	139,652	自有资金、项目回款
16	西安	西安万科大都会一期	-	358,801	2018 年 11 月	2020 年 9 月	2021 年 6 月	是			商业	38940	自有资金、项目回款
17	西安	西安万科城	480,819	70,625	2018 年 6 月	2020 年 9 月	2021 年 12 月	是	68,121	2022 年 3 月	住宅	552,297	自有资金、项目回款
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	105,243	自有资金、项目回款
		合计	4,417,493	3,130,059					259,106			5,867,792	

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。

(2) 发行人预计总投资较大项目具体情况

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 2020 年 12 月末已投资 1,217,824 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2022 年 9 月。

2) 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 62.48 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 2020 年 12 月末已投资 957,176 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2021 年 12 月。

3) 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 40.10 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 650,000 万元，截至 2020 年 12 月末已投资 493,557 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2021 年 6 月。

4) 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 1,234,803 万元，截至 2020 年 12 月末已投资 1,006,655 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2023 年

11 月。

(3) 已完工项目情况

2018-2020 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 2020 年 12 月 31 日累计销售面 积（单位：平方米）	截至 2020 年 12 月 31 日累计销售 金额（单位：万 元）	截至 2020 年 12 月 31 日累计销售 回款（单位：万 元）	总体销 售进度 （%）	未完成销 售的原因	工程四 证、预售 证、竣工 备案是否 齐全	销售安排及资 金回笼计划
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	1,020,572	1,020,572	659,407	659,407	100%	/	是	已售罄并回款 完毕
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	93.30%	自持商业 街	是	已售罄并回款 完毕
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	949,421	702,082	702,082	100%	/	是	已售罄并回款 完毕
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	887,340	951,099	951,099	100%	/	是	已售罄并回款 完毕
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%	/	是	已售罄并回款 完毕
6	珠海万科城	珠海市万有引力 房地产有限公司	珠海市 香洲区	住宅	246,885	341,127	341,127	783,149	783,149	100%	/	是	已售罄并回款 完毕
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	708,538	582,950	582,838	99.99%	个别单位 因客户原 因未备案， 实质已销 售	是	已售罄并回款 完毕
8	贵阳金	贵阳万科劲嘉房	贵阳市	住宅、商	262,697	555,320	555,320	335,848	335,848	100%	/	是	已售罄并回款

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 2020 年 12 月 31 日累计销售面 积（单位：平方米）	截至 2020 年 12 月 31 日累计销售 金额（单位：万 元）	截至 2020 年 12 月 31 日累计销售 回款（单位：万 元）	总体销 售进度 （%）	未完成销 售的原因	工程四 证、预售 证、竣工 备案是否 齐全	销售安排及资 金回笼计划
	域华府	地产有限公司	小河区	业、公寓									完毕
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	145,318	295,872	295,442	98.75%	部分底商未售	是	已售罄并回款完毕
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	653,076	568,869	568,317	99.86%	营销中心未售	是	预计 2022 销售完成，并完成回款
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	655,656	865,078	859,623	100%	/	是	已售罄并回款完毕
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	567,497	547,020	546,918	99.67%	部分底商未售	是	已售罄并回款完毕
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	575,148	1,397,412	1,396,615	99.89%	部分底商未售	是	已售罄并回款完毕
14	天津四季花城	天津万商地产投资有限公司	天津市西青区	住宅	377,704	605,206	592,663	684,471	684,458	97.93%	部分底商未售	是	预计 2022 销售完成，并完成回款
合计					6,145,703	9,135,509	9,022,256	9,929,075	9,921,614				

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	西安万科雁鸣湖后期	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	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
6	2020 年 12 月	惠州	惠州金利达项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
7	2020 年 8 月	沈阳	辽能	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 12 月 31 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 12 月末 土地储备 (平方 米)	地价 (万元)	项目获取时 间	截至 2020 年 12 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	55,054	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	61,432	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	278,435	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	457,762	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	745,967	646,271	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	553,121	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	-	462,406	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	188,781	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	268,640	986,320	2018 年 8 月	986,320	徐汇区	综合
合计			5,306,035	10,850,774	5,863,575	6,889,222		6,684,212		

注：以上项目均不存在地王情况。

2019 年 1 月至 2021 年 6 月，总共获取 422 个项目，计容积率建筑面积 8,650.76 万平方米，万科权益建筑面积 5,891.93 万平方米，万科权益地价 3,822.63 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-2021 年 6 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	69%	19.2	1.8	34.5	23.8	20.50
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

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)
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	58%	7.0	1.6	11.2	6.5	2.02
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	55%	11.0	2.4	27.9	15.4	36.63
21	2019 年 3 月	盘锦	盘锦兴隆台项目	兴隆台区	100%	23.5	3.0	60.3	60.3	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	双流区	32%	10.4	2.5	26.0	8.3	6.12

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)
			156 亩项目							
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	60%	8.8	2.2	19.4	11.7	17.48
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	100%	16.9	1.1	18.4	18.4	43.00
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	2.1	9.9	6.9	6.23
34	2019 年 4 月	咸阳	西咸驾校项目	秦都区	70%	6.3	2.8	17.9	12.5	2.39
35	2019 年 4 月	重庆	重庆西永 158 亩项目	沙坪坝区	100%	10.5	1.5	16.0	16.0	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	22.2	17.8	31.07

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)
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	13.7	6.7	3.54
46	2019 年 5 月	重庆	重庆水土 117 亩项目	北碚区	100%	7.4	1.4	10.7	10.7	7.20
47	2019 年 5 月	银川	银川翡翠湖望项目	贺兰县	40%	6.8	1.6	10.8	4.3	0.91
48	2019 年 6 月	昆山	昆山开发区项目	昆山开发区	60%	4.1	2.3	9.3	5.6	6.65
49	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	75%	9.5	2.7	25.6	19.2	14.48
50	2019 年 6 月	宁波	宁波东钱湖莫谷路西项目	鄞州区	51%	5.0	1.0	5.0	2.5	5.1
51	2019 年 6 月	宁波	宁波段塘项目	海曙区	50%	7.4	2.1	15.8	7.9	12.86
52	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	60%	16.3	2.5	40.7	28.5	13.68
53	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
54	2019 年 6 月	临沂	临沂市河东区小李庄片区项目	河东区	60%	15.4	2.3	35.5	21.3	4.45
55	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
56	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

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)
57	2019 年 6 月	大连	大连大机床项目	金普新区	55%	21.3	2.2	46.5	25.4	5.16
58	2019 年 6 月	武汉	武汉丁字桥路项目	洪山区	70%	6.0	4.8	28.7	20.1	32.03
59	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
60	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
61	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	7.33
62	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
63	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
64	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
65	2019 年 7 月	无锡	江阴南门 44 号地项目	江阴市	100%	6.0	2.4	14.4	14.4	13.19
66	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
67	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	72.54
68	2019 年 7 月	杭州	瓶窑良渚遗址公园地块项目	余杭区	50%	8.3	1.4	11.5	5.8	8.07
69	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
70	2019 年 7 月	南通	中创区 R12 地块项目	崇川区	80%	7.5	2.3	16.8	13.4	25.19
71	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
72	2019 年 7 月	沈阳	于洪加州花园项目	于洪区	58%	7.8	1.9	14.8	8.6	7.43
73	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
74	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
75	2019 年 7 月	重庆	水土 111 亩项目	渝北区	100%	7.4	1.4	10.7	10.7	7.20

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)
76	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
77	2019 年 7 月	重庆	悦来 493 亩项目	渝北区	100%	32.9	1.4	47.0	47.0	37.55
78	2019 年 7 月	重庆	照母山 93 亩项目	渝北区	100%	6.2	1.5	9.5	9.5	6.78
79	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
80	2019 年 8 月	广州	广州市增城区永宁街叶岭村项目	增城区	72%	13.4	3.0	40.1	40.1	28.71
81	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
82	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
83	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
84	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	28.9	20.18
85	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
86	2019 年 8 月	海宁	海宁长安镇潮起东方二期地块	海宁市	76%	5.4	2.3	12.5	9.5	8.44
87	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
88	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
89	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
90	2019 年 8 月	常州	常州皇粮浜 1 号地	钟楼区	80%	8.4	2.0	16.9	16.9	10.4
91	2019 年 8 月	常州	常州教育小镇	天宁区	75%	11.7	2.3	27.4	27.4	17.93
92	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
93	2019 年 8 月	沈阳	沈阳宝马国际社区	铁区经济开	100%	18.7	1.5	28.1	28.1	6.68

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)
				发区						
94	2019 年 8 月	沈阳	沈阳加州项目 AC 地块	于洪区	58%	2.9	1.9	5.5	3.2	1.10
95	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
96	2019 年 8 月	大连	大连甘井子区钻石湾 15 号地块	甘井子区	50%	6.8	1.6	10.9	5.4	5.40
97	2019 年 8 月	济南	济南临淄区汇宝地块翡翠东第项目	临淄区	63%	11.8	2.5	29.6	18.6	4.58
98	2019 年 8 月	成都	成都新都区大丰 118 亩	新都区	100%	7.9	2.0	15.7	15.7	13.58
99	2019 年 8 月	成都	成都成华区龙潭 82 亩	成华区	100%	5.5	2.0	10.6	10.6	9.86
100	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
101	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	6.12
102	2019 年 8 月	银川	银川翡翠公园后期 A、B 地块	金凤区	24%	29.7	1.5	43.6	10.5	1.95
103	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	28.1	28.1	10.82
104	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
105	2019 年 8 月	西安	浐灞欧亚三路 149 亩项目	浐灞区	100%	9.9	2.6	26.2	26.2	12.00
106	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
107	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
108	2019 年 9 月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村	麻涌	80%	2.9	3.0	8.6	8.6	7.04

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)
			项目 2019WG028 地块							
109	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	80%	3.6	3.0	10.9	10.9	8.17
110	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	5.45
111	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
112	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
113	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	70%	6.8	2.5	16.9	11.9	5.51
114	2019 年 9 月	宿迁	宿迁 2019 (经) B 宿城 04 地块	老城区	51%	2.8	2.2	6.3	3.2	1.69
115	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
116	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
117	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
118	2019 年 9 月	成都	成都天府新区香山 279 亩项目	天府新区	71%	18.6	3.5	65.4	46.4	35.16
119	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
120	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
121	2019 年 9 月	郑州	郑州洛达庙项目	中原区	50%	3.4	5.0	16.8	8.4	6.00

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)
122	2019 年 9 月	郑州	郑州百荣 E10 地块项目	二七区	100%	9.2	3.0	27.5	27.5	10.89
123	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	8.75
124	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
125	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
126	2019 年 10 月	南昌	南昌赣江新区 370 亩地块	赣江新区	30%	24.7	1.8	45.5	13.6	3.50
127	2019 年 10 月	南昌	南昌高新区 181 亩地块	高新区	24.5%	12.1	2.2	26.5	6.5	5.75
128	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
129	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
130	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
131	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
132	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	6.5	3.9	1.52
133	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	16.8	10.11
134	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
135	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

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)
136	2019 年 10 月	昆明	昆明官渡区生态文化新城地块	官渡区	40%	16.5	3.2	51.9	20.8	15.13
137	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	34.6	17.3	4.20
138	2019 年 10 月	郑州	郑州雁鸣湖后续 68 亩地块	中牟县	51%	4.5	1.0	4.4	2.2	0.65
139	2019 年 10 月	郑州	荥阳洞林湖 120 亩地块	荥阳	51%	8.0	2.0	15.9	8.1	2.45
140	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
141	2019 年 11 月	杭州	运河万科中心 4 号地块	拱墅区	50%	1.8	3.5	6.2	3.1	1.99
142	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
143	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
144	2019 年 11 月	哈尔滨	孙家材料厂项目	香坊区	70%	12.3	2.3	28.9	20.2	9.63
145	2019 年 11 月	青岛	远通物联地块	西海岸新区	95%	3.9	2.5	9.6	9.1	4.90
146	2019 年 11 月	西宁	城中区 293 亩	城中区	20%	19.5	2.7	52.0	10.6	3.95
147	2019 年 11 月	贵阳	花冠路项目	经开区	65%	14.0	2.5	35.0	22.7	7.28
148	2019 年 11 月	贵阳	翡翠公园后续 31 亩用地	观山湖区	51%	2.1	2.5	5.2	2.7	1.39
149	2019 年 12 月	深圳	深圳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
150	2019 年 12 月	南京	南京市南京南站站西	江宁区	50%	3.8	2.6	9.7	4.8	12.65

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)
			商住用地							
151	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
152	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	2.90
153	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
154	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
155	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
156	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
157	2020 年 1 月	南通	高新区神辉 CR2018-021 地块	通州区	70%	7.1	1.7	12.1	8.5	4.43
158	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
159	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
160	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
161	2020 年 1 月	郑州	洞林湖项目后期 45 亩地块	荥阳市	51%	3.0	1.7	5.2	2.7	0.76
162	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
163	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
164	2020 年 3 月	包头	新都市区 25#项目	新都市区	60%	37.0	2.3	84.6	50.8	13.54

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)
165	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
166	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	2.57
167	2020 年 3 月	兰州	璞悦臻园项目	城关区	51%	4.5	3.8	16.9	8.6	4.19
168	2020 年 4 月	长沙	高铁会展板块黄兴车辆段项目	雨花区	51.0%	6.8	1.5	10.1	5.2	0.94
169	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
170	2020 年 4 月	惠州	叶挺大道滩头 122 亩项目	惠阳区	40.0%	7.3	2.6	19.2	7.7	2.72
171	2020 年 4 月	芜湖	鸠江区 152 亩地块	鸠江区	38.5%	10.1	1.8	18.3	7.0	3.37
172	2020 年 4 月	南通	军盛项目	通州区	42.0%	6.3	2	12.3	5.2	2.37
173	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
174	2020 年 4 月	青岛	问海路项目	即墨区	51.0%	5.7	1.9	10.8	5.5	1.91
175	2020 年 4 月	西安	新合新苑项目	国际港务区	100.0%	10.8	2.5	26.6	26.6	7.67
176	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	5.53
177	2020 年 4 月	大理	满江项目	经济技术开发区	39.2%	15.2	3.8	57.4	22.5	6.08
178	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
179	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
180	2020 年 5 月	长沙	地铁 4 号线上盖兆星项目	望城区	71%	3.5	3.5	12.2	8.6	3.93

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)
181	2020 年 5 月	南京	河西新城 G10 地块项目	建邺区	40%	4.5	2.4	10.8	4.3	17.4
182	2020 年 5 月	无锡	XDG-2020-13 号地块	惠山区	51%	5.1	2	10.3	5.3	6.25
183	2020 年 5 月	太原	东太堡项目 4-1#地块 (HGZ-2016)	迎泽区	100%	3.9	4.1	16	16	4.61
184	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	0.87
185	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
186	2020 年 5 月	郑州	南龙湖 115 亩项目	新郑市	40%	7.7	3	23.0	9.2	2.56
187	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
188	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
189	2020 年 6 月	东莞	香市路项目	寮步镇	39%	5.8	3	17.3	6.8	9.79
190	2020 年 6 月	东莞	杨朗路项目	大岭山镇	39%	12.9	1.5	19.1	7.5	7.81
191	2020 年 6 月	东莞	滨江苑项目	麻涌镇	51%	1.6	3	4.7	2.4	1.42
192	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	4.77
193	2020 年 6 月	惠州	秋宝路项目	惠阳区	38%	6	3.5	21.4	8.1	4.67
194	2020 年 6 月	宁波	海上都会 D 地块	镇海区	100%	4.4	2.3	9.9	9.9	13.87
195	2020 年 6 月	宁波	东潮之滨项目	高新区	40%	5.5	2.3	12.5	5.0	7.52
196	2020 年 6 月	无锡	梅村新华路东项目	新吴区	73%	8.6	2	17.3	12.6	13.82
197	2020 年 6 月	芜湖	1912#79 亩地块	鸠江区	42%	5.3	1.8	9.5	4.0	2.67
198	2020 年 6 月	烟台	烟台莱山区书城项目	莱山区	40%	6.9	2.5	17.6	7.0	2.84
199	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
200	2020 年 6 月	济南	药山西项目	天桥区	70%	13.4	2.2	29.5	20.6	11.27

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)
201	2020 年 6 月	咸阳	金域华府 2 期地块	秦都区	70%	1.4	6.2	8.7	6.1	2.01
202	2020 年 7 月	惠州	马安大道项目	惠城区	46%	11.2	3.1	34.6	15.8	9.08
203	2020 年 7 月	珠海	2020-20 地块项目	金湾区	60%	16.5	1.5	25.4	15.2	15.65
204	2020 年 7 月	杭州	姑娘桥上盖区地块	萧山区	51%	11.6	1.5	17.7	9.0	15.39
205	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
206	2020 年 7 月	绍兴	柯桥实验中学旁地块 (R-24)	柯桥区	70%	3.7	1.7	6.2	4.3	6.14
207	2020 年 7 月	宁波	孔浦项目	江北区	50%	7.4	1.9	14.3	7.2	7.75
208	2020 年 7 月	南昌	九龙湖 48 亩	红谷滩区	24.50%	3.3	2.5	8.2	2	1.41
209	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
210	2020 年 7 月	昆山	龙博士地块	高新区	51%	7.4	2.5	18.6	9.5	9.04
211	2020 年 7 月	合肥	N1902 地块	庐阳区	33%	2.5	2.2	5.4	1.8	1.52
212	2020 年 7 月	常州	皇粮浜 2 号地块	钟楼区	51%	6.4	1.8	11.6	5.9	6.83
213	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
214	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	2.64
215	2020 年 7 月	南通	漫悦湾北地块	海门区	60%	3.5	1.8	6.4	3.8	5.02
216	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	4.85
217	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
218	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
219	2020 年 7 月	石家庄	正定文化村二期	正定新区	51%	4.4	2.1	9.1	4.6	2.37
220	2020 年 7 月	沈阳	经开远大北地块	铁西区	60%	14.9	1.8	26.9	16.1	6.93
221	2020 年 7 月	青岛	太行园林地块	西海岸新区	95%	2	2.5	5	4.7	3.20

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)
222	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
223	2020 年 7 月	唐山	金域华府二期地块	丰润区	48%	4.7	1.1	5.2	2.5	1.49
224	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
225	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
226	2020 年 7 月	长春	星光城项目	净月区	41%	30.7	2.2	68.6	28.1	9.18
227	2020 年 7 月	宜昌	港窑路 185 亩项目	西陵区	60%	12.3	2.4	30.1	18.0	8.26
228	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	7.1	7.1	6.60
229	2020 年 7 月	重庆	水土 110 亩项目	两江新区	100%	7.4	2.5	18.4	18.4	10.35
230	2020 年 7 月	郑州	八卦庙项目	二七区	40%	2.3	3	7	2.8	1.45
231	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
232	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
233	2020 年 8 月	合肥	和合项目	高新区	40%	4.3	2.3	10.0	3.8	3.77
234	2020 年 8 月	徐州	十里村南地块项目	泉山区	51%	4	2.8	11.2	5.7	4.65
235	2020 年 8 月	绍兴	湖心岛地块项目	越城区	43%	8.1	1.4	11.9	5.1	10.67
236	2020 年 8 月	宁波	慈城 11 号地块项目	江北区	51%	4.2	1.6	6.7	3.4	5.08
237	2020 年 8 月	宁波	慈城 12 号地块项目	江北区	51%	4.2	1.5	6.2	3.2	4.61
238	2020 年 8 月	宁波	江南一品西地块项目	鄞州区	75%	5.3	2.1	11.4	8.5	20.33
239	2020 年 8 月	沈阳	金家街西项目	沈河区	65%	6	2.5	15	9.8	3.91
240	2020 年 8 月	潍坊	怡园路项目南地块	潍城区	100%	12.7	2.4	30.7	30.7	5.69
241	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
242	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
243	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
244	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
245	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	7.60

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)
246	2020 年 9 月	长沙	文昌阁双地铁上盖项目	开福区	53%	4.0	6.5	26.1	13.8	10.71
247	2020 年 9 月	苏州	活力岛 2020-WG-60 号地块项目	相城区	70.00%	6.4	2.5	15.9	11.2	19.09
248	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
249	2020 年 9 月	扬州	GZ159 蜀冈小学东项目	邗江区	52.50%	9.7	1.8	17.8	9.4	6.3
250	2020 年 9 月	南通	R2020-017 振美项目	通州区	56%	5.1	1.8	9.1	7.3	6.15
251	2020 年 9 月	南通	CR20021 万科西地块项目	海门区	51%	4.7	1.8	8.4	4.3	5.66
252	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	6.40
253	2020 年 9 月	长春	宜居路地块项目	高新南区	100%	9.1	2.6	23.6	23.6	10.23
254	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	4.17
255	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	6.35
256	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
257	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	1.30
258	2020 年 9 月	周口	周口大道项目后期 137 亩	川汇区	50%	9.2	2.9	26.5	13.3	1.34
259	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
260	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	1.17

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)
261	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	0.43
262	2020 年 10 月	南京	燕子矶住宅用地 (2020G54)	栖霞区	50%	6.1	2.9	17.5	8.8	19.05
263	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
264	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
265	2020 年 10 月	无锡	宛山湖地块	锡山区	51%	10.8	2.0	21.4	10.9	9.12
266	2020 年 10 月	徐州	2019-63 号大孤山 A-1 地块	鼓楼区	50%	2.0	2.5	5.2	2.6	0.84
267	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
268	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
269	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	5.66
270	2020 年 10 月	唐山	金域华府三期地块	丰润区	48%	7.6	2.0	15.3	7.3	2.03
271	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	4.70
272	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	5.82
273	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
274	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
275	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	7.82
276	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
277	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

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)
278	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
280	2020 年 11 月	徐州	XT2020-34 号后周窝地块	铜山区	49%	16.7	2.2	37.4	18.3	11.81
281	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
282	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
283	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
284	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	2.1	34.1	34.1	19.71
285	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
286	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
287	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
288	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
289	2020 年 11 月	郑州	老鸦陈 93 亩地块	惠济区	100%	6.2	4.2	26.2	26.2	21.04
290	2020 年 12 月	深圳	深圳尖岗山	宝安区	100.0%	8.53	2.20	18.96	18.96	60.00
291	2020 年 12 月	三亚	三亚市临春安居房项目	吉阳区	100.0%	3.90	2.00	7.8	7.8	6.68
292	2020 年 12 月	南宁	南宁金域国际	高新区	62.0%	7.98	3.00	23.95	14.8	5.32
293	2020 年 12 月	柳州	柳州白露项目二期	柳北区	55.0%	10.47	2.60	27.67	15.22	1.50
294	2020 年 12 月	江门	江门万科金色城央紫苑	蓬江区	65.0%	2.16	2.50	5.40	3.51	1.73
295	2020 年 12 月	广州	广州金茂万科魅力之城	增城区	51.0%	16.25	3.00	48.77	24.9	32.17
296	2020 年 12 月	中山	中山中央公园二期	古镇镇	60.0%	5.90	3.1	18.16	10.90	8.71

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)
297	2020 年 12 月	中山	中山西海岸	火炬开发区	100.0%	3.88	2.50	9.79	9.79	14.56
298	2020 年 12 月	珠海	珠海都会四季	保税区	40.0%	8.14	2.30	19.02	7.61	9.21
299	2020 年 12 月	惠州	惠州文瀚花园	惠阳区	40.0%	4.47	3.6	16.27	6.51	3.88
300	2020 年 12 月	盐城	盐城星汇东方	城南区	45%	7.92	2.50	19.81	8.9	8.64
301	2020 年 12 月	徐州	徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	65%	2.27	2.10	4.71	3.06	1.77
302	2020 年 12 月	徐州	徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	65%	2.94	2.40	7.07	4.59	3.30
303	2020 年 12 月	南昌	南昌星光世纪	新建区	50.0%	16.77	1.80	30.19	15.09	6.4
304	2020 年 12 月	温州	温州世纪公元	龙湾区	100.0%	8.72	2.20	19.18	19.18	11.47
305	2020 年 12 月	长春	长春向日葵后期项目	范家屯镇	51.0%	2.00	1.80	3.70	1.89	0.18
306	2020 年 12 月	长春	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	范家屯镇	51.0%	13.00	1.80	23.90	12.19	1.19
307	2020 年 12 月	长春	长春时代都会	宽城区	81.0%	10.2	2.90	29.40	23.81	10.69
308	2020 年 12 月	哈尔	哈尔滨中俄产业园项目	松北区	100.0%	15.06	1.50	23.31	23.31	6.41
309	2020 年 12 月	烟台	烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	40.0%	6.02	2.50	14.74	5.90	1.25
310	2020 年 12 月	济南	济南雪山万科城都会	历城区	100.0%	18.84	2.00	38.21	38.21	26.35
311	2020 年 12 月	石家庄	石家庄万科翡翠四季	裕华区	51.0%	9.40	2.40	23.31	11.89	4.69
312	2020 年 12 月	唐山	唐山公园大道三期	路北区	16.8%	23.02	2.40	55.77	9.37	4.86
313	2020 年 12 月	成都	成都高线公园	龙泉驿区	33.7%	14.13	2.30	32.48	10.95	12.94
314	2020 年 12 月	重庆	重庆璞园二期	渝北区	100.0%	3.40	1.50	5.10	5.10	5.00
315	2020 年 12 月	重庆	重庆星光天空之城	沙坪坝区	100.0%	11.56	1.30	15.00	15.00	10.37

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)
316	2020 年 12 月	重庆	重庆界石 296 亩项目	巴南区	100.0%	19.74	1.80	34.69	34.69	13.88
317	2020 年 12 月	昆明	昆明飞虎二期	官渡区	100.0%	18.79	3.35	62.90	62.90	43.47
318	2020 年 12 月	昆明	昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	51.0%	9.90	5.50	54.43	27.76	16.17
319	2020 年 12 月	郑州	郑州万科大都会贤悦苑	二七区	70.0%	5.88	3.00	17.6	12.3	6.07
320	2020 年 12 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	98.0%	4.30	2.40	10.14	9.94	2.71
321	2020 年 12 月	西宁	西宁万科城星光 NC-11 地块项目	城中区	40.0%	7.89	2.44	19.29	7.72	4.93
322	2020 年 12 月	西宁	西宁万科城星光 NC-12 地块项目	城中区	40.0%	5.07	2.72	13.78	5.51	2.63
323	2020 年 12 月	银川	银川北师大项目	金凤区	40.0%	11.58	2.00	23.16	9.27	5.80
324	2020 年 12 月	南通	南通中创北项目	崇川区	80.0%	7.31	2.30	16.60	13.28	23.01
325	2020 年 12 月	烟台	烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	51.0%	3.20	2.40	7.69	3.92	0.81
326	2020 年 12 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	100.0%	36.29	2.10	76.89	76.89	20.53
327	2020 年 12 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐天山府三期	天山区	100.0%	5.29	2.20	11.59	11.59	4.88
328	2021 年 1 月	南通	南通 CR20027 理想城北地块	海门区	40.0%	4.56	2.00	9.11	3.64	3.96
329	2021 年 1 月	嘉兴	嘉兴世合理想大地 3-2 地块	南湖区	40.0%	3.88	1.20	4.57	1.83	1.23
330	2021 年 1 月	嘉兴	嘉兴世合理想大地 3-4 地块	南湖区	40.0%	3.65	1.10	4.01	1.60	1.1

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)
331	2021 年 1 月	温州	温州邵宅工业园地块	瑞安市	100.0%	2.60	3.10	8.30	8.30	8.08
332	2021 年 1 月	杭州	杭州运河新城 02 地块	拱墅区	100.0%	5.45	2.60	14.16	14.16	40.62
333	2021 年 1 月	扬州	扬州 GZ229 湾头地块	广陵区	38.0%	3.90	1.40	5.45	2.07	1.85
334	2021 年 1 月	沈阳	沈阳葡醍十二院项目	苏家屯区	38.1%	16.23	2.00	32.45	12.36	4.00
335	2021 年 1 月	石家庄	石家庄翡翠书院二期地块项目	长安区	70.0%	7.24	2.50	18.10	12.67	7.00
336	2021 年 1 月	武汉	武汉西藏大厦项目	洪山区	100.0%	2.25	4.50	10.08	10.08	10.00
337	2021 年 1 月	宜昌	宜昌理想城后期 83 亩项目	夷陵区	100.0%	5.54	1.60	8.87	8.87	2.07
338	2021 年 1 月	成都	成都二仙桥文创产业园 80 亩项目	成华区	50%	5.32	3.00	15.97	8.0	8.69
339	2021 年 1 月	郑州	郑州万科城九期 116 亩项目	高新区	51.0%	7.70	2.50	19.21	9.80	4.23
340	2021 年 1 月	西安	西安沣东新城 97 亩项目	西咸新区	100.0%	6.40	2.70	17.20	17.20	9.00
341	2021 年 2 月	南宁	南宁坛泽路以西 150 亩项目	良庆区	70%	10.03	3.30	33.48	23.5	14.15
342	2021 年 2 月	东莞	东莞湖景路商住用地项目	松山湖	100.0%	9.97	1.20	12.12	12.1	25.48
343	2021 年 2 月	宁波	宁波三官堂 TOD 地块项目	江北区	51.0%	1.21	1.70	2.06	1.05	1.7
344	2021 年 2 月	徐州	徐州 2020-94 号昆仑大道北地块项目	云龙区	100.0%	6.54	2.70	17.91	17.91	20.2
345	2021 年 2 月	石家庄	石家庄西古城车辆段落地区首期地块项目	长安区	41.0%	4.09	2.40	10.21	4.18	2.00

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)
346	2021 年 2 月	大连	大连东关街文创园项目	西岗区	100.0%	3.26	1.50	4.74	4.74	6.00
347	2021 年 2 月	宜昌	宜昌合益路 74 亩项目	伍家岗区	60.0%	4.90	2.60	12.74	7.65	3.08
348	2021 年 2 月	成都	成都华阳商城 55 亩项目	天府新区	60.0%	3.48	4.56	15.87	9.52	8.10
349	2021 年 3 月	东莞	东莞虎门大道 2021WR008 地块	虎门镇	48.00%	8.18	2.11	17.25	8.28	15.36
350	2021 年 3 月	中山	中山阳光大道 106 亩地块	民众镇	100.00%	7.07	3.00	21.21	21.21	11.56
351	2021 年 3 月	苏州	苏州东山镇 52 亩地块	吴中区	75.00%	3.47	1.20	4.17	3.12	0.98
352	2021 年 3 月	苏州	苏州胜浦 63#地块	工业园区	37.50%	5.77	2.00	11.54	4.33	8.52
353	2021 年 3 月	温州	温州大象城三期 C-17 地块之 B 地块	瓯海区	90.00%	4.88	2.81	13.72	12.35	14.63
354	2021 年 3 月	天津	天津生态城北组团一期地块	滨海新区	100.00%	7.06	1.60	11.29	11.29	4.08
355	2021 年 3 月	太原	太原徐沟金川大街北项目首期地块	清徐县	51.00%	7.94	2.90	23.02	11.74	1.11
356	2021 年 3 月	济南	济南雪山组团三项目 A-9、A-10 地块	历城区	50.00%	7.85	2.70	21.20	10.60	7.31
357	2021 年 3 月	郑州	郑州杨金路 80 亩地块	金水区	100.00%	5.32	2.80	14.90	14.90	11.59
358	2021 年 3 月	渭南	渭南万科城二期地块	临渭区	51.00%	9.90	2.39	23.67	12.07	2.20
359	2021 年 3 月	西安	西安西北家具工业园地块	蓝田县	60.00%	17.18	2.46	42.31	25.38	7.78

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)
360	2021 年 4 月	东莞	东莞寮厦项目	厚街镇	40.00%	10.46	2.40	25.09	10.04	8.12
361	2021 年 4 月	珠海	珠海滨海商务区 2020-18 地块	金湾区	51.00%	7.30	1.70	12.42	6.34	5.78
362	2021 年 4 月	南昌	南昌象湖滨江 80 亩地块	南昌县	50.00%	5.37	1.80	9.67	4.83	2.57
363	2021 年 4 月	绍兴	绍兴凤林西路以北 8 号地块	镜湖新区	100.00%	3.61	1.77	6.39	6.39	15.75
364	2021 年 4 月	绍兴	绍兴凤林西路以北 6 号地块	镜湖新区	100.00%	6.75	1.38	9.31	9.31	24.55
365	2021 年 4 月	温州	温州站前 A-13 地块	瓯海区	100.00%	1.69	2.50	4.22	4.22	3.94
366	2021 年 4 月	常州	常州东方君开东地块	经开区	49.00%	2.99	2.00	5.99	2.93	2.91
367	2021 年 4 月	嘉兴	嘉兴璞悦湖畔东地块 (经开 2021-03)	经开区	100.00%	5.76	2.10	12.08	12.08	12.14
368	2021 年 4 月	金华	金华棒棒产业园 135 亩地块	开发区	100.00%	8.97	1.80	16.15	16.15	24.59
369	2021 年 4 月	金华	金华黄金苑 3#地块	婺城新区	100.00%	13.33	1.80	24.00	24.00	22.00
370	2021 年 4 月	沈阳	沈阳全运路南 304 国道西-1 地块	浑南新区	100.00%	18.50	1.99	36.90	36.90	20.87
371	2021 年 4 月	沈阳	沈阳全运路南 304 国道西-2 地块	浑南新区	100.00%	3.70	1.11	4.10	4.10	0.18
372	2021 年 4 月	沈阳	沈阳全运路南 304 国道西-3 地块	浑南新区	100.00%	5.90	1.41	8.30	8.30	0.29
373	2021 年 4 月	长春	长春范家屯向日葵小镇后期项目 (南郡) 三期地块	公主岭市	51.00%	20.10	1.75	35.18	17.94	1.83
374	2021 年 4 月	长春	长春临河街南延长线	净月区	50.00%	10.52	1.80	18.89	9.45	5.47

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)
			55#地块							
375	2021 年 4 月	潍坊	潍坊站南广场项目	潍城区	100.00%	11.50	2.20	25.30	25.30	6.23
376	2021 年 4 月	西安	西安泾河新城 89 亩地块	西咸新区	100.00%	5.94	2.30	13.67	13.67	6.33
377	2021 年 4 月	西安	西安泾河新城 57 亩地块	西咸新区	100.00%	3.79	2.30	8.72	8.72	4.28
378	2021 年 4 月	兰州	兰州盐池片区万科城后期 718 亩项目	皋兰县	51.00%	47.85	2.43	116.11	59.22	14.21
379	2021 年 4 月	银川	银川望远片区 120 亩项目	永宁县	22.40%	8.03	2.00	16.05	3.60	0.49
380	2021 年 5 月	珠海	珠海横琴保税区 2020-07 项目	香洲区	100.00%	6.68	2.20	14.67	14.67	30.16
381	2021 年 5 月	福州	福州三江口项目	仓山区	100.00%	1.73	1.80	3.11	3.11	2.63
382	2021 年 5 月	海口	海口江东新区安居房项目	江东新区	50.00%	4.41	2.54	11.19	5.59	2.12
383	2021 年 5 月	柳州	柳州柳州万科城项目第四批地块	柳北区	55.00%	12.71	2.74	34.80	19.14	1.72
384	2021 年 5 月	绍兴	绍兴凤林西路以北 7-1 号地块	越城区	100.00%	5.61	2.30	12.90	12.90	27.60
385	2021 年 5 月	杭州	杭州下沙开发区 C03 地块	杭州市	100.00%	4.80	3.02	14.50	14.50	29.25
386	2021 年 5 月	南京	南京城北商务区宁高城际站以东住宅用地 (2020G21)	高淳区	51.00%	15.76	2.13	33.62	17.15	7.14
387	2021 年 5 月	金华	金华黄金苑 1#129 亩项目	婺城区	70.00%	8.63	1.80	15.53	10.87	8.17

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)
388	2021 年 5 月	金华	金华棒棒西 71 亩项目	开发区	100.00%	4.72	1.80	8.50	8.50	11.15
389	2021 年 5 月	无锡	无锡西漳 8 号项目	惠山区	71.91%	8.31	2.40	19.95	14.35	22.96
390	2021 年 5 月	芜湖	芜湖丝绸厂 2#地块	镜湖区	100.00%	9.78	2.00	19.56	19.56	18.31
391	2021 年 5 月	天津	天津胡家园 6#、7#项目	滨海新区	100.00%	17.52	1.64	28.69	28.69	6.09
392	2021 年 5 月	天津	天津胡家园 8#、9#项目	滨海新区	100.00%	14.83	2.14	31.81	31.81	8.63
393	2021 年 5 月	沈阳	沈阳壕上 02 地块	经开区	100.00%	6.29	1.50	9.44	9.44	2.74
394	2021 年 5 月	沈阳	沈阳西窑二期-2 地块	皇姑区	100.00%	7.59	1.80	13.66	13.66	10.44
395	2021 年 5 月	青岛	青岛怡海路项目一期地块	城阳区	95.00%	6.23	1.66	10.36	9.84	4.04
396	2021 年 5 月	成都	成都中环路文创产业园 33 亩住宅地块	成华区	49.00%	2.22	2.00	4.45	2.18	2.58
397	2021 年 6 月	太原	太原东太堡项目 5#地块	迎泽区	100.00%	0.41	1.82	0.74	0.74	0.31
398	2021 年 6 月	长春	长春长拖项目一期地块	二道区	80.00%	8.23	2.50	20.57	16.46	5.98
399	2021 年 6 月	长春	长春西湖大路项目	汽开区	100.00%	17.05	1.97	33.59	33.59	12.32
400	2021 年 6 月	长沙	长沙官寺冲 052 号地块	雨花区	53.00%	9.51	2.52	23.95	12.69	6.68
401	2021 年 6 月	长沙	长沙大屋山地块	开福区	100.00%	5.43	3.11	16.89	16.89	12.27
402	2021 年 6 月	郑州	郑州贾砦项目	二七区	51.00%	3.02	3.50	10.56	5.39	2.48
403	2021 年 6 月	郑州	郑州杜岭 41 亩项目	金水区	51.00%	2.73	5.19	14.20	7.24	7.91
404	2021 年 6 月	郑州	郑州王砦项目后续 24	惠济区	50.00%	1.55	4.00	6.22	3.11	2.28

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)
			亩							
405	2021 年 6 月	郑州	郑州北龙湖 69 亩项目	郑东新区	100.00%	4.65	1.70	7.91	7.91	19.50
406	2021 年 6 月	南昌	南昌新建区 47 亩地块 (DAK2021007)	新建区	50.00%	3.10	2.60	8.06	4.03	2.01
407	2021 年 6 月	晋江	晋江 P2021-28 号项目	中心城区	100.00%	5.79	1.90	11.00	11.00	13.30
408	2021 年 6 月	佛山	佛山一环西侧、横三路北侧地块	禅城区	100.00%	7.45	3.00	22.32	22.32	24.08
409	2021 年 6 月	江门	江门篁庄考场项目	蓬江区	100.00%	8.09	2.43	19.63	19.63	16.14
410	2021 年 6 月	南京	南京水杉路以南、平湖路以北地块	雨花台区	100.00%	4.73	1.47	6.97	6.97	16.40
411	2021 年 6 月	南京	南京广西埂大街以东、江北大道以西地块	江北新区	100.00%	2.37	1.49	3.54	3.54	8.30
412	2021 年 6 月	南京	南京永阳街道体育公园路以南、琴音大道以西地块	溧水区	100.00%	4.58	2.00	9.16	9.16	6.98
413	2021 年 6 月	南京	南京麒麟片区金马路以北, 经二路以西地块	江宁区	100.00%	3.13	1.96	6.14	6.14	14.20
414	2021 年 6 月	宁波	宁波小漕地块	海曙区	51.00%	3.08	2.78	8.57	4.37	11.45
415	2021 年 6 月	宁波	宁波湛蓝云境西项目	江北区	51.00%	2.52	1.65	4.15	2.12	3.47
416	2021 年 6 月	宿迁	宿迁庐园城市之家东北侧地块	宿豫区	100.00%	11.21	2.30	25.79	25.79	22.12
417	2021 年 6 月	嘉兴	嘉兴泊樾湾北地块	经开区	100.00%	6.88	2.01	13.82	13.82	13.88

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)
418	2021 年 6 月	苏州	苏州城南苏地 2021-WG-20 号项目	吴中区	51.00%	2.64	2.20	5.80	2.96	5.24
419	2021 年 6 月	苏州	苏州渭塘项目	相城区	55.00%	3.94	2.30	9.07	4.99	6.11
420	2021 年 6 月	成都	成都国宾 21 亩地块	金牛区	100.00%	1.42	2.50	3.54	3.54	4.53
421	2021 年 6 月	成都	成都菁蓉湖 129 亩项目	郫都区	100.00%	8.64	2.00	17.27	17.27	5.87
422	2021 年 6 月	重庆	重庆江南万科城二期 229 亩地块	巴南区	100.00%	15.26	1.32	20.10	20.10	10.00
	合计					3,855.48		8,650.76	5,891.93	3,822.63

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。2020 年度，发行人从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 62.3 亿元，占全年采购总额的 2.15%，占采购总额的比

例少于 30%；其中发行人向最大供应商的采购额约为人民币 14.8 亿元，占全年采购总额的 0.53%。

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。2020 年度，前 5 名客户的营业额约为人民币 57.5 亿元，占发行人全年营业收入的比例为 1.4%，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 36.2 亿元，占发行人全年营业收入的比例 0.9%。

（四）发行人房地产业务合规情况

1、业务资质情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内且存有正在开发建设项目的项目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

截至募集说明书签署日，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 2018 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，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) 截至募集说明书签署日, 发行人及并表子公司, 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, 或金额超过 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 12 月 31 日，发行人主要在建工程如下表：

图表 5-24：截至 2020 年 12 月 31 日末发行人在建工程情况

单位：亿元

	2019 年末金额	2020 年末金额	合规情况
租入经营性物业	29.34	17.92	批文齐全
深圳浪骑酒店	4.68	-	批文齐全
佛山梅沙双语学校	2.63	-	批文齐全
物流冷库	1.05	8.02	批文齐全
其他	4.11	6.43	
合计	41.80	32.37	

发行人主要在建工程为租入经营性物业。租入经营性物业主要为发行人下属长租公寓品牌泊寓租入的物业，经过装修改造后用于统一对外出租。截至 2020 年底，发行人运营管理长租公寓 18.44 万间，累计开业 14.24 万间，已开业项目的整体出租率超过 95%。发行人在建工程中的长租公寓分布于全国多个城市，符合国家产业政策，合法合规。

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

当前经营环境依旧复杂，疫情对社会经济造成的影响仍在持续，宏观经济中存在诸多不确定因素。对行业而言，重点房地产企业资金监测和融资管理、房地产贷款集中度管理等重大政策的相继推出，将重新定义行业规则，推动行业加速进入管理红利时代。发行人认为须摒弃旧有模式下一味追求规模扩张的思路，更加重视增长的质量，在做到“均好无短板”的同时，构建有助于实现发展轨道跃升的制胜长项。

尽管行业已经进入淘汰赛阶段，但发展的空间依然存在。城市化进程尚未结

束，不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的问题依然突出；住房租赁需求前景广阔；城市更新、老旧小区改造蕴含发展机会；物业服务参与社区治理、城市治理的潜力巨大；疫情下冷链仓储迎来快速发展。为城市、为客户的美好生活做出更多贡献，是发行人的使命和机遇。

发行人计划围绕“城乡建设与生活服务商”的战略定位，依托事业合伙人机制，坚持“以客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营方针，不断提升市场竞争优势，实现“长期最大化市场价值”。

当前外部经营环境依然复杂严峻。下半年本集团将坚持“行稳致远”的工作主基调、围绕“巩固提升基本盘”、“从以房地产开发为主向不动产开发经营服务并重转变”这两个战略突破点推动转型发展，做好以下工作：

- (1) 提高资源转化效率和回款效率。
- (2) 持续保持“绿档”水平。
- (3) 坚持理性投资，提升投资质量。
- (4) 坚持开发、经营、服务并重，加强经营、服务能力建设。
- (5) 全面经营挖潜，加强精益管控。
- (6) 用好科技成果，提升管理能力、支持业务发展。

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行业的发展。

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 20 年间，全国房地产投资完成额从 2000 年的 4,984.05 亿元提高到 2020 年的 141,442.95 亿元，年复合增长率 19.25%。

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。

2020 年，房地产行业经营环境发生深刻变化。一方面，疫情作为年内最大的“黑天鹅”，在对各行各业产生冲击的同时，也加速催化了部分趋势。另一方面，经济动能切换和内外双循环相互促进的新发展格局，为国内众多行业注入新的发展动能。

疫情后全国商品房销售面积恢复增长。2020 年初，受疫情影响，全国商品房销售规模一度大幅下滑。随着疫情防控形势的好转，3 月后市场逐步企稳回升。全年来看，全国商品房销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%；销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%。分季度看，全国商品房销售面积增速依次为 -26.3%、3.2%、9.9% 和 12.7%。

尽管商品房销售恢复较快，但房地产开发投资以及新开工仍显乏力。国家统计局数据显示，2020 年全国房屋新开工面积 22.4 亿平方米，同比下降 1.2%，而

上年为增长 8.5%；全国房地产开发投资 14.1 万亿元，同比增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。

各地加大土地供应，土地成交面积有所增长。一季度后土地市场快速复苏，供需两旺。根据中国指数研究院统计，2020 年全国 300 个城市住宅类用地供应建面同比增长 3.9%，成交建面同比增长 9.4%。全年土地市场竞争较为激烈，住宅类用地的平均溢价率为 15.4%。

2、房地产行业前景

从区域分化的角度，我国将由均衡城镇化阶段，向城市群化阶段迈进，区域分化将逐步显现。从国际经验来看，房地产市场中长期的区域分化趋势，背后的核心原因在于人口、产业的分化。当城镇化进入处于前期阶段时，美国各大城市房地产市场并未出现明显分化，房价涨幅较为接近。但当城镇化进入中后期阶段之后，美国各大城市的房地产市场出现了明显分化，其中洛杉矶、旧金山、纽约、波士顿等城市的房价涨幅明显超过了克利夫兰、底特律、芝加哥等城市。而其背后的核心原因在于，洛杉矶、旧金山、纽约、波士顿等城市产业升级发展较为领先，重点发展科技、文化、生物、金融等高科技、高端服务业产业。而克利夫兰、底特律、芝加哥等城市主要发展钢铁、传统制造等产业。

从我国情况来看，我国的人口和优势产业呈现向 3+2+X 的城市群集中的趋势。从人口迁徙的角度，我国人口流动呈现多中心模式，主要以 3 大核心城市群+2 大潜力型城市群+若干区域中心城市为核心进行流动。其中，3 大核心城市群包括京津冀城市群、长三角城市群和珠三角城市群，2 大潜力型城市群包括成渝城市群和长江中游城市群，区域中心城市包括郑州、西安、昆明、福州、厦门、济南、青岛等城市。

从企业分化的角度，房地产行业集中度提升仍将持续，近年来头部房企销售额集中度大幅提升，呈现强者愈强的格局。2009 年，销售额排名 TOP10 的房地产企业市场占有率约为 8.1%，2020 年年中 TOP10 房企市场占有率已经提升至 29.3%，而 TOP50 房企市场占有率则从 2011 年的 20.9%提升至 2020 年年中的 57.1%，可以看到越是头部的房企市场占有率提升的幅度越大，TOP10 房企市场占有率提升幅度超过三倍，呈现显著的强者愈强的市场格局。

3、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行业协会承担。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拍卖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，中共十八届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，取消商品房住房销（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。

2020 年三季度以来，国内经济恢复迅速，以长三角、珠三角为首的部分城市房价涨幅过快，亦带动部分区域核心城市因短期供需失衡而导致房价快速上涨。住建部分别于 7 月 24 日和 8 月 26 日连续两次召开房地产工作会。会议强调，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。北京、上海、广州、深圳、南京、杭州等多地区参会，其中沈阳、成都两次参会。2020 年 10 月 29 日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（以下简称“《建议》”）。《建议》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。“房住不炒”首次写进规划，将成为未来 5~15 年的长期政策。

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，2020 年更达到人民币 7,041.5 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-2020 年接连上榜，分别位列榜单第 307 位、第 332 位、第 254 位和第 208 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。2018 年至 2020 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。

（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 年度金牛基金常青公司”、“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 2018 年-2020 年度审计报告。

发行人 2018 年至 2020 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

2018 年、2019 年、2020 年 (经审计) 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 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 6-1: 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
北京汇圣鸢祥科技有限公司	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
大连盈碌置业有限公司	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
大连盈珣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈琰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈玉置业有限公司	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
东莞市科桑实业投资有限公司	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
杭州泊邨公寓管理有限公司	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
合肥皖融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
昆明万桢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
青岛万钜沆投资有限公司	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
山东万园实业有限公司	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
上海万至镭企业发展有限公司	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
上海万宙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
苏州傅谥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
天津泊寓九洲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
新疆城建万利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
兴化市耘垛旅游管理有限公司	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
徐州市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
徐州市茗邈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
厦门市拾鲜记贸易有限公司	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
厦门市万侧置业有限公司	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
漳州市拾鲜记贸易有限公司	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
杭州君辉信息科技有限公司	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
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
Filenco 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
HongKongNemtek 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
苏州高新闻吴置地有限公司	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
温州万楨置业有限公司	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

2、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6-2：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
大连盈珩置业有限公司	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
佛山市南海区万捷房地产有限公司	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
鞍山东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

3、发行人 2020 年财务报表合并范围变化情况

截至 2020 年末,发行人纳入合并范围的子公司共 3,917 家,合并范围较 2019 年相比,当年新增加合并单位 320 家,当年减少合并单位 107 家。2020 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2020年合并报表较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
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
中山市万福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
珠海万恒丰悦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万滨晨璟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
珠海市万滨初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
珠海万畔唯珠企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门市科铭投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖北万悦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌宏朗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
新疆尚博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
河南天河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
重庆北望置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆捷柯商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆悦万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市育天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
武汉市万睿数字运营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
云龙资产服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
云南万禧物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州耀江保安服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万冠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

北京万誉新兴物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
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
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
深圳市万物云城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
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
深圳市福田区金色家园幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波钱景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
宁波许景房地产信息中心有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖北藏源置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
汕尾市万科城市建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市盈洲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
新疆尚驰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
济南万仓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万中置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
威海万利置地有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万物升置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万宇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
青岛万悦置业有限公司	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
石家庄万科福美文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
清徐万科华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
济南中万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万坤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
天津万锦溪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
嘉兴科元置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万美置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万熙置业有限公司	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
嘉兴万筑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万航置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌恒瑞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
南京万仕科技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
南京万燕置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京荟庭装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万御房地产有限公司	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
南通万晋房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通崇科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万泰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市福庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万冠房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市沃城房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万嘉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州鸿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
徐州万君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
徐州万起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
徐州万泉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州茗涵房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州普渊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共拓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
烟台共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
烟台共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
烟台万茂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
烟台万文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
烟台万耀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

唐山万诚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
南京万瑜装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万汉房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万晖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
芜湖万誉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
徐州万筑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
常州万鸣实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万疆冷链仓储有限公司	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
盐城万威置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盐城万悦盐南置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万焱房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡尚万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市高明区万疆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
南宁市青秀区梅沙幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州天河万世企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚万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
深圳市万三置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆新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
北京唯嘉企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万国置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南城科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万可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
南京万尧装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万君置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
德州华育种猪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙轨道万科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陆河县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳琴山环海企业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盐城万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
唐山万正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
唐山万熙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
长春万影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
公主岭市万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
长春万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
长春万蕴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
潍坊万瑞置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潍坊天万投资有限公司	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

太原万物都荟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
临沂鲁商发展新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
临沂万顺和管理咨询企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科洪房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科沃房地产有限公司	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
东莞市万扬房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万佳实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万物银禾物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万科物业控股有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市星光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
惠州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
泉州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
海南中万启盛管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万嵩商务咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万岩商务咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖伟星北部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
芜湖星万创展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
沈阳万科远北置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅兆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
广州万科城市更新有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万淼置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万竹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
惠州市科启投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚万惠开发建设有限公司	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
惠州慧通置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州元越置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市中万宏信房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南通万岳房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵阳广晟鑫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
洛阳尊和置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
兰州金翰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南昌益元达置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万启云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
昆明万宜房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市中天荟景实业投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠阳金利达物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市信城建源投资发展企业(有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市信城盈合房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海仲源物业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海德召企业管理合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
烟台市芝罘新城置业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南宁市新宏万朗房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州锦宁置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
唐山采宏咏旺房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
辽能置业(沈阳) 有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆山凯进置业有限公司	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	合并范围减少	当年出售
合肥万科瑞益地产有限公司	合并范围减少	当年出售
上海卓额实业有限公司	合并范围减少	当年出售
芜湖万泊公寓管理有限公司	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	合并范围减少	当年出售
宁波万博供应链管理有限公司	合并范围减少	当年出售
深圳市万龙靓投资发展有限公司	合并范围减少	当年出售
新土木(大连) 建筑设计院有限公司	合并范围减少	当年出售
济南金城置业有限公司	合并范围减少	当年出售
佛山市禅城区梅沙幼儿园有限公司	合并范围减少	当年出售

广州市溪礼房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪仁房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪智商业运营管理有限公司	合并范围减少	当年出售
珠海市万创房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
珠海市万锦房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
河南美景鸿城置业有限公司	合并范围减少	当年出售
北京万乐学国际教育咨询中心（有限合伙）	合并范围减少	当年出售
北京万思乐学教育咨询有限公司	合并范围减少	当年出售
东莞市云创产业园有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市万锦房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
南宁市万科投资有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市万溪房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
珠海市信溪企业管理有限公司	合并范围减少	当年出售
西安伊合源实业有限责任公司	合并范围减少	当年出售
郑州市海创孵化器有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪义房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
佛山市南海区万捷房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
济南泊时易停车场管理有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万舸商业运营管理有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万正元管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
宿迁铭宸置业有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞市朗培教育投资有限公司	合并范围减少	当年注销
佛山市穗航信息科技有限公司	合并范围减少	当年注销
济南金域资产管理有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万航教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万舍管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
昆明万桢房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
宿迁万豫置业有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞万科置业有限公司	合并范围减少	当年注销
济南分享投资有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万好家居有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万青管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万拓房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万信管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万玉投资有限公司	合并范围减少	当年注销
唐山万赢企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科文泽房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科嘉业房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科嘉享房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科嘉盛房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	合并范围减少	当年注销

沈阳万生佳业教育发展有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科中山置业有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳市铁西区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳市皇姑区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳市大东区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
东莞市万趣体育发展有限公司	合并范围减少	当年注销
广州科凡梦房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
广州万食餐饮管理有限公司	合并范围减少	当年注销
云南万科文化旅游发展有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州市下城区随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	当年注销
沈阳市浑南区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳万科公园大道房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	合并范围减少	当年注销
山西九知乐学教育科技有限公司	合并范围减少	当年注销
忻州万科房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原源寓公寓管理有限公司	合并范围减少	当年注销
山西九知体育文化有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州万科锦南置业有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州万科郡园置业有限公司	合并范围减少	当年注销
昆明万卓教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞市筑盈实业投资有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科朗丰置地有限公司	合并范围减少	当年注销
上海晶元置业有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科紫台置地有限公司	合并范围减少	当年注销
漳州市梅沙教育咨询有限公司	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 6-4：2018-2020 末合并资产负债表

单位：万元

	2018 年末	2019 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	18,841,745	16,619,460	19,523,072
交易性金融资产	1,190,081	1,173,527	17,048
衍生金融资产	1,078	33,226	1,476
应收票据及应收账款	158,874	不适用	不适用
应收票据	256	2,897	966
应收账款	158,618	198,808	299,242
预付款项	7,595,090	9,779,583	6,224,750
其他应收款	24,432,414	23,546,501	24,949,855
存货	75,030,263	89,701,904	100,206,300
合同资产	136,413	344,494	616,255
划分为持有待售的资产	662,463	425,275	633,473
其他流动资产	1,458,766	2,073,262	2,266,268
流动资产合计	129,507,186	143,898,935	154,738,706
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
其他权益工具投资	163,658	224,995	160,124
其他非流动金融资产	105,233	67,398	69,776
长期股权投资	12,952,766	13,047,577	14,189,519
投资性房地产	5,405,578	7,356,468	7,995,414
固定资产	1,153,380	1,239,984	1,257,734
在建工程	191,301	417,984	323,685
使用权资产	-	2,213,536	2,521,012
无形资产	495,259	526,965	608,778
商誉	21,711	22,092	20,634
长期待摊费用	504,431	723,520	894,776
递延所得税资产	1,574,920	2,342,759	2,753,543
其他非流动资产	782,513	910,732	1,384,008
非流动资产差额(特殊报表科目)	-	-	-
非流动资产合计	23,350,750	29,094,010	32,179,003
资产总计	152,857,936	172,992,945	186,917,709
流动负债：			
短期借款	1,010,192	1,536,523	2,511,154
衍生金融负债	63,123	-	33,615
应付票据及应付账款	22,959,738	不适用	不适用
应付票据	165,145	94,128	60,711
应付账款	22,794,593	26,728,087	29,568,450
预收款项	25,397	77,078	91,223

合同负债	50,471,141	57,704,723	63,074,721
应付职工薪酬	577,085	689,626	785,094
应交税费	1,873,086	2,510,973	2,903,652
其他应付款	22,743,122	25,069,846	21,275,835
应付利息	146,367	-	-
应付股利	45,315	37,935	31,904
其他应付款	22,551,439	25,031,911	21,243,932
一年内到期的非流动负债	6,909,241	8,064,622	6,046,186
其他流动负债	5,559,269	4,785,423	5,398,626
流动负债合计	112,191,394	127,261,028	131,749,269
非流动负债：			
长期借款	12,092,906	11,431,978	13,203,678
应付债券	4,709,515	4,964,551	4,357,622
租赁负债	-	2,127,737	2,458,995
预计负债	14,353	14,963	21,533
递延所得税负债	53,891	28,233	23,147
其他非流动负债	233,805	106,544	119,018
非流动负债合计	17,104,469	18,674,005	20,183,993
负债合计	129,295,863	145,935,033	151,933,262
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,103,915	1,130,214	1,161,773
资本公积金	800,563	1,238,448	1,855,450
其它综合收益	(239,874)	(180,643)	(154,437)
盈余公积金	4,739,325	7,082,625	9,746,632
未分配利润	9,172,485	9,535,204	9,841,677
归属于母公司所有者权益合计	15,576,413	18,805,849	22,451,095
少数股东权益	7,985,660	8,252,062	12,533,352
所有者权益合计	23,562,073	27,057,912	34,984,447
负债和所有者权益总计	152,857,936	172,992,945	186,917,709

图表 6-5：2018-2020 年合并利润表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年
营业总收入	29,767,933	36,789,388	41,911,168
营业收入	29,767,933	36,789,388	41,911,168
营业总成本	23,705,188	29,618,668	35,051,334
营业成本	18,610,422	23,455,033	29,654,069
税金及附加	2,317,606	3,290,522	2,723,691
销售费用	786,808	904,450	1,063,690
管理费用	1,034,081	1,101,841	1,028,805
研发费用	94,606	106,668	66,569
财务费用	599,857	573,594	514,510

其中：利息费用	818,134	925,527	875,758
利息收入	383,992	353,041	468,064
资产减值损失	-235,425	-164,876	-198,082
信用减值损失	-26,382	-21,685	-22,446
投资净收益	678,793	498,413	1,351,187
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	627,991	379,060	973,966
公允价值变动净收益	8,663	-6,852	533
资产处置收益	-341	-967	4,838
营业利润	6,749,861	7,661,314	7,995,864
加：营业外收入	47,450	71,473	99,950
减：营业外支出	51,291	78,858	128,239
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
利润总额	6,746,020	7,653,929	7,967,575
减：所得税	1,818,791	2,140,767	2,037,764
净利润	4,927,229	5,513,161	5,929,812
减：少数股东损益	1,549,964	1,625,953	1,778,257
归属于母公司所有者的净利润	3,377,265	3,887,209	4,151,554

图表 6-6：2018-2020 年合并现金流量表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	39,814,827	43,273,596	47,228,313
收到其他与经营活动有关的现金	2,580,188	3,711,276	3,607,878
经营活动现金流入小计	42,395,015	46,984,872	50,836,191
购买商品、接受劳务支付的现金	25,589,521	31,730,074	31,847,047
支付给职工及为职工支付的现金	1,411,838	1,641,444	1,556,146
支付的各项税费	5,402,346	6,128,694	5,939,726
支付其他与经营活动有关的现金	6,629,492	2,915,979	6,174,470
经营活动现金流出小计	39,033,196	42,416,191	45,517,389
经营活动产生的现金流量净额	3,361,818	4,568,681	5,318,802
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	147,271	176,095	463,689
取得投资收益收到的现金	453,631	291,160	390,316
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,755	9,612	6,231
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	184,349	298,780	470,405
收到其他与投资活动有关的现金	1,089,236	817,729	1,725,790
投资活动现金流入小计	1,879,241	1,593,375	3,056,432
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	589,675	624,419	720,830

投资支付的现金	4,729,523	2,792,497	1,293,728
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,854,170	903,262	414,333
支付其他与投资活动有关的现金	1,442,317	135,871	47,833
投资活动现金流出小计	8,615,685	4,456,049	2,476,725
投资活动产生的现金流量净额	-6,736,444	-2,862,673	579,707
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,949,130	1,181,428	3,885,894
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,949,130	517,088	3,169,365
取得借款收到的现金	9,605,299	7,901,691	10,611,368
收到其他与筹资活动有关的现金	1,478,076	1,795,891	-
发行债券收到的现金	3,898,279	1,460,343	896,304
筹资活动现金流入小计	16,930,784	12,339,354	15,393,566
偿还债务支付的现金	7,385,437	10,071,556	11,043,189
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,024,934	3,682,291	3,471,605
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,635,015	1,114,748	747,405
支付其他与筹资活动有关的现金	281,907	987,705	2,940,628
归还投资支付的现金	758,741	931,623	1,188,570
筹资活动现金流出小计	12,451,019	15,673,175	18,643,992
筹资活动产生的现金流量净额	4,479,765	-3,333,821	-3,250,426
汇率变动对现金的影响	29,076	34,862	-55,710
现金及现金等价物净增加额	1,134,216	-1,592,951	2,592,373
期初现金及现金等价物余额	16,432,601	17,566,816	15,973,865
期末现金及现金等价物余额	17,566,816	15,973,865	18,566,238

图表 6-7：2018-2020 年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	7,767,723	7,341,149	9,243,481
交易性金融资产	1,150,204	1,150,447	-
其他应收款	33,475,782	32,666,581	32,949,074
其他流动资产	-	3,687	2,392
流动资产合计	42,393,709	41,161,864	42,194,947
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
其他非流动金融资产	25,784	25,784	36,284
长期股权投资	2,852,809	3,231,067	5,558,118
投资性房地产	181	135	89

固定资产	3,703	3,399	3,022
在建工程	10,458	21,555	32,335
无形资产	303,294	301,864	291,083
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	48,284	26,704	26,704
非流动资产合计	3,244,512	3,610,508	5,947,635
资产总计	45,638,221	44,772,372	48,142,583
流动负债：			
短期借款	665,568	1,365,280	1,985,079
应付票据及应付账款	233,354	不适用	不适用
应付票据	76,089	58,049	39,107
应付账款	157,266	10,555	11,031
合同负债	338,609	340,220	338,251
应付职工薪酬	274,132	333,528	385,228
应交税费	1,433	24,850	7,625
其他应付款	19,808,162	15,595,660	14,921,256
一年内到期的非流动负债	4,601,634	7,188,570	5,077,544
其他流动负债	1,419,223	51,021	40,724
流动负债合计	27,342,116	24,967,734	22,805,845
非流动负债：			
长期借款	7,946,015	7,111,026	9,257,815
应付债券	2,338,824	1,594,116	1,345,499
非流动负债合计	10,284,838	8,705,142	10,603,314
负债合计	37,626,954	33,672,876	33,409,159
所有者权益-或股东权益：			
实收资本-或股本	1,103,915	1,130,214	1,161,773
资本公积金	957,371	1,595,412	2,280,383
盈余公积金	4,739,325	7,082,625	9,746,632
未分配利润	1,210,656	1,291,244	1,544,635
所有者权益合计	8,011,267	11,099,496	14,733,424
负债和所有者权益总计	45,638,221	44,772,372	48,142,583

图表 6-8：2018-2020 年母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末
营业总收入	306,350	409,677	707,056
营业收入	306,350	409,677	707,056
营业总成本	540,749	574,259	934,374
营业成本	46	14,842	25,248
税金及附加	3,051	5,634	5,345
管理费用	250,115	285,040	302,430

财务费用	287,535	268,727	601,351
其中：利息费用	903,805	859,824	1,116,380
利息收入	622,095	564,792	617,588
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-1	-16	11
加：其他收益	-	-	-
投资净收益	2,548,902	3,773,688	4,323,746
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	22,670	-983	2,607
公允价值变动净收益	204	447	-
资产处置收益	27	-	-
汇兑净收益	-	-	-
营业利润	2,314,734	3,609,553	4,096,439
加：营业外收入	36	174	2,067
减：营业外支出	51	4,648	34
其中：非流动资产处置 净损失	-	-	-
利润总额	2,314,718	3,605,078	4,098,472
减：所得税	16,083	-	-
加：未确认的投资损失	-	-	-
净利润	2,298,635	3,605,078	4,098,472

图表 6-9：2018-2020 年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末
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	20,295,788	24,167,036	30,328,437
经营活动现金流入小计	20,295,788	24,167,036	30,328,437
支付给职工以及为职工支付的现金	64,502	201,350	224,460
支付的各项税费	32,936	31,232	28,564
支付其他与经营活动有关的现金	24,088,885	25,270,796	25,712,276
经营活动现金流出小计	24,186,323	25,503,378	25,965,300
经营活动产生的现金流量净额	-3,890,535	-1,336,342	4,363,138
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	20,882	-	21,356
取得投资收益收到的现金	1,003,377	855,256	231,453
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	48,489	62,150	1,260,729
投资活动现金流入小计	1,072,783	917,406	1,513,537
购建固定资产、无形资产和其他长 期资产支付的现金	84	213	92
投资支付的现金	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	1,796,184	709,714	110,592
投资活动产生的现金流量净额	-723,401	207,692	1,402,945
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	7,654,120	5,695,668	8,777,233
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	2,442,068	498,650	896,304
筹资活动现金流入小计	11,059,794	8,656,965	10,390,067
偿还债务支付的现金	5,297,388	5,931,793	9,314,545
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,824,289	2,045,723	2,213,438
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,703,872
筹资活动现金流出小计	7,121,677	7,977,516	14,231,855
筹资活动产生的现金流量净额	3,938,118	679,449	-3,841,789
汇率变动对现金的影响	-284	22,626	-21,961
现金及现金等价物净增加额	-676,103	-426,574	1,902,333
期初现金及现金等价物余额	8,443,826	7,767,723	7,341,149
期末现金及现金等价物余额	7,767,723	7,341,149	9,243,481

三、发行人财务情况分析

(一) 资产结构分析

图表 6-10：2018-2020 年末合并资产结构情况表

单位：万元、%

资产项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	18,841,744.68	12.33%	16,619,459.57	9.61%	19,523,072.34	10.44%
交易性金融资产	1,190,080.63	0.78%	1,173,526.54	0.68%	17,047.97	0.01%
衍生金融资产	1,078.29	-	33,225.75	0.02%	1,476.10	0.00%
应收票据及应收账款	158,873.92	0.10%	不适用		不适用	
应收票据	255.84	0.00%	2,897.00	0.00%	966.24	0.00%
应收账款	158,618.08	0.10%	198,807.57	0.11%	299,242.33	0.16%
预付款项	7,595,089.51	4.97%	9,779,583.14	5.65%	6,224,750.38	3.33%
其他应收款	24,432,414.29	15.98%	23,546,500.73	13.61%	24,949,854.55	13.35%
存货	75,030,262.74	49.08%	89,701,903.56	51.85%	100,206,300.82	53.61%
合同资产	136,412.68	0.09%	344,493.80	0.20%	616,254.97	0.33%
划分为持有待售资产	662,463.14	0.43%	425,275.49	0.25%	633,472.76	0.34%
其他流动资产	1,458,765.74	0.95%	2,073,262.28	1.20%	2,266,267.66	1.21%
流动资产合计	129,507,185.62	84.72%	143,898,935.46	83.18%	154,738,706.12	82.78%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	
其他权益工具投资	163,658.37	0.11%	224,995.37	0.13%	160,123.72	0.09%

其他非流动金融资产	105,233.11	0.07%	67,398.23	0.04%	69,775.95	0.04%
长期股权投资	12,952,765.58	8.47%	13,047,576.83	7.54%	14,189,519.03	7.59%
投资性房地产	5,405,578.48	3.54%	7,356,467.81	4.25%	7,995,413.90	4.28%
固定资产	1,153,379.87	0.75%	1,239,983.83	0.72%	1,257,734.27	0.67%
在建工程	191,300.75	0.13%	417,983.95	0.24%	323,685.03	0.17%
使用权资产	-	-	2,213,535.96	1.28%	2,521,011.92	1.35%
无形资产	495,258.50	0.32%	526,964.72	0.30%	608,778.13	0.33%
商誉	21,710.92	0.01%	22,092.08	0.01%	20,634.29	0.01%
长期待摊费用	504,430.86	0.33%	723,520.24	0.42%	894,776.06	0.48%
递延所得税资产	1,574,920.47	1.03%	2,342,758.61	1.35%	2,753,543.05	1.47%
其他非流动资产	782,513.11	0.51%	910,731.96	0.53%	1,384,007.93	0.74%
非流动资产合计	23,350,750.02	15.28%	29,094,009.58	16.82%	32,179,003.28	17.22%
资产总计	152,857,935.65	100.00%	172,992,945.04	100.00%	186,917,709.40	100.00%

近年来公司资产规模呈逐年快速增长态势，公司 2018-2020 年末，发行人资产总额分别为 15,285.79 亿元、17,299.29 亿元和 18,691.77 亿元，2018 年末、2019 年末、2020 年末，该科目余额较上期增长率分别为 31.17%、13.17%和 8.04%。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。2018-2020 年末，发行人公司流动资产分别为 12,950.72 亿元、14,389.89 亿元和 15,473.87 亿元，占比分别为 84.72%、83.18%和 82.78%，与近年来公司资产规模相匹配。2018-2020 年末，发行人非流动资产分别为 2,335.08 亿元、2,909.40 亿元和 3,217.90 亿元，占比分别为 15.28%、16.82%和 17.22%，公司非流动资产余额稳步增长。

1、货币资金

2018-2020 年末，发行人货币资金余额分别为 1,884.17 亿元、1,661.95 亿元和 1,952.31 亿元。公司货币资金 2019 年末较 2018 年末降幅 11.79%，2020 年末较 2019 年末增幅 17.47%。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 年末，银行存款中含有受限使用资金为人民币 95.68 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

2018-2020 年末，发行人应收账款金额分别为 15.86 亿元、19.88 亿元和 29.92

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 年末，公司应收账款为 29.92 亿元，较 2019 年末增加 10.04 亿元，主要为发行人待收取的购房款和物业服务应收款，并包括建造合同业务应收款。具体情况如下表所示。

图表 6-11：发行人 2020 年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 12 月末		2019 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内(含 1 年)	230,454.05	74.14 %	133,009.94	64.53%
1-3 年(含 3 年)	53,944.77	17.36%	54,509.61	26.45%
3 年以上	26,417.65	8.50%	18,592.46	9.02%
合计	310,816.47	100.00%	206,112.01	100.00%
减：坏账准备	11,574.14	-	7,304.43	-
应收账款净额	299,242.33	-	198,807.57	-

图表 6-12：发行人 2020 年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 年末	年限	占应收账款总额的比例
法人一	非关联方	43,271.53	1 年以内	13.92%
法人二	非关联方	12,346.48	1-3 年以内	3.97%
法人三	非关联方	5,861.98	3 年以上	1.89%
法人四	非关联方	4,274.81	1-3 年以内	1.38%
法人五	非关联方	3,984.48	1 年以内	1.28%
合计	--	69,739.28		22.44%

3、预付账款

2018-2020 年末，发行人预付款项金额分别为 759.51 亿元、977.96 亿元和 622.48 亿元。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。2020 年末，公司预付账款为 622.48 亿元，较年初减少 36.35%，主要是 2-3 年的预付款项下降较多。

图表 6-13：发行人 2020 年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	227,150.24	1 年以内至 3 年	3.61%
法人二	非关联方	171,244.76	1 年以内至 3 年	2.72%
法人三	非关联方	88,294.28	1 年以内至 3 年以上	1.41%
法人四	非关联方	65,145.93	1 年以内至 3 年以上	1.04%
法人五	非关联方	74,266.21	1 年以内至 2 年	1.18%
合计		626,101.41		9.96%

4、其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款净额分别为 2,443.24 亿元、2,354.65 亿元和 2,494.99 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。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 6-14：2020 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	629950.70	2.51%
2	法人二	合营公司	517763.76	2.06%
3	法人三	合营公司	462897.03	1.84%
4	法人四	合营公司	388299.62	1.54%
5	法人五	联营公司	382163.45	1.52%
合计			2381074.56	9.47%

图表 6-15：发行人 2019 年末和 2020 年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	2020 年 12 月末		2019 年 12 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	13,375,701.56	53.22%	12,968,135.02	54.69%
1-3 年（含 3 年）	8,330,883.90	33.15%	8,926,173.17	37.64%
3 年以上	3,427,587.27	13.64%	1,818,890.74	7.67%
合计	25,134,172.73	100%	23,713,198.92	100.00%
减：坏账准备	184,318.17	-	166,698.19	-
其他应收款净额	24,949,854.55	-	23,546,500.73	-

5、存货

2018-2020 年，发行人存货余额分别为 7,503.03 亿元、8,970.19 亿元和

10,020.63 亿元，占总资产比例分别为 49.08%、51.85%和 53.61%。2019 年末和 2020 年末本科目较上年的增长率分别为 19.55%和 11.71%。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 12 月 31 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 41.85 亿元。

图表 6-16：发行人 2019 年末及 2020 年末存货明细

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	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	7,422,476.21	18,039.75	7,404,436.45	6,617,606.90	14,160.63	6,603,446.28
在建开发产品	72,827,105.78	325,935.94	72,501,169.84	62,449,540.02	227,695.02	62,221,845.01
拟开发产品	20,249,754.38	74,477.59	20,175,276.80	20,818,077.37	57,153.57	20,760,923.80
其他	125,417.73	-	125,417.73	115,688.48	-	115,688.48
合计：	100,624,754.10	418,453.29	100,206,300.82	90,000,912.77	299,009.21	89,701,903.56

截至 2020 年末，公司存货期末余额 10,062.48 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 年末存货明细已完工开发产品

单位：万元

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
1	北京埃弗顿项目	2019 年 5 月	227,088.99	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
2	北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	105,189.40	-
3	北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	24,558.66	-
4	北京金域缙香	2015 年 12 月	8,286.04	-
5	北京首开万科中心	2019 年 8 月	200,980.54	-
6	北京万科橙	2016 年 2 月	9,788.84	-
7	北京长阳半岛	2020 年 3 月	19,277.30	-
8	北京长阳天地	2019 年 5 月	29,313.68	-
9	长春柏翠园	2020 年 6 月	26,574.23	-
10	长春城市之光	2019 年 12 月	12,956.47	-
11	长春繁荣里	2019 年 6 月	6,565.00	-
12	长春翡翠滨江	2020 年 8 月	42,594.33	-
13	长春翡翠学院	2020 年 6 月	20,488.55	-
14	长春惠斯勒班芙花园	2020 年 8 月	11,209.42	-
15	长春万科城	2020 年 12 月	52,999.66	-
16	长春新都会	2020 年 12 月	23,134.27	-
17	长春月潭湾	2020 年 12 月	16,442.51	-
18	长沙白鹭郡	2019 年 3 月	7,705.18	-
19	长沙金色麦田	2020 年 9 月	6,323.32	-
20	长沙金域国际	2020 年 10 月	20,657.18	-
21	长沙金域缙香	2018 年 6 月	8,264.57	-
22	长沙梅溪郡	2020 年 12 月	9,773.27	-
23	长沙紫台	2020 年 9 月	19,246.00	-
24	常州公园大道	2020 年 12 月	7,787.54	-
25	成都第五城	2019 年 11 月	13,646.34	-
26	成都翡翠公园	2019 年 12 月	27,995.79	-
27	成都金色乐府音乐广场	2020 年 11 月	197,058.47	-
28	成都金域缙香	2020 年 12 月	23,244.49	-
29	成都梦想之光	2020 年 6 月	9,473.00	-
30	成都万科城	2019 年 6 月	8,803.90	-
31	成都万科华茂广场	2016 年 12 月	29,037.82	-
32	成都万科云城一期	2020 年 12 月	11,463.88	-
33	成都万科云城二期	2020 年 7 月	25,273.65	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
34	成都五龙山蓝山	2019 年 10 月	5,218.13	-
35	重庆鹅岭峰	2020 年 2 月	8,433.15	-
36	重庆翡翠都会	2020 年 12 月	37,656.60	-
37	重庆金开悦府	2020 年 12 月	8,165.94	-
38	重庆金色悦城	2020 年 5 月	8,662.92	-
39	重庆金域华府	2020 年 9 月	10,585.92	-
40	重庆十七英里	2020 年 12 月	8,222.57	-
41	重庆万科城	2019 年 12 月	5,593.07	-
42	重庆御澜道	2020 年 12 月	15,248.79	-
43	大连八栋墅	2020 年 10 月	10,277.29	-
44	大连滨海大都会	2020 年 10 月	12,898.05	-
45	大连城市之光	2019 年 12 月	18,047.59	-
46	大连大家	2020 年 6 月	29,056.25	-
47	大连翡翠春晓	2020 年 12 月	8,783.38	-
48	大连翡翠都会	2020 年 12 月	65,482.50	-
49	大连翡翠四季	2020 年 4 月	7,235.76	-
50	大连海港城	2020 年 12 月	39,537.77	7,682.74
51	大连金域华府	2018 年 12 月	11,985.60	-
52	大连蓝山	2019 年 12 月	12,467.66	-
53	大连万科城	2020 年 11 月	15,419.54	-
54	大连新都会	2020 年 1 月	7,225.99	-
55	大连樱花园	2020 年 12 月	5,313.00	-
56	大连中南府	2018 年 12 月	5,680.89	-
57	东莞城市花园 II	2020 年 9 月	6,323.20	-
58	东莞东江之星	2020 年 12 月	143,850.58	-
59	东莞翡翠东望	2020 年 12 月	37,597.92	-
60	东莞翡翠松湖	2020 年 8 月	24,548.98	-
61	东莞江南院子	2020 年 10 月	10,486.42	-
62	东莞金域广场	2020 年 12 月	8,040.48	-
63	东莞松朗花园	2020 年 8 月	8,895.11	-
64	东莞天空之城	2020 年 6 月	10,063.46	-
65	东莞万科云城	2020 年 7 月	5,940.56	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
66	东莞珠江东岸	2020 年 11 月	7,062.60	-
67	佛山 A32	2020 年 12 月	42,034.43	-
68	佛山城市之光	2019 年 11 月	10,197.19	-
69	佛山翡翠江望	2020 年 12 月	90,340.92	-
70	佛山金色城市	2019 年 8 月	7,458.62	-
71	佛山金色里程	2020 年 5 月	16,757.80	-
72	佛山金域滨江	2020 年 9 月	7,775.89	-
73	佛山金域滨江三期	2020 年 6 月	6,181.64	-
74	佛山金域学府	2020 年 9 月	12,839.95	-
75	佛山京都荟	2020 年 10 月	7,172.16	-
76	佛山魅力之城	2020 年 6 月	26,398.65	-
77	佛山南海万科广场	2018 年 10 月	11,560.44	-
78	佛山尚都荟	2019 年 12 月	28,056.37	-
79	佛山水晶城	2017 年 12 月	18,331.77	-
80	佛山万科城	2020 年 4 月	10,593.60	-
81	佛山万科广场	2020 年 1 月	80,800.06	-
82	佛山西江悦	2020 年 6 月	12,991.40	-
83	佛山壹都荟	2019 年 12 月	14,748.00	-
84	福州金域中央	2015 年 12 月	35,908.52	-
85	福州九如府	2019 年 11 月	10,881.51	-
86	福州万科大樟溪岸	2019 年 12 月	6,151.79	-
87	福州又一城	2019 年 12 月	9,348.27	-
88	广州白鹭郡	2020 年 10 月	15,180.92	-
89	广州春风十里	2020 年 12 月	13,785.84	-
90	广州里享花园	2020 年 11 月	18,475.66	-
91	广州山景园	2020 年 8 月	16,253.81	-
92	广州尚城御府	2020 年 12 月	16,416.34	-
93	广州世博汇	2020 年 9 月	31,609.13	-
94	广州桃源里二期	2020 年 12 月	5,912.14	-
95	广州未来森林项目	2020 年 7 月	10,834.91	-
96	广州未来之丘	2019 年 12 月	35,456.94	-
97	广州云城米酷	2018 年 12 月	19,440.44	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
98	贵阳翡翠滨江	2020 年 6 月	8,815.17	-
99	贵阳公园 5 号	2018 年 12 月	6,662.73	-
100	贵阳花溪大都会	2020 年 9 月	7,941.12	-
101	贵阳万科城	2020 年 9 月	75,914.45	-
102	贵阳万科大都会花样	2020 年 12 月	8,885.36	-
103	贵阳万科理想城	2020 年 12 月	63,334.39	-
104	贵阳新都荟	2020 年 12 月	33,216.32	-
105	贵阳悦城	2020 年 3 月	19,094.05	-
106	哈尔滨城市之光	2020 年 12 月	12,761.98	-
107	海宁潮起东方	2020 年 11 月	5,812.17	-
108	杭州奥体万科中心	2020 年 12 月	64,851.71	-
109	杭州城市之光	2019 年 1 月	14,535.12	-
110	杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	47,784.15	-
111	杭州杭行路天马	2020 年 1 月	19,414.11	-
112	杭州良渚文化村	2020 年 9 月	65,056.73	-
113	杭州临安西望	2020 年 9 月	6,626.06	-
114	杭州劝学里	2019 年 12 月	7,231.24	-
115	杭州未来之光	2020 年 11 月	138,238.89	-
116	杭州智谷	2020 年 4 月	10,825.18	-
117	合肥城市公馆	2020 年 3 月	16,959.35	-
118	合肥公园大道	2020 年 12 月	5,022.10	-
119	合肥森林城	2020 年 12 月	8,721.88	-
120	合肥未来之光	2020 年 12 月	38,918.30	7,848.17
121	惠州双月湾	2020 年 12 月	12,074.15	-
122	吉林滨江九里	2020 年 12 月	9,295.70	-
123	吉林松花湖项目	2019 年 9 月	53,966.83	-
124	吉林万科城	2020 年 12 月	28,782.47	-
125	济南产业城镇项目	2019 年 12 月	30,354.30	-
126	济南翡翠公园	2020 年 12 月	333,854.23	-
127	济南万科海晏门	2020 年 7 月	31,799.51	-
128	济南万科山望	2020 年 8 月	18,203.56	-
129	嘉兴翡翠天御府	2020 年 9 月	34,148.35	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
130	嘉兴盛唐景苑	2020 年 10 月	5,291.86	-
131	晋江金域滨江二期	2020 年 6 月	8,089.13	-
132	昆明翡翠滨江	2020 年 12 月	5,661.54	-
133	昆明魅力之城	2020 年 11 月	18,033.74	-
134	昆明星河嘉园	2020 年 8 月	9,831.27	-
135	昆明银海泊岸	2020 年 6 月	9,580.39	-
136	昆山公园大道	2020 年 10 月	6,853.81	-
137	昆山海上传奇	2020 年 1 月	33,690.93	-
138	昆山魅力花园	2020 年 12 月	41,753.46	-
139	昆山未来之城	2020 年 11 月	10,955.92	-
140	南昌红郡	2020 年 12 月	7,196.63	-
141	南昌金域传奇	2019 年 12 月	6,203.39	-
142	南昌玖里	2020 年 12 月	10,925.83	-
143	南昌天空之城	2020 年 12 月	15,049.61	-
144	南昌万科城	2020 年 12 月	10,313.69	-
145	南充金润华府	2019 年 10 月	5,387.60	2,031.89
146	南京安品街	2020 年 6 月	26,121.96	-
147	南京大都会	2020 年 1 月	11,559.79	-
148	南京翡翠公园	2019 年 6 月	5,621.70	-
149	南京金域国际	2019 年 6 月	6,749.32	-
150	南京金域蓝湾	2016 年 6 月	20,848.84	-
151	南京九都荟	2020 年 1 月	27,110.86	-
152	南京万科城	2020 年 6 月	10,208.32	-
153	南宁金域蓝湾	2020 年 12 月	6,008.50	-
154	南宁金域缙香	2020 年 12 月	9,029.37	-
155	南宁万科城	2020 年 12 月	28,225.04	-
156	南宁臻山悦	2020 年 12 月	14,590.32	-
157	南通翡翠心湖	2020 年 12 月	11,477.21	-
158	宁波未来里	2020 年 12 月	16,830.14	-
159	秦皇岛假日风景	2020 年 7 月	5,304.97	-
160	青岛城市之光	2020 年 12 月	8,022.91	-
161	青岛金域华府二期	2020 年 1 月	5,216.06	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
162	青岛玫瑰里	2019 年 6 月	11,294.82	-
163	青岛生态新城	2018 年 12 月	5,750.86	-
164	青岛桃花源二期	2019 年 7 月	6,003.03	-
165	青岛未来城	2020 年 6 月	9,678.63	-
166	青岛新都会	2019 年 10 月	8,113.93	-
167	青岛新都会 1907	2020 年 10 月	6,371.67	-
168	清远万科城	2020 年 9 月	16,167.67	-
169	泉州城市之光	2020 年 10 月	86,795.90	-
170	泉州万科城	2020 年 5 月	18,082.27	-
171	三亚湖畔度假公园	2020 年 6 月	29,453.17	-
172	三亚森林度假公园	2020 年 6 月	5,954.55	-
173	上海安亭新镇项目	2020 年 11 月	12,811.89	-
174	上海翡翠滨江	2019 年 4 月	18,063.88	-
175	上海翡翠公园	2018 年 11 月	40,189.67	-
176	上海翡翠雅宾利	2016 年 8 月	7,155.63	-
177	上海金色城市	2019 年 7 月	54,484.22	-
178	上海金域华府	2019 年 12 月	27,532.81	-
179	上海万科启宸	2020 年 12 月	50,574.14	-
180	深圳深南道 68 号	2020 年 12 月	32,613.09	-
181	深圳天誉花园	2019 年 1 月	19,939.09	-
182	深圳万科星城	2020 年 12 月	114,987.80	-
183	深圳臻山府	2019 年 12 月	17,401.54	-
184	沈阳春河里	2019 年 6 月	6,661.11	-
185	沈阳翡翠臻园	2020 年 10 月	9,805.03	-
186	沈阳明日之光	2020 年 9 月	5,310.85	-
187	太仓翡翠铂樾	2020 年 12 月	18,575.43	-
188	太原金域蓝湾	2020 年 3 月	7,392.13	-
189	太原蓝山	2019 年 12 月	18,953.61	-
190	太原小镇	2020 年 8 月	14,828.15	-
191	太原紫院	2020 年 9 月	6,961.29	-
192	唐山丰润金域华府	2020 年 12 月	10,190.60	-
193	唐山金域缙香	2019 年 6 月	5,993.52	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
194	天津东丽湖	2020 年 12 月	27,461.74	-
195	天津民和巷	2020 年 11 月	5,196.58	-
196	威海翡翠公园	2020 年 12 月	42,424.54	-
197	温州万科时代中心	2019 年 12 月	11,772.98	-
198	温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020 年 12 月	27,458.91	-
199	乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	34,711.47	-
200	乌鲁木齐都会传奇	2020 年 9 月	7,278.51	-
201	乌鲁木齐公园里	2020 年 12 月	8,127.62	-
202	乌鲁木齐兰乔圣菲	2019 年 10 月	6,150.88	-
203	乌鲁木齐中央公园	2019 年 12 月	10,907.25	-
204	无锡翡翠东方	2020 年 12 月	127,965.00	-
205	无锡金域缙香	2020 年 12 月	19,822.08	-
206	无锡魅力之城	2019 年 12 月	7,599.13	-
207	无锡信成道	2020 年 12 月	21,940.07	-
208	无锡运河传奇	2020 年 12 月	13,821.01	-
209	武汉翡翠滨江	2020 年 12 月	14,756.75	-
210	武汉汉口传奇	2020 年 11 月	71,507.50	-
211	武汉金域湖庭	2020 年 12 月	26,698.40	-
212	武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	10,733.69	-
213	武汉万科理想城	2020 年 12 月	16,356.42	-
214	武汉万科五彩城	2020 年 12 月	5,188.64	-
215	西安城市之光	2018 年 12 月	11,787.19	-
216	西安大明宫	2020 年 12 月	7,579.78	-
217	西安翡翠天誉	2020 年 11 月	5,085.07	-
218	西安高新华府	2020 年 12 月	22,809.37	-
219	西安高新华府二期	2020 年 6 月	10,754.07	-
220	西安金域东郡	2020 年 6 月	5,633.42	-
221	西安金域国际	2018 年 12 月	13,664.23	-
222	西安金域华府	2018 年 12 月	6,304.59	-
223	西安金域未央	2020 年 12 月	51,071.15	-
224	西安理想城	2020 年 9 月	16,847.28	-
225	西安万科城润园	2020 年 12 月	7,345.06	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额	跌价准备
226	厦门国投商务中心	2019 年 9 月	33,131.54	-
227	厦门海西金融广场二期	2019 年 2 月	11,208.50	-
228	厦门万科广场	2020 年 12 月	68,550.05	-
229	厦门万科云城	2019 年 6 月	54,375.16	-
230	徐州淮海天地	2019 年 12 月	21,726.69	-
231	徐州万科城	2020 年 9 月	33,992.49	-
232	烟台城市之光III	2020 年 12 月	8,169.38	-
233	烟台翡翠公园	2019 年 9 月	7,909.03	-
234	烟台海云台	2019 年 9 月	2,038.42	476.95
235	烟台西雅图	2020 年 7 月	10,316.40	-
236	烟台御龙山	2020 年 12 月	14,619.26	-
237	盐城翡翠云台	2020 年 12 月	7,963.58	-
238	扬州万科城	2017 年 9 月	10,985.89	-
239	镇江翡翠公园	2020 年 12 月	33,901.33	-
240	镇江翡翠江湾	2020 年 12 月	7,824.29	-
241	镇江金域蓝湾	2020 年 12 月	16,977.46	-
242	镇江蓝山花园	2020 年 10 月	6,170.11	-
243	镇江魅力之城	2020 年 1 月	11,978.72	-
244	郑州兰乔圣菲	2019 年 12 月	32,851.25	-
245	郑州万科大都会	2020 年 4 月	24,237.09	-
246	郑州万科美景魅力之城	2020 年 12 月	16,169.55	-
247	郑州万科美景世珩	2020 年 11 月	28,682.40	-
248	郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	76,015.47	-
249	郑州万科民安云城	2020 年 9 月	77,095.23	-
250	郑州万科天伦紫台	2020 年 9 月	25,758.91	-
251	郑州长基云庐	2019 年 12 月	7,344.07	-
252	中山金域蓝湾	2020 年 6 月	11,895.10	-
253	中山金域中央	2020 年 12 月	13,861.43	-
254	中山万科城	2020 年 6 月	14,146.88	-
255	珠海翡翠中央	2020 年 12 月	17,292.68	-
256	淄博万科翡翠书院	2020 年 12 月	20,793.10	-
257	其他	-	1,123,691.54	-

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

图表 6-18：发行人 2020 年末在建开发产品

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	2020 年	2021 年	894,900,843.32	-	400,667,201.21	-

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
望东地块	3 月	12 月				
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	-
长春惠斯勒班芙花园	2019 年 4 月	2020 年 7 月	594,900,570.23	507,397,841.99	581,628,795.75	-
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	-
长沙金域滨江	2019 年 7 月	2020 年 12 月	962,697,200.00	462,345,475.05	492,293,259.92	-
长沙金域国际	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	-
成都金域缙香	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

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
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	-
成都天府万科城一期	2019 年 11 月	2021 年 9 月	3,162,270,000.00	1,462,484,658.66	1,764,121,177.80	-
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 4 月	2020 年 9 月	2,706,716,640.13	1,889,204,251.85	2,021,427,701.47	-
重庆悦来	2020 年	2021 年	2,044,100,000.	-	1,282,060,919.01	-

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
117 亩项目	3 月	12 月	00			
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	-

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
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 9 月	2020 年 12 月	1,090,134,448.23	754,924,375.88	851,930,476.62	-
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	2021 年	895,346,100.00	297,295,178.17	356,599,079.27	-

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
	9 月	9 月				
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	2020 年	2022 年	3,294,210,000.	-	1,420,047,268.57	-

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
悦府	3 月	6 月	00			
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	-
杭州五常车辆段项目	2020 年 6 月	2021 年 12 月	13,012,890,992.89	-	10,726,086,424.36	-
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	-

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
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 方二期	2020 年 1 月	2022 年 7 月	2,038,925,346. 14	-	1,197,204,210.25	-
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	2018 年	2021 年	1,292,070,000.	819,805,162.19	865,989,909.88	-

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
江三期	11 月	9 月	42			
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 6 月	2020 年 9 月	2,438,590,701. 49	997,574,410.06	1,109,554,888.22	-
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	2020 年	2022 年	2,937,290,000.	825,336,548.45	1,232,195,395.76	-

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
项目	6 月	4 月	00			
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	2020 年	2022 年	1,443,743,600.	-	505,177,143.33	-

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
月	5 月	3 月	00			
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 4 月	2022 年 7 月	1,260,130,800.00	-	610,216,526.54	-
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	-

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
青岛胶州植物园项目	2020 年 2 月	2022 年 6 月	1,746,230,000.00	-	837,404,763.40	-
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	-
三亚湖岸度假公园	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	2018 年	2020 年	16,827,253,900	13,334,327,935.61	13,684,530,581.70	-

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
城	6 月	10 月	.00			
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	-

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
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 7 月	2020 年 8 月	1,877,031,832.00	1,304,821,881.14	1,766,448,477.07	-
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	-
唐山丰润金域华府	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	2020 年	2021 年	2,247,599,000.	150,862,609.40	749,337,570.18	-

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
心	1 月	12 月	00			
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 畚村地块	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	-

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
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	-
武汉金域湖庭	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	-
武汉万科金域国际	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	2019 年	2020 年	6,661,429,684.	3,625,681,872.27	3,833,490,306.41	-

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
城	5 月	12 月	00			
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	-
西安金域未央	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	-
西安万科金域缙香	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	2018 年	2020 年	1,145,480,000.	765,231,652.55	851,669,169.33	-

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
园	3 月	9 月	00			
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
厦门金域缙 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 12 月	2020 年 12 月	6,864,313,100. 00	1,761,786,063.44	1,863,857,330.57	-
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	-
咸阳金域华 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	-

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
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 8 月	2020 年 11 月	481,280,700.00	374,571,107.65	394,253,669.60	-
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	2018 年	2020 年	1,677,745,472.	1,563,560,631.13	1,459,681,400.54	-

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
伦紫台	6 月	9 月	70			
郑州万科溪望	2018 年 1 月	2020 年 8 月	1,317,377,575.73	1,767,566,754.95	1,145,739,647.25	-
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 年末拟开发产品

单位：万元

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2021 年 5 月	72,749.16	-
2	霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2022 年 3 月	32,842.58	-
3	包头翡翠都会	2021 年 6 月	145,823.47	-
4	北京哈洛小镇	2022 年 3 月	166,484.12	-
5	长春北湖溪望东地块	2022 年 3 月	41,321.39	-
6	长春翡翠滨江	2022 年 3 月	68,912.88	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
7	长春公主岭项目	2021 年 6 月	87,697.89	-
8	长春时代都会	2021 年 4 月	132,021.11	-
9	长春向日葵小镇后期 第二批用地项目	2021 年 4 月	23,869.00	-
10	长春星光城	2021 年 10 月	73,871.72	-
11	长春紫郡	2021 年 4 月	107,455.00	-
12	长沙四季花城	2021 年 4 月	154,035.69	-
13	长沙臻湾汇	2021 年 5 月	210,032.97	-
14	常州公园大道	2021 年 12 月	95,947.31	-
15	常州公园大道二期	2021 年 4 月	54,000.00	-
16	成都锦绣	2021 年 6 月	158,642.01	-
17	成都天府公园城	2021 年 1 月	160,539.50	-
18	成都天府万科城 1 期	2021 年 4 月	97,634.32	-
19	成都天府万科城 2 期	2021 年 5 月	32,819.64	-
20	重庆界石 296 亩项目	2021 年 1 月	138,750.00	-
21	重庆璞园一期	2021 年 2 月	69,412.24	-
22	重庆璞园二期	2021 年 2 月	49,800.00	-
23	重庆四季花城三期	2021 年 3 月	35,220.05	-
24	重庆星光天空之城	2021 年 11 月	103,656.00	-
25	重庆悦来 493 亩项目	2021 年 10 月	195,205.99	-
26	大厂 231、232 地块	2022 年 3 月	48,241.70	-
27	大连公园都会	2021 年 2 月	212,910.00	-
28	大连海港城	2022 年 9 月	53,077.69	4,738.24
29	大连誉澜道	2021 年 10 月	28,023.96	-
30	东莞双城水岸	2021 年 6 月	31,121.68	-
31	鄂州 010 项目	2021 年 11 月	108,583.47	-
32	佛山金色梦想	2021 年 2 月	56,468.51	-
33	佛山金域水岸	2021 年 1 月	28,327.73	-
34	佛山顺德万科广场	2021 年 6 月	82,173.20	-
35	佛山万科南海天空之城	2021 年 1 月	373,038.48	-
36	广州城市之光	2021 年 11 月	1,006,654.56	-
37	广州金茂万科魅力之城	2021 年 1 月	630,700.00	-
38	广州世博汇	2021 年 6 月	133,121.59	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
39	贵阳翡翠公园项目	2021 年 7 月	187,720.78	-
40	贵阳观湖	2021 年 3 月	67,727.00	-
41	贵阳万科理想城	2022 年 3 月	28,318.33	-
42	贵阳万科麓山	2021 年 3 月	184,160.73	-
43	贵阳溪望	2021 年 5 月	162,209.75	-
44	贵阳新都荟	2021 年 1 月	67,811.31	-
45	哈尔滨智慧未来城	2021 年 3 月	109,704.44	-
46	海南万科崖州区安居房项目	2021 年 2 月	26,347.86	-
47	杭州公望	2021 年 6 月	33,307.02	-
48	合肥未来之光	2021 年 3 月	72,284.10	21,478.14
49	惠州万悦花园	2021 年 3 月	45,385.83	-
50	惠州文瀚花园	2021 年 3 月	43,284.82	-
51	济南百脉悦府	2021 年 10 月	57,517.42	-
52	济南北宸之光	2021 年 3 月	122,269.89	-
53	济南繁荣里	2021 年 3 月	41,528.97	-
54	济南雪山万科城仓湾	2021 年 3 月	197,057.00	-
55	济南雪山万科城都会	2021 年 4 月	257,416.00	-
56	嘉兴滨河道花苑	2021 年 3 月	79,389.29	-
57	昆明昌宏西路项目	2021 年 6 月	254,421.65	-
58	昆明飞虎二期	2021 年 5 月	304,808.83	-
59	昆明万科城	2021 年 11 月	118,001.93	-
60	昆山高尔夫项目	2022 年 6 月	35,022.22	-
61	昆山未来之城	2021 年 4 月	24,553.51	-
62	兰州万科星光都会	2021 年 4 月	89,340.62	-
63	廊坊朗润园	2022 年 3 月	50,349.22	25,934.37
64	廊坊启航之光	2022 年 3 月	33,637.25	22,326.84
65	临沂鲁商万科城臻园	2021 年 3 月	65,265.55	-
66	柳州白露项目	2021 年 2 月	24,588.59	-
67	洛阳万科春华西园甲第	2021 年 3 月	62,901.71	-
68	眉山眉州文化村	2021 年 3 月	72,762.44	-
69	眉州崇礼新城二期	2022 年 1 月	182,078.76	-
70	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2022 年 3 月	30,109.78	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
71	南昌星光世纪	2021 年 3 月	56,321.73	-
72	南京万科翡翠滨江	2021 年 1 月	272,233.11	-
73	南宁金域国际	2021 年 4 月	30,841.26	-
74	南通海门骏园南地块项目	2021 年 4 月	65,034.09	-
75	南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	111,054.49	-
76	南通实验学校北地块项目	2021 年 4 月	156,000.23	-
77	南通中创北项目	2021 年 4 月	287,629.37	-
78	盘锦兴隆台项目	2021 年 4 月	35,648.80	-
79	三星工业区项目一	2021 年 12 月	713,664.17	-
80	三星工业区项目二	2022 年 12 月	467,003.29	-
81	三亚市临春安居房项目	2021 年 1 月	66,150.00	-
82	上海安亭新镇项目	2021 年 6 月	29,279.96	-
83	上海七宝 19-04 地块	2021 年 6 月	132,343.96	-
84	深圳尖岗山	2021 年 3 月	618,093.90	-
85	深圳自行车厂项目	2021 年 6 月	494,672.23	-
86	沈阳富丽华项目	2021 年 3 月	31,553.68	-
87	沈阳西宸之光	2021 年 3 月	67,095.72	-
88	沈阳中旅万科城	2021 年 3 月	41,188.57	-
89	石家庄翡翠书院	2021 年 3 月	137,594.75	-
90	石家庄嘉实万科云庐	2021 年 4 月	25,327.30	-
91	石家庄万科翡翠四季	2021 年 6 月	97,100.00	-
92	苏州吴中党校项目	2022 年 3 月	61,063.94	-
93	苏州玉玲珑	2021 年 1 月	280,846.18	-
94	太原春和景明	2022 年 6 月	22,172.45	-
95	太原翡翠东第	2021 年 3 月	151,571.34	-
96	太原翡翠晋阳湖	2022 年 3 月	42,172.00	-
97	唐山丰润观澜	2021 年 1 月	32,618.71	-
98	唐山丰润紫苑	2021 年 3 月	44,301.55	-
99	唐山公园都会一期	2021 年 3 月	108,961.97	-
100	唐山公园都会二期	2022 年 3 月	59,507.77	-
101	唐山未来城	2021 年 3 月	59,709.94	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
102	唐山新华道项目	2022 年 3 月	34,815.96	-
103	天津宝坻 024 地块项目	2021 年 9 月	31,930.01	-
104	天津四季滨江	2021 年 3 月	136,515.95	-
105	威海璞悦山	2021 年 5 月	67,471.20	-
106	渭南万科城	2021 年 5 月	93,869.24	-
107	温州世纪公元	2021 年 4 月	114,730.00	-
108	乌鲁木齐都会未来城	2021 年 2 月	205,300.00	-
109	乌鲁木齐锦荟里	2021 年 4 月	25,245.62	-
110	乌鲁木齐璟曜里	2021 年 4 月	63,830.08	-
111	乌鲁木齐天山府	2021 年 4 月	43,711.27	-
112	乌鲁木齐天山府二期	2021 年 4 月	28,688.31	-
113	乌鲁木齐天山府三期	2021 年 6 月	48,810.00	-
114	无锡金域蓝湾	2021 年 3 月	33,536.06	-
115	无锡宛山湖	2021 年 3 月	184,438.98	-
116	无锡臻境	2021 年 1 月	41,531.02	-
117	武汉汉口传奇	2021 年 12 月	85,527.12	-
118	武汉金域湖庭	2022 年 1 月	53,044.28	-
119	武汉万科云城	2021 年 6 月	59,246.16	-
120	西安翡翠国宾	2021 年 5 月	128,896.88	-
121	西安金域东郡	2021 年 1 月	42,877.70	-
122	西安理想城	2021 年 7 月	109,552.65	-
123	西安万科大都会二期	2021 年 1 月	41,056.17	-
124	西安万科璞悦	2021 年 3 月	34,467.00	-
125	西安万科雁鸣湖	2021 年 4 月	85,738.34	-
126	西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	47,269.75	-
127	西昌万科 17 度	2021 年 6 月	98,639.87	-
128	荥阳洞林湖地块	2021 年 8 月	28,249.85	-
129	徐州北客运站 A 地块项目	2021 年 3 月	27,200.00	-
130	徐州北客运站 C 地块项目	2021 年 4 月	50,740.00	-
131	徐州万科潮鸣	2021 年 1 月	93,999.51	-
132	烟台翠湖山晓	2021 年 5 月	33,000.57	-
133	烟台翡翠观海	2021 年 2 月	48,217.10	-

序号	项目名称	预计开工时间	2020 年末余额	跌价准备
134	烟台墨翠府	2021 年 1 月	60,133.67	-
135	烟台天越湾	2021 年 4 月	187,189.58	-
136	烟台壹都会	2021 年 3 月	83,859.11	-
137	烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	24,019.38	-
138	盐城聚珑东方	2021 年 5 月	156,509.79	-
139	盐城星汇东方	2021 年 5 月	191,895.00	-
140	扬州 885 项目	2021 年 4 月	60,989.88	-
141	宜昌万科宜翠锦城	2021 年 3 月	37,098.28	-
142	镇江翡翠公园	2022 年 6 月	91,467.13	-
143	郑州老鸦陈 93 亩项目	2021 年 3 月	213,294.39	-
144	郑州南龙湖	2021 年 5 月	55,310.75	-
145	郑州万科大都会贤悦苑	2021 年 4 月	76,173.79	-
146	郑州万科民安三度湖山	2021 年 5 月	54,899.45	-
147	郑州长基云庐	2021 年 7 月	22,135.43	-
148	中山西海岸	2021 年 3 月	145,636.13	-
149	中山中央公园二期	2021 年 3 月	145,133.36	-
150	周口万科溥天龙堂三期	2021 年 5 月	31,540.60	-
151	珠海海上城市	2021 年 2 月	276,031.82	-
152	其他		2,883,064.48	-
	合计		20,249,754.38	74,477.59

6、长期股权投资

2018-2020 年末，发行人长期股权投资余额分别为 1,295.28 亿元、1,304.76 亿元和 1,418.95 亿元。2019 年末，长期股权投资较 2018 年年末增加 94,811.26 万元，增幅 0.73%。2020 年末，长期股权投资较 2019 年年末增加 1,141,942.19 万元，增幅 8.75%，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 年末长期股权投资分类

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

对合营企业的投资	6,603,989.48	5,710,820.25
对联营企业的投资	7,586,529.54	7,336,756.58
合计	14,189,519.03	13,047,576.83

图表 6-21：2020 年末发行人长期股权投资变动情况

单位：万元

被投资单位	2020 年 12 月 31 日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	7,336,756.58	5,710,820.25	13,047,576.83
本年变动			
- 追加投资	387,156.82	1,052,499.25	1,439,656.07
- 减少投资	-167,479.21	-339,209.00	-506,688.21
- 权益法下确认的投资收益和其他变动	279,278.75	694,686.88	973,965.62
- 权益法下确认的其他综合收益及权益变动	30,357.24	-	30,357.24
- 宣告发放现金股利或利润	-241,037.81	-430,236.05	-671,273.86
- 合并抵消	-38,502.83	-85,571.84	-124,074.67
年末余额	7,586,529.54	6,602,989.48	14,189,519.03
减值准备年末余额	-	-	-

7、投资性房地产

2018-2020 年末，发行人投资性房地产余额分别为 540.56 亿元、735.65 亿元和 799.54 亿元，在总资产中的占比较小，分别为 3.54%、4.25%和 4.28%。2019 年末和 2020 年末本科目较上年的增长率分别为 36.09%和 8.69%。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。

发行人将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。发行人采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备在资产负债表内列示。发行人将投资性房地产的成本扣除预计净残值（残值率 0-7%）和累计减值准备后在使用寿命内（20 年-70 年）按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

图表 6-22：发行人投资性房地产情况

单位：亿元

项目	2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
已完工	513.71	64.25%	435.57	59.21%	238.16	44.06%
在建	285.83	35.75%	300.08	40.79%	302.40	55.94%
合计	799.54	100%	735.65	100.00%	540.56	100.00%

8、固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产净额分别为 115.34 亿元、124.00 亿元和 125.77 亿元。公司固定资产 2019 年末余额较 2018 年末余额增加 8.66 亿元，增幅 7.51%，2020 年末余额较 2019 年末余额增加 1.77 亿元，增幅 1.43%。

图表 6-23：2020 年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	1398438.12	25861.51	74391.24	72412.42	47963.09	1619066.38
本期增加	105051.23	3464.03	6949.87	8630.17	12501.19	136596.48
- 购置	2025.80	648.80	6297.60	8630.17	12501.19	30103.56
- 存货 / 在建工程转入	103025.42	2815.22	652.27	-	-	106492.92
本期减少	-34974.13	-542.20	-2251.93	-5330.90	-3517.24	-46616.40
-本年处置或报废	-4533.20	-542.20	-2251.93	-5330.90	-3517.24	-16175.47
-转出到投资性房地产	-30440.92	-	-	-	-	-30440.92
合并范围变化	145.30	-4.00	-399.55	569.15	-50.83	260.08
汇兑调整	-	-145.77	-6.11	-25.79	-777.68	-955.35
期末余额	1468660.52	28633.56	78683.53	76255.05	56118.53	1708351.19
累计折旧						
期初余额	261648.2784	16117.71572	31933.0077	42514.82	26868.73	379082.5531
本期计提	64203.26757	1005.719069	5799.48163	10610.95	7445.828	89065.24483
本期减少	-11029.44802	-363.15406	-1823.5887	-2649.46	-1452.02	-17317.67124
-本年处置或报废	-2149.842429	-363.15406	-1823.5887	-2649.46	-1452.02	-8438.065653
-转出到投资性房地产	-8879.605591	-	-	-	-	-8879.605591
合并范围变化	20.688317	-3.148242	-232.27311	268.9184	-0.86384	53.3215
汇兑调整	-	-72.187635	-4.173882	-15.4975	-174.676	-266.535438
期末余额	314842.7863	16684.94485	35672.4537	50729.73	32687	450616.9128
账面价值						
期末账面价值	1153817.732	11948.61863	43011.0765	25525.32	23431.53	1257734.274
期初账面价值	1136789.842	9743.795329	42458.2348	29897.6	21094.36	1239983.827

9、长期待摊费用

2018-2020 年末，发行人长期待摊费用分别为 504,430.86 万元、723,520.24 万元和 894,776.06 万元。其中 2019 年末和 2020 年末，本科目较年初增长率分别为 43.43%、23.67%，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。

10、其他非流动资产

2018-2020 年末，发行人其他非流动资产余额分别为 78.25 亿元、91.07 亿元和 138.40 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 2019 年末、2020 年末，本科目较上期变动率分别为 16.39%、51.97%，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。2020 年度发行人其他非流动资产科目增幅较大是由于参加一级土地开发投资款和股权收购预付款增加所致。

11、无形资产

2018-2020 年末，发行人无形资产余额分别为 495,258.5 万元、526,964.72 万元和 608,778.13 万元，占资产总额的比重分别为 0.32%、0.30%和 0.33%，发行人无形资产主要为持有的土地使用权。其中 2019 年末、2020 年末，本科目较上期增长率分别为 6.40%、15.53%，发行人无形资产的构成主要为土地使用权和特许经营权。

12、递延所得税资产

2018-2020 年末，公司递延所得税资产余额分别为 1,574,920.47 万元、2,342,758.61 万元和 2,753,543.05 万元，分别占资产总额的 1.03%、1.35%和 1.47%。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 2018-2020 年末合并报表负债结构分析表

单位：万元、%	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
负债项目	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	1,010,191.74	0.78%	1,536,523.18	1.05%	2,511,153.68	1.65%
衍生金融负债	63,122.70	0.05%	-	-	33,615.37	0.02%
应付票据及应付账款	22,959,738.21	17.76%	不适用	-	不适用	-
应付账款	22,794,592.82	17.63%	26,728,086.55	18.32%	29,568,450.24	19.46%
应付票据	165,145.39	0.13%	94,127.97	0.06%	60,711.28	0.04%
预收款项	25,396.51	0.02%	77,078.15	0.05%	91,223.08	0.06%
合同负债	50,471,141.44	39.04%	57,704,722.72	39.54%	63,074,721.08	41.51%
应付职工薪酬	577,085.18	0.45%	689,626.14	0.47%	785,094.06	0.52%
应交税费	1,873,086.08	1.45%	2,510,973.11	1.72%	2,903,652.30	1.91%
其他应付款	22,743,121.53	17.59%	25,069,846.07	17.18%	21,275,835.35	14.00%
一年内到期的非流动负债	6,909,241.30	5.34%	8,064,621.80	5.53%	6,046,186.40	3.98%
其他流动负债	5,559,268.98	4.30%	4,785,422.71	3.28%	5,398,626.05	3.55%
流动负债合计	112,191,393.68	86.77%	127,261,028.40	87.20%	131,749,268.89	86.72%
长期借款	12,092,905.54	9.35%	11,431,977.85	7.83%	13,203,678.31	8.69%
应付债券	4,709,514.58	3.64%	4,964,551.29	3.40%	4,357,622.32	2.87%
租赁负债	不适用	-	2,127,736.58	1.46%	2,458,994.57	1.62%
预计负债	14,352.78	0.01%	14,962.93	0.01%	21,533.15	0.01%
递延所得税负债	53,891.24	0.04%	28,232.84	0.02%	23,147.09	0.02%
其他非流动负债	233,804.82	0.18%	106,543.61	0.07%	119,017.74	0.08%
非流动负债合计	17,104,468.97	13.23%	18,674,005.10	12.80%	20,183,993.18	13.28%
负债合计	129,295,862.65	100.00%	145,935,033.50	100.00%	151,933,262.07	100.00%

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。2018-2020 年末，发行人负债总额分别为 12,929.59 亿元、14,593.50 亿元和 15,193.33 亿元。2019 年末及 2020 年末，该科目较上期增长率分别为 12.87%和 4.11%，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。2018-2020 年末，发行人流动负债分别 11,219.14 亿元、12,726.10 亿元和 13,174.93 亿元，在总负债中的占比分别为 86.77%、87.20%和 86.72%。

1、短期借款及一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，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 931.80 亿元、938.87 亿元以及 829.13 亿元，2019 年末较 2018 年末该科目较上期增长率为 0.76%，2020 年末较 2019 年末该科目较上期下降为 11.69%，短期有息

负债整体呈现下降趋势。2020 年末的短期借款为 251.12 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 604.62 亿。

截至 2020 年末，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

2018-2020 年末，发行人衍生金融负债余额分别为 6.31 亿元、0 亿元和 3.36 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

2018-2020 年末，发行人应付票据分别为 16.51 亿元、9.41 亿元和 6.07 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。2018-2020 年末，发行人应付账款余额分别为 2,279.46 亿元、2,672.81 亿元和 2,956.85 亿元，在总负债中占比分别为 17.63%、18.32%和 19.46%，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。2019 年、2020 年末应付账款分类明细如下：

图表 6-25：发行人 2019 年末及 2020 年末应付账款分类表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
应付地价	5,125,610.06	3,926,059.73
应付及预提工程款	23,305,285.07	21,890,990.48
质量保证金	510,053.50	461,296.91
应付及预提销售佣金	491,913.50	343,863.67
其他	135,588.11	105,875.76
合计	29,568,450.24	26,728,086.55

图表 6-26：发行人 2020 年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	932,802.09	1 年以内-3 年以上	3.15%
法人二	非关联方	617,951.71	1 年以内-3 年以上	2.09%

法人三	非关联方	521,578.15	1 年以内至 3 年	1.76%
法人四	非关联方	348,650.60	1 年以内-3 年以上	1.18%
法人五	非关联方	332,256.03	1 年以内至 3 年	1.12%
合计		2,753,238.58		9.31%

4、合同负债及预收账款

由于财政部修订企业会计准则引起的公司会计政策变更，2018 年新增合同负债科目，金额 50,471,141.44 万元，占负债总额的比例为 39.04%，截至 2019 年 12 月 31 日，合同负债金额 57,704,722.72 万元，占负债总额的比例为 39.54%。截至 2020 年 12 月 31 日，合同负债金额 63,074,721.08 万元，占负债总额的比例为 41.51%。合同负债主要涉及公司客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20%-100% 不等。该合同的相关收入将在公司履行履约义务后确认。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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
福州台江排尾项目	2021 年 12 月	74%	9,571,768,422.21	1,761,821,293.20
西安翡翠国宾	2021 年 9 月	79%	9,239,257,286.43	7,523,774,742.32
杭州五常车辆段项目	2022 年 4 月	33%	8,624,942,695.22	-
杭州良渚文化村	2021 年 6 月	63%	7,405,044,447.87	6,578,734,082.35
温州翡翠天地 I 期	2021 年 9 月	84%	7,263,532,148.21	4,008,088,964.88
深圳臻山府	2021 年 6 月	53%	6,749,307,861.51	6,650,234,390.67
昆明万科城	2021 年 7 月	56%	6,726,250,373.66	-
南宁金域中央	2021 年 1 月	89%	6,455,127,287.84	4,985,907,549.61
武汉万科金域国际	2021 年 6 月	56%	6,364,059,652.12	4,308,836,258.06
苏州向阳路项目	2021 年 11 月	86%	5,989,450,827.80	2,007,564,383.96
沈阳首府云城	2021 年 5 月	61%	5,302,375,873.10	1,863,827,908.45
深圳万科星城	2021 年 1 月	56%	5,067,218,953.07	14,028,962,507.87
南宁万科城	2021 年 10 月	67%	4,606,753,294.77	3,881,132,840.47
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	59%	4,379,845,890.46	5,464,847,048.74
上海青藤公园	2021 年 12 月	79%	4,342,061,586.92	2,125,615,586.18
西安大都会云境	2021 年 12 月	91%	4,297,499,517.23	2,321,347,024.50
台州万科城	2021 年 9 月	79%	4,224,978,766.99	1,098,144,786.50

郑州万科民安江山府	2021 年 10 月	96%	4,031,277,209.35	2,015,672,914.82
南宁星都荟	2021 年 6 月	73%	3,855,875,785.66	2,456,947,860.73
长沙金色梦想	2021 年 9 月	79%	3,827,588,549.79	3,289,877,649.83
成都公园传奇	2021 年 8 月	66%	3,708,321,912.63	1,091,256,765.63
郑州万科美景金兰苑	2021 年 5 月	45%	3,548,439,882.01	3,909,681,036.31
长沙魅力之城	2021 年 6 月	78%	3,540,918,574.77	2,996,784,130.90
天津西华府	2021 年 9 月	61%	3,484,817,324.59	2,806,508,135.14
佛山金域蓝湾西区	2021 年 7 月	72%	3,386,858,584.25	1,642,036,400.99
广州城市之光	2021 年 12 月	14%	3,376,393,408.16	-
兰州万科城	2021 年 11 月	57%	3,352,352,054.81	3,262,082,688.23
广州海上明月项目	2021 年 6 月	60%	3,337,403,416.72	4,145,444,826.69
无锡翡翠之光	2021 年 12 月	77%	3,303,951,552.73	438,172,795.77
昆明翡翠滨江	2021 年 3 月	76%	3,260,780,819.97	2,793,614,616.74
西安澜岸	2021 年 12 月	83%	3,242,807,725.10	2,258,121,331.25
绍兴大都会	2021 年 9 月	98%	3,199,411,525.62	2,825,037,612.09
贵阳万科麓山	2021 年 6 月	41%	3,156,678,835.47	-
贵阳万科理想城	2021 年 4 月	55%	3,008,105,340.89	4,738,604,380.07
上海华漕项目	2021 年 12 月	71%	2,991,973,317.82	-
青岛新都会	2021 年 10 月	73%	2,963,453,449.44	1,970,972,333.15
郑州万科大都会	2021 年 9 月	84%	2,897,393,008.43	2,747,796,246.14
成都天府万科城 1 期	2021 年 7 月	30%	2,881,493,870.17	848,073,542.57
石家庄翡翠书院	2021 年 12 月	43%	2,858,651,829.48	1,238,172,455.63
徐州淮海天地	2021 年 1 月	77%	2,807,251,114.25	2,503,696,448.14
郑州万科盛德世曦	2022 年 6 月	57%	2,786,952,412.51	838,712,036.00
上海天际	2021 年 1 月	46%	2,786,010,968.52	490,408,955.21
贵阳新都荟	2021 年 3 月	40%	2,784,000,128.03	1,727,149,208.54
石家庄新都会	2022 年 1 月	100%	2,782,541,611.55	2,197,896,942.61
杭州金茂万科新都会	2021 年 12 月	70%	2,762,877,320.58	1,075,137,283.57
临沂新都会项目	2021 年 8 月	81%	2,748,931,532.00	1,159,900,549.67
西安万科城如园	2021 年 9 月	97%	2,742,144,872.71	2,863,770,071.01
武汉长征村 K2	2022 年 6 月	54%	2,739,339,631.03	-
济南劝学里	2021 年 6 月	84%	2,715,193,740.61	1,564,339,397.80
中山西湾汇	2021 年 1 月	44%	2,715,189,128.25	679,459,572.46
长春西宸之光	2021 年 3 月	93%	2,689,293,524.73	2,490,291,435.55
扬州教投资产包	2022 年 6 月	83%	2,669,681,498.50	1,187,012,163.24
泉州城市之光	2021 年 6 月	29%	2,614,261,477.15	1,999,731,063.25
武汉万科云城	2021 年 3 月	41%	2,587,979,244.80	2,277,745,684.27
大连誉澜道	2021 年 3 月	64%	2,551,912,157.94	2,203,521,810.48
武汉翡翠滨江	2021 年 6 月	25%	2,538,395,692.15	1,342,166,618.06
天津翡翠紫台	2021 年 12 月	95%	2,521,221,836.37	925,156,815.61
西安万科大都会一期	2021 年 7 月	71%	2,517,541,012.00	2,385,803,754.56
南通海上明月	2022 年 12 月	42%	2,494,581,520.92	-

南通胜利路西地块	2022 年 1 月	36%	2,488,601,694.89	-
重庆森林公园	2021 年 12 月	60%	2,480,397,023.05	1,840,535,666.48
贵阳翡翠公园项目	2021 年 12 月	36%	2,478,612,556.10	971,248,621.05
西昌万科 17 度	2021 年 5 月	28%	2,468,459,172.68	1,335,862,842.17
宁波蔚蓝城市	2021 年 7 月	97%	2,466,400,311.46	1,799,764,780.42
宁波镇海骆驼项目	2023 年 6 月	48%	2,424,586,720.08	-
南京南站项目	2022 年 9 月	80%	2,406,675,374.51	-
宁波云谷中心	2021 年 6 月	70%	2,330,604,271.83	1,598,172,777.92
西安万科大都会二期	2021 年 7 月	96%	2,306,163,379.10	611,759,770.71
无锡翡翠东方	2022 年 6 月	42%	2,303,096,229.19	1,552,274,527.11
包头中央公园	2021 年 12 月	84%	2,299,954,168.00	1,456,780,831.08
大连翡翠都会	2021 年 6 月	61%	2,298,635,265.52	2,218,842,074.74
太原春和景明	2021 年 12 月	54%	2,293,724,105.18	1,895,474,977.11
昆山未来之城	2021 年 1 月	68%	2,283,763,570.25	2,940,630,653.76
石家庄翡翠公园	2022 年 7 月	85%	2,240,056,441.07	903,263,117.74
太原城市之光	2021 年 10 月	53%	2,240,056,406.07	3,243,607,716.23
北京城市之光东望	2021 年 12 月	51%	4,471,407,471.08	812,110,579.37
苏州安元路项目	2021 年 12 月	44%	2,221,295,121.11	228,200,870.77
烟台翡翠大道	2021 年 7 月	42%	2,219,645,685.31	1,696,027,183.89
唐山翡翠蓝山	2021 年 10 月	81%	2,177,122,878.26	769,857,455.99
佛山金域世家	2021 年 6 月	64%	2,173,782,797.88	172,643,077.17
海宁桂语东方二期	2021 年 6 月	77%	2,137,831,729.53	1,239,758,801.16
淄博万科翡翠书院	2021 年 12 月	94%	2,129,464,476.54	3,504,383,210.27
嘉兴香樟东地块项目	2022 年 7 月	72%	2,104,308,531.37	-
北京翡翠西湖雲庐	2023 年 5 月	37%	2,087,563,334.62	88,373,167.02
昆明金域水岸	2021 年 6 月	100%	2,070,535,850.14	3,020,553,958.80
东莞天空之城	2021 年 1 月	66%	2,062,941,832.96	1,680,216,644.18
烟台翡翠长安	2021 年 12 月	77%	2,057,550,383.63	653,369,575.44
宁波未来里	2021 年 3 月	77%	2,039,365,831.28	1,551,885,769.20
上海天空之城星之屿	2021 年 3 月	69%	2,035,921,843.89	3,077,503,902.23
东莞翡翠东望	2021 年 1 月	43%	2,027,411,667.98	2,569,566,982.84
威海翡翠公园	2021 年 6 月	76%	1,969,931,705.10	2,216,628,133.83
徐州翡翠之光	2021 年 12 月	57%	1,954,259,039.79	2,984,307,395.32
晋江金域滨江三期	2021 年 12 月	100%	1,945,191,168.59	1,470,739,627.25
合肥森林城	2021 年 3 月	82%	1,929,637,271.64	5,262,769,475.10
西安万科雁鸣湖	2022 年 11 月	39%	1,920,879,249.78	-
咸阳金域华府	2022 年 7 月	69%	1,899,131,700.40	140,156,837.70
重庆四季花城	2021 年 5 月	98%	1,892,508,799.29	894,614,250.17
西安悦湾	2021 年 9 月	72%	1,882,552,822.74	1,132,186,937.94
石家庄嘉实万科紫台	2023 年 5 月	73%	1,874,105,861.25	-
唐山未来城	2021 年 12 月	38%	1,871,411,101.92	604,752,162.38
济南翡翠山语	2021 年 6 月	53%	1,869,795,773.95	1,164,599,918.89

深圳臻山海	2022 年 8 月	37%	1,869,187,300.87	-
福州金域滨江花园	2021 年 6 月	39%	1,867,677,211.45	1,376,224,715.33
太原蓝湾传奇	2022 年 10 月	65%	1,856,098,831.24	582,076,469.15
南通翡翠公园	2021 年 3 月	99%	1,852,206,691.30	2,705,705,974.69
成都公园都会	2021 年 5 月	95%	1,834,443,853.73	1,105,458,662.19
武汉万科新都会	2022 年 6 月	27%	1,833,558,439.47	599,897,739.36
重庆御澜道	2021 年 3 月	37%	1,825,202,196.81	3,835,573,172.71
济南万科山望	2021 年 9 月	45%	1,821,233,673.58	2,154,296,302.90
大连钻石湾	2021 年 12 月	71%	1,817,102,663.28	-
天津西庐北	2021 年 12 月	91%	1,777,884,810.67	1,386,326,345.86
宁波海曙段塘项目	2022 年 9 月	36%	1,736,198,729.77	-
天津叠彩道	2022 年 1 月	77%	1,730,655,739.90	489,747,380.88
北京大都会滨江	2021 年 9 月	65%	1,723,118,565.07	1,479,127,874.70
昆山夏驾河项目	2021 年 12 月	41%	1,719,561,144.34	-
兰州璞悦澜岸	2022 年 4 月	60%	1,717,717,863.56	80,088,421.31
郑州万科洛达庙项目	2022 年 12 月	79%	1,705,839,630.34	-
宁波滨盛臻园	2022 年 4 月	42%	1,693,811,092.82	-
太原中央公园	2022 年 6 月	84%	1,690,851,824.76	1,291,451,955.43
西安万科悦府	2022 年 9 月	71%	1,672,935,140.42	-
东莞东江之星	2021 年 3 月	56%	1,671,878,325.08	1,796,391,463.14
吉林万科城	2021 年 6 月	34%	1,669,349,698.87	1,922,570,916.03
合肥公园大道	2021 年 1 月	62%	1,662,274,284.11	1,740,886,632.19
重庆照母山项目	2021 年 9 月	100%	1,649,101,530.78	659,689,215.79
宁波白石湖东	2021 年 3 月	100%	1,644,470,565.19	2,892,069,018.89
重庆金开悦府	2021 年 4 月	88%	1,633,411,012.06	2,831,938,142.80
台州董家洋西项目	2022 年 8 月	36%	1,620,161,582.27	-
石家庄公园都会	2022 年 9 月	74%	1,594,132,691.47	549,115,749.49
唐山翡翠观唐	2021 年 4 月	46%	1,588,822,619.68	1,323,419,739.32
沈阳翡翠滨江	2021 年 7 月	75%	1,587,222,413.50	971,393,487.31
东莞长安莲湖路项目	2021 年 12 月	41%	1,574,805,616.77	-
杭州中城汇二期	2021 年 3 月	74%	1,562,364,044.29	1,479,670,798.63
西安公园大道	2021 年 8 月	88%	1,550,350,353.63	1,443,588,423.82
东莞万科金域东方	2022 年 4 月	32%	1,549,219,980.15	-
南通翡翠东第	2021 年 1 月	92%	1,540,082,274.08	1,922,592,955.23
成都璟南堂	2021 年 5 月	90%	1,527,147,387.16	1,511,858,495.34
周口万科溥天龙堂	2021 年 6 月	48%	1,515,204,734.41	938,972,839.91
成都万科锦园	2021 年 10 月	100%	1,512,787,456.04	-
成都锦绣	2022 年 4 月	11%	1,494,801,421.56	-
北京七橡墅	2022 年 1 月	39%	1,476,750,824.39	1,181,534,313.67
沈阳信达万科城	2021 年 6 月	99%	1,462,954,390.40	1,917,541,204.13
成都天府公园城	2022 年 6 月	16%	1,462,473,457.06	-
南通翡翠心湖	2021 年 3 月	69%	1,458,254,971.21	1,885,609,581.21

沈阳北宸之光	2022 年 8 月	54%	1,449,995,221.92	-
烟台翠湖山晓	2021 年 10 月	38%	1,429,561,612.07	360,898,037.73
东莞麻涌大盛 031 地块	2021 年 10 月	80%	1,426,943,700.40	-
北京翡翠云图	2022 年 1 月	38%	1,406,956,658.20	894,697,998.30
唐山港岛中心	2021 年 12 月	60%	1,404,043,056.53	-
重庆理想城一期	2022 年 3 月	81%	1,386,216,371.72	-
广州樾山项目	2021 年 10 月	38%	1,383,657,327.25	1,056,118,888.09
南京万科翡翠滨江	2023 年 6 月	27%	1,373,539,572.42	-
重庆理想城二期	2021 年 12 月	83%	1,372,812,410.00	291,164,868.79
眉山眉州文化村	2021 年 7 月	23%	1,365,213,400.44	606,747,626.56
常州教育小镇项目	2022 年 9 月	46%	1,358,999,122.16	-
兰州万科璞悦臻园	2022 年 5 月	63%	1,354,637,506.84	-
东莞翡翠松湖	2021 年 1 月	76%	1,347,950,529.04	3,084,480,332.53
哈尔滨公园大道	2021 年 7 月	85%	1,347,668,935.87	910,215,932.78
宿迁未来之光	2021 年 1 月	100%	1,339,332,045.93	1,776,118,382.35
嘉兴中环西地块项目	2021 年 11 月	78%	1,337,352,971.85	30,151,962.00
东莞第五城	2021 年 1 月	98%	1,336,547,305.20	4,376,064,787.66
天津西庐南	2021 年 9 月	96%	1,336,226,906.50	726,964,005.71
海宁桂语东方一期	2021 年 6 月	88%	1,335,752,120.34	1,221,562,490.07
长春万科城	2021 年 8 月	58%	1,174,020,160.64	2,457,654,421.49
中山金域中央	2021 年 6 月	55%	1,327,580,407.01	499,617,040.38
惠州金枫花园	2022 年 1 月	33%	1,326,009,172.57	-
长春溪望	2021 年 4 月	41%	1,325,400,812.91	773,294,400.93
无锡南门 44-1 地块项目	2022 年 6 月	54%	1,321,191,586.49	-
福州又一城	2021 年 7 月	22%	1,296,431,420.24	113,792,668.80
合肥高第	2022 年 8 月	61%	1,293,445,561.49	-
常州皇粮浜地块	2022 年 9 月	59%	1,293,137,133.82	-
宁波云著花苑	2021 年 9 月	73%	1,278,522,382.81	1,010,459,837.87
昆明星河嘉园	2021 年 3 月	63%	1,269,100,730.35	1,441,366,465.41
嘉兴都会东方	2022 年 6 月	78%	1,237,151,509.16	-
南通时代之光	2021 年 12 月	54%	1,229,998,316.64	-
重庆翡翠公园	2021 年 12 月	95%	1,221,158,278.99	1,157,945,552.46
广州增城万科城	2021 年 6 月	19%	1,219,034,711.22	-
温州瑞安西岙村地块	2022 年 9 月	30%	1,216,080,975.97	-
东莞万科江湾花园	2021 年 9 月	87%	1,215,158,790.51	-
宁波东潮之滨	2022 年 10 月	41%	1,215,088,207.12	-
石家庄正定文化村项目	2021 年 12 月	78%	1,212,711,127.60	664,446,734.52
长春公主岭项目	2022 年 3 月	17%	1,201,654,316.98	-
西安万科璞悦	2022 年 12 月	61%	1,201,463,431.97	-
长春柏翠阅湖	2021 年 4 月	100%	1,196,930,507.80	206,626,117.44

柳州白露项目	2021 年 7 月	26%	1,194,634,129.04	-
贵阳花溪大都会	2021 年 3 月	62%	1,192,468,813.06	1,994,659,572.25
乌鲁木齐公园大道	2021 年 1 月	61%	1,189,682,784.93	781,066,552.82
乌鲁木齐天山府	2021 年 12 月	48%	1,179,330,023.76	931,105,185.49
秦皇岛未来城二期	2021 年 6 月	92%	1,170,696,908.51	982,599,479.34
常州公园大道二期	2021 年 6 月	38%	1,169,582,220.05	241,259,864.87
沈阳翡翠臻园	2021 年 12 月	91%	1,150,030,919.83	952,950,513.57
天津东郡	2021 年 6 月	93%	1,142,271,538.46	253,947,036.88
沈阳中旅万科城	2021 年 12 月	10%	1,126,457,852.93	1,470,932,770.13
渭南万科城	2022 年 4 月	20%	1,125,182,215.95	-
扬州四季都会	2022 年 12 月	40%	1,120,776,983.83	-
广州未来森林项目	2021 年 5 月	30%	1,116,500,243.75	1,485,380,023.04
佛山星都荟	2021 年 4 月	100%	1,113,726,102.12	1,003,434,290.25
西安新合新苑	2021 年 6 月	100%	1,107,091,724.78	-
珠海翡翠中央	2021 年 4 月	69%	1,106,584,827.80	380,386,463.33
惠州小金口公开地项目	2021 年 12 月	85%	1,104,636,575.87	-
西安公园华府	2021 年 6 月	75%	1,093,892,329.42	3,203,940,784.97
太原清徐项目	2022 年 9 月	60%	1,090,129,125.90	-
绍兴芳塔纳丽	2022 年 6 月	87%	1,079,682,354.86	-
昆明魅力之城	2021 年 3 月	30%	1,079,639,815.63	3,571,912,722.46
靖江晨阳甲第	2021 年 5 月	38%	1,063,358,314.16	3,723,328,188.81
南宁悦江南项目	2021 年 1 月	87%	1,062,257,947.56	1,638,161,495.04
烟台城市之光 II	2021 年 3 月	96%	1,058,984,114.63	960,932,095.58
晋中紫郡	2021 年 9 月	67%	1,055,646,897.00	334,176,643.01
青岛城市之光	2021 年 6 月	70%	1,050,294,639.92	2,380,569,744.35
沈阳明日之光	2022 年 12 月	79%	1,047,358,661.26	767,524,326.34
无锡运河传奇	2021 年 7 月	26%	1,042,312,540.08	1,172,435,683.12
成都万科润园	2021 年 10 月	55%	1,028,934,692.71	-
沈阳宝马项目	2021 年 10 月	39%	1,024,005,504.81	198,562,044.17
盐城翡翠云台	2021 年 3 月	53%	1,020,814,012.70	1,294,593,592.73
兰州时代之光	2021 年 4 月	44%	1,016,793,030.72	578,524,303.36
南京溧水 G09 地块	2022 年 6 月	26%	1,014,692,272.75	-
青岛金域华府三期	2022 年 4 月	72%	1,006,586,897.33	220,450,426.06
南通时光映翠	2022 年 3 月	32%	1,001,425,575.03	-
其他			145,267,700,949.41	273,510,165,659.58
合计			630,747,210,801.94	577,047,227,178.73

图表 6-28：2020 年合同负债余额重大变动明细表

单位：万元

项目	2020 年
年初金额	57,704,722.72
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认	37,598,659.14

为收入的金额)	
合并范围变化	1,407,241.02
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	(33,635,901.80)
年末金额	63,074,721.08

5、其他应付款

2018-2020 年末，发行人其他应付款余额分别为 2,274.31 亿元、2,506.98 亿元和 2,127.58 亿元，在总负债中占比分别为 17.59%、17.18%和 14.00%。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。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 年末较 2019 年末减少 15.13%，属于正常经营波动范围。

图表 6-29：2019 年末及 2020 年末发行人其他应付款分类

单位：万元

	2020 年末	2019 年末
应付股利	31,903.77	37,934.79
应付合营 / 联营企业款	7,702,396.61	8,221,261.85
应付股权款与合作公司往来及其他	7,834,301.68	12,157,519.41
土地增值税清算准备金	4,637,887.59	3,678,880.41
押金及保证金	400,960.89	362,728.29
代收款	226,318.54	213,021.85
购房意向金	442,066.27	398,499.47
合计	21,275,835.35	25,069,846.07

6、长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款余额分别为 1,209.29 亿元、1,143.20 亿元和 1,320.37 亿元。公司长期借款构成主要为银行等金融机构借款。长期借款规模总体上升，主要归因于对融资结构的调整与优化。

图表 6-30：公司长期借款结构：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
信用借款	12,097,570.29	91.62	9,686,871.29	84.73	10,745,438.11	88.86
抵押借款	226,320.34	1.71	407,669.33	3.57	517,810.66	4.28
质押借款	879,787.68	6.66	1,337,437.23	11.70	829,656.78	6.86
合计	13,203,678.31	100.00	11,431,977.85	100.00	12,092,905.54	100.00

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

7、应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券余额分别为 470.95 亿元、496.46 亿元和 435.76 亿元，占总负债比例为 3.64%、3.40%和 2.87%。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 年末较 2019 年末，公司应付债券减少 60.7 亿元，降幅为 12.23%。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：截至本募集说明书签署日，公司已发行尚处于存续期内的债务融资工具及公司债情况如下：

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	人民币当前余额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科地产（香港）有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划（注）	美元	100,000.00	657,130.00	657,130.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.98%	尚未到期，按时付息
			97,100.00	638,073.23	638,073.23	2018/4/18	2023/4/18	5 年	4.15%	尚未到期，按时付息
			65,000.00	427,134.50	427,134.50	2018/5/25	2023/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+1.55%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	413,991.90	413,991.90	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.35%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	394,278.00	394,278.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.20%	尚未到期，按时付息
			42,300.00	277,965.99	277,965.99	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.15%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	197,139.00	197,139.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.50%	尚未到期，按时付息
	人民币债券	人民币	50,500.00	50,500.00	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3 年	3.85%	尚未到期，按时付息
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3 年	3.45%	尚未到期，按时付息
小计				3,200,712.62	3,200,712.62					

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	人民币当前余额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科企业股份有限公司	17 万科 01	人民币	300,000.00	300,000.00	819.43	2017/7/18	2022/7/18	5（3+2）年	4.50%	已部分回售，尚有余额，按时付息
	19 万科 01		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2019/2/26	2024/2/26	5（3+2）年	3.65%	尚未到期，按时付息
	19 万科 02		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5（3+2）年	3.55%	尚未到期，按时付息
	20 万科 01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5（3+2）年	3.02%	尚未到期，按时付息
	20 万科 02		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7（5+2）年	3.42%	尚未到期，按时付息
	20 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5（3+2）年	2.56%	尚未到期，按时付息
	20 万科 04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7（5+2）年	3.45%	尚未到期，按时付息
	20 万科 05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5（3+2）年	3.20%	尚未到期，按时付息
	20 万科 06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7（5+2）年	3.90%	尚未到期，按时付息
	20 万科 07		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5（3+2）年	3.50%	尚未到期，按时付息
	20 万科 08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7（5+2）年	4.11%	尚未到期，按时付息
	21 万科 01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3（2+1）年	3.38%	尚未到期，按时付息
	21 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7（5+2）年	3.98%	尚未到期，按时付息
	21 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5（3+2）年	3.40%	尚未到期，按时付息
	21 万科 04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7（5+2）年	3.70%	尚未到期，按时付息
	21 万科 05		230,000	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5（3+2）年	3.19	尚未到期，尚未

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	人民币当前余额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
								）年		付息
	21 万科 06		70,000	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7（5+2）年	3.49	尚未到期，尚未付息
公司债券小计				2,404,700.00	2,105,519.43					
万科企业股份有限公司	21 万科 MTN 001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3 年	3.76%	尚未到期，按时付息
	21 万科 MTN 002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3 年	3.52%	尚未到期，按时付息
	21 万科 MTN 003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3 年	3.08%	尚未到期，按时付息
债务融资工具小计				600,000.00	600,000.00					
合计				5,906,232.05	5,906,232.05					

注：1、发行人香港子公司BestgainRealEstateLyraLimited(以下简称“Lyra”)之美元20亿元中期票据发行计划(以下简称“中期票据计划”)已于2013年7月16日经香港联合交易所有限公司批准上市。发行人于2016年9月7日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为32亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，发行人、万科地产（香港）有限公司（以下简称“万科地产香港”）以及票据受托人于2016年12月30日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代Lyra作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自2016年12月30日起，万科地产香港取代Lyra成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时Lyra作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017年5月11日，在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为44亿美元。2018年4月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为70亿美元；2019年6月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为95亿美元。2、以美元标价的债务融资工具人民币发行金额以2021年3月31日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价6.5713:1折算。

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

截至本募集说明书签署日，发行人共注册了6次、合计融资规模168亿元中期票据，具体情况如下：

单位：亿元

序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
1	中市协注	2014 年 12 月 15 日	18	自注册通知书发出	18

序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
	[2014]MTN459 号			之日起 2 年内有效	
2	中市协注 [2015]MTN202 号	2015 年 5 月 25 日	45	自注册通知书发出 之日起 2 年内有效	30
3	中市协注 [2015]MTN203 号	2015 年 5 月 25 日	45	自注册通知书发出 之日起 2 年内有效	30
4	中市协注 [2018]MTN304 号	2018 年 5 月 31 日	50	自注册通知书发出 之日起 2 年内有效	50
5	中市协注 [2019]MTN839 号	2019 年 12 月 31 日	20	自注册通知书发出 之日起 2 年内有效	20
6	中市协注 [2021]MTN313 号	2021 年 4 月 22 日	40	自注册通知书发出 之日起 2 年内有效	40

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司于 2021 年 9 月 2 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年度第三期

中期票据”(21 万科 MTN003)，发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.08%。截至本募集说明书签署日，发行人共发行了 14 期、合计融资规模 335.47 亿元公司债券，具体情况如下：

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

本公司于 2017 年 7 月 18 日发行了“万科企业股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”(17 万科 01)，发行规模 30 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.50%。

本公司于 2017 年 8 月 4 日发行了“万科企业股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”(17 万科 02)，发行规模 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.54%。

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

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

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

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

本公司于 2020 年 3 月 16 日发行了“万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”(20 万科 01、20 万科 02)，品种一发行规模 15 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.02%；品种二发行规模 10 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.42%。

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

本公司于 2020 年 6 月 19 日发行了“万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）”（20 万科 05、20 万科 06），品种一发行规模 8 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.20%；品种二发行规模 12 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.90%。

本公司于 2020 年 11 月 13 日发行了“万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）”（20 万科 07、20 万科 08），品种一发行规模 3.81 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.50%；品种二发行规模 16 亿元，期限 5+2 年，票面利率 4.11%。

本公司于 2021 年 1 月 22 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”（21 万科 01、21 万科 02），品种一发行规模 19 亿元，期限 2+1 年，票面利率 3.38%；品种二发行规模 11 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.98%。

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

本公司于 2021 年 7 月 22 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)”（21 万科 05、21 万科 06），品种一发行规模 7 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.19%；品种二发行规模 23 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.49%。

8、递延所得税负债

2018-2020 年末，公司递延所得税负债余额分别为 53,891.24 万元、28,232.84 万元和 23,147.09 万元，分别占负债总额的 0.04%、0.02%和 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 6-32：2018-2020 年末所有者权益结构

单位：万元、%

	2018 年末		2019 年末		2020 年末	
权益项目	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本(或股本)	1,103,915.20	4.69%	1,130,214.30	4.18%	1,161,773.22	3.32%
资本公积金	800,562.77	3.40%	1,238,448.45	4.58%	1,855,449.70	5.30%
其它综合收益	-239,874.49	-1.02%	-180,642.66	-0.67%	-154,437.30	-0.44%
盈余公积金	4,739,324.60	20.11%	7,082,625.41	26.18%	9,746,632.45	27.86%
未分配利润	9,172,485.07	38.93%	9,535,203.69	35.24%	9,841,677.20	28.13%
归属于母公司所有者权益合计	15,576,413.15	66.11%	18,805,849.19	69.50%	22,451,095.27	64.17%
少数股东权益	7,985,659.85	33.89%	8,252,062.35	30.50%	12,533,352.06	35.83%
所有者权益合计	23,562,073.00	100.00%	27,057,911.54	100.00%	34,984,447.33	100.00%

2018-2020 年末，发行人所有者权益分别为 2,356.21 亿元、2,705.79 亿元和 3,498.44 亿元，其中 2019 年末、2020 年末，该科目较上期增长率分别为 14.84% 和 29.29%。

1、股本

2018 年末股本为 110.39 亿元，2019 年末，发行人股本为 113.02 亿元，2020 年末，发行人股本均为 116.18 亿元，占所有者权益的比重分别为 4.69%、4.18% 和 3.32%。2018-2020 年末，境内上市人民币普通股分别为 97.15 亿股、97.15 亿股、97.17 亿股，其中限售股份分别为 0.09 亿股、0.09 亿股、0.07 亿股。

2、资本公积

2018-2020 年末，发行人资本公积分别为 80.06 亿元、123.84 亿元和 185.54 亿元，占所有者权益的比重为 3.40%、4.58% 和 5.30%，其中 2019 年末、2020 年末余额较上期变动率分别为 54.68%、49.82%。资本公积的变动主要是由于发行人购买子公司少数股权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

2018-2020 年末，发行人盈余公积分别为 473.93 亿元、708.26 亿元和 974.66 亿元，占所有者权益的比重为 20.11%、26.18%和 27.86%。其中 2019 年末、2020 年末余额较上期增长率分别为 49.44%、37.61%。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

2018-2020 年末，发行人未分配利润分别为 917.25 亿元、953.52 亿元和 984.17 亿元，占所有者权益的比重为 38.93%、35.24%和 28.13%。其中 2019 年末、2020 年末余额较上期增长率分别为 3.95%、3.21%。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。

5、其他综合收益

2018-2020 年末，发行人其他综合收益分别为-239,874.49 万元、-180,642.66 万元、-154,437.30 万元，占所有者权益的比重为-1.02%、-0.67%和-0.44%。发行人近三年变动，主要是根据权益法核算的发行人联营公司的外币财务报表折算差额所致。

（四）损益情况分析

图表 6-33：2018-2020 年主要损益情况

	单位：万元		
	2018 年	2019 年	2020 年
营业总收入	29,767,933	36,789,388	41,911,168
营业收入	29,767,933	36,789,388	41,911,168
营业总成本	23,705,188	29,618,668	35,051,334
营业成本	18,610,422	23,455,033	29,654,069
税金及附加	2,317,606	3,290,522	2,723,691
销售费用	786,808	904,450	1,063,690
管理费用	1,034,081	1,101,841	1,028,805
研发费用	94,606	106,668	66,569
财务费用	599,857	573,594	514,510
其中：利息费用	818,134	925,527	875,758
利息收入	383,992	353,041	468,064
资产减值损失	-235,425	-164,876	-198,082
信用减值损失	-26,382	-21,685	-22,446

	2018 年	2019 年	2020 年
投资净收益	678,793	498,413	1,351,187
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	627,991	379,060	973,966
公允价值变动净收益	8,663	-6,852	533
资产处置收益	-341	-967	4,838
营业利润	6,749,861	7,661,314	7,995,864
加: 营业外收入	47,450	71,473	99,950
减: 营业外支出	51,291	78,858	128,239
利润总额	6,746,020	7,653,929	7,967,575
减: 所得税	1,818,791	2,140,767	2,037,764
净利润	4,927,229	5,513,161	5,929,812
少数股东损益	1,549,964	1,625,953	1,778,257
归属于母公司所有者的净利润	3,377,265	3,887,209	4,151,554

发行人营业收入主要来源于房地产和物业管理收入, 2018-2020 年度公司营业收入分别为 2,976.79 亿元、3,678.94 亿元和 4,191.12 亿元。

2018-2020 年度, 公司营业利润分别为 674.99 亿元、766.13 亿元和 799.59 亿元。2019 年本科目较上年增加 91.14 亿元, 增幅 13.50%。2020 年本科目较上年增加 33.46 亿元, 增幅 4.37%。上述期间公司实现净利润 492.72 亿元、551.32 亿元和 592.98 亿元。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。

发行人三费具体情况如下表所示:

图表 6-34: 2018-2020 年期间费用情况表

单位: 万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
销售费用	786,807.56	904,449.68	1,063,689.97
管理费用	1,034,080.52	1,101,840.53	1,028,805.28
研发费用	94,606.44	106,667.60	66,568.75
财务费用	599,857.47	573,594.17	514,510.27
三费合计	2,515,351.99	2,686,551.99	2,673,574.27
三费与销售收入占比	8.13%	7.30%	6.38%

2018-2020 年度, 发行人财务费用分别为 599,857.47 万元、573,594.17 万元和 514,510.27 万元。2019 年, 公司财务费用相比 2018 年下降 26,263.30 万元, 降幅 4.38%。2020 年, 公司财务费用相比 2019 年下降 59,083.90 万元, 降幅 10.30%。

2018-2020 年度，发行人资产减值损失分别为-235,425.48 万元、-164,875.68 万元和-198,081.80 万元。发行人资产减值损失主要为对存货、预付款项、投资性房地产基于审慎的市场策略计提的跌价准备。

2018-2020 年度，发行人投资收益分别为 678,793.45 万元、498,412.68 万元和 1,351,187.00 万元，2019 年，投资收益较去年同期减少 180,380.77 万元，主要是由于被投资单位收益下降或出现亏损。2020 年，投资收益较去年同期增加 852,774.32 万元，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 6-35：2018-2020 年现金流总体状况

单位：万元

科目/年份	2018 年度	2019 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,361,818.34	4,568,680.95	5,318,802.22
其中：经营活动现金流入小计	42,395,014.78	46,984,872.20	50,836,191.16
经营活动现金流出小计	39,033,196.44	42,416,191.25	45,517,388.93
投资活动产生的现金流量净额	-6,736,443.60	-2,862,673.46	579,706.71
其中：投资活动现金流入小计	1,879,241.41	1,593,375.28	3,056,431.64
投资活动现金流出小计	8,615,685.01	4,456,048.74	2,476,724.92
筹资活动产生的现金流量净额	4,479,764.81	-3,333,821.04	-3,250,425.99
其中：筹资活动现金流入小计	16,930,783.78	12,339,353.68	15,393,566.32
筹资活动现金流出小计	12,451,018.97	15,673,174.72	18,643,992.31
汇率变动对现金及现金等价物的影响	29,076.07	34,862.34	-55,710.12
现金及现金等价物净增加额	1,134,215.62	-1,592,951.21	2,592,372.82

发行人 2018-2020 年度公司经营活动产生的现金流量净额分别为 336.18 亿元、456.87 亿元和 531.88 亿元。其中，2019 和 2020 年度分别较上一年增长 35.90%、16.52%。2020 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房地产销售稳步提升，销售回款增加，销售商品、提供劳务收到的现金逐步增加。

发行人 2018-2020 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-673.64 亿元、-286.27 亿元和 57.97 亿元。公司各期投资活动产生的现金流入分别为 187.92 亿元、159.34 亿元和 305.64 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 861.57 亿元、445.60 亿元和 247.67 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 2018-2020 年度，公司筹资活动现金流净增加额分别为 447.98 亿元、-333.38 亿元和 -325.04 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 1,693.08 亿元、1,233.94 亿元和 1,539.36 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。公司各期筹资活动导致现金流出分别为 1,245.10 亿元、1,567.32 亿元和 1,864.40 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。

发行人 2018-2020 年度，现金及现金等价物净增额分别为 113.42 亿元、-159.30 亿元和 259.24 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	2018 年度	2019 年度	2020 年度
流动比率(%)	115.43	113.07	117.45
速动比率(%)	48.56	42.59	41.39
利息保障倍数	7.05	8.16	7.80
资产负债率(%)	84.59	84.36	81.28

发行人 2018-2020 年末流动比率分别为 115.43%、113.07%和 117.45%，发行人 2018-2020 年末速动比率分别为 48.56%、42.59%和 41.39%，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 2018-2020 年末利息保障倍数分别为 7.05、8.16 和 7.80，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 2018-2020 年末资产负债率分别为 84.59%、84.36%和 81.28%，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 51.55%、50.96%和 47.49%。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 年末，发行人持有货币资金 1,952.3 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 829.1 亿元；净负债率 18.1%，继续保持行业低位；有息负债占总资产的比例为 13.8%，且有息负债中，67.9% 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	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业毛利率	29.70%	27.30%	22.75%
全面摊薄净资产收益率	21.68%	20.67%	18.49%

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。2018-2020 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，发行人营业毛利率达 22.75%，较上年同期减少 4.55%，全面摊薄净资产收益率 18.49%，较上年同期减少 2.18%。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	2018 年度	2019 年度	2020 年度
应收账款周转率(次)	197.21	205.86	168.30
存货周转率(次)	0.28	0.28	0.31
总资产周转率(次)	0.22	0.23	0.23
流动资产周转率(次)	0.26	0.27	0.28

从应收账款周转率来看，2018 -2020 年应收账款周转率分别为 197.21 次、205.86 次和 168.30 次。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。2019 年，由于公司项目开发运营能力提升，回款速度加快，应收账款周转率上升，2020 年，由于受到疫情影响，公司项目开发进度受到推迟，应收账款周转率有所下降。

从存货周转率来看，2018-2020 年存货周转率分别为 0.28 次、0.28 次、0.31 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。

2018-2020 年，发行人的流动资产周转率分别为 0.26 次、0.27 次、0.28 次，体现了发行人整体流动资产周转稳定。

2018-2020 年，发行人的总资产周转率分别为 0.22 次、0.23 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，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 年末借款期限结构情况

单位：万元

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

图表 6-40：发行人 2019 年末及 2020 年末借款类型情况

单位：亿元

种类	2019 年末金额	2020 年末金额
银行贷款资金	1,404.10	1,361.32
债券融资	621.26	565.04
非传统融资	553.16	658.89
合计	2,578.52	2,585.26

图表 6-41：发行人 2019 年末及 2020 年末借款抵押担保情况

单位：亿元

借款类别	2019 年末金额	2020 年末金额
信用贷款	1,757.87	1,832.97
担保贷款	-	-

借款类别	2019 年末金额	2020 年末金额
抵押贷款	50.07	49.27
质押贷款	149.33	137.98
借款合计	1,957.27	2,020.22

1、短期借款

截至 2020 年末，发行人短期借款 251.12 亿元，其中 18.18 亿元为抵押借款，0.12 亿元为质押借款，232.82 亿元为信用借款。

2、一年到期长期借款

截至 2020 年末，发行人一年内到期的长期借款 449.47 亿元，其中其他借款 8.70 亿元，银行融资 440.77 亿元，主要为信用贷款。

3、长期借款

截至 2020 年末，长期借款为 1,320.36 亿元，其中其他借款 452.36 亿元，银行融资 868 亿元，主要为信用贷款。

(二) 截至 2019 年末及 2020 年末主要借款明细情况

截至 2020 年末，发行人银行借款合计 1361.33 亿元，其他借款合计 658.89 亿元（其他借款主要包括信托借款），以上两项总计 2020.22 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 年末，发行人应付债券总额 565.04 亿元，其中境内 254.59 亿元、境外 310.45 亿元；境内发行债券中，公司债余额 174.7 亿元、债务融资工具（包括中票和超短融）余额 79.89 亿元。

公司主要借款明细情况表如下：

图表 6-42：截至 2020 年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	1361.33	Libor 按约定利率上浮 ~5.70%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	565.04	1.90%-5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券
非传统融资	658.89	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	2585.26		
----	---------	--	--

图表 6-43：截至 2020 年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	7,504,231,200.00	2016/8/22	2022/7/22	3.22%	质押担保
兴业银行	4,498,000,000.00	2019/12/27	2024/12/20	4.75%	信用担保
银团贷款	3,334,800,000.00	2019/6/3	2022/12/3	3.60%	信用担保
兴业银行	3,295,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23	4.75%	信用担保
建设银行	1,950,840,000.00	2018/2/26	2021/2/26	3.69%	质押担保
建设银行	1,950,840,000.00	2018/3/7	2021/3/7	3.44%	质押担保
中国银行	1,802,576,160.00	2017/12/22	2022/12/22	3.33%	信用担保
中国银行	1,750,770,000.00	2020/8/31	2021/8/30	1.33%	信用担保
中国银行	1,560,672,000.00	2017/12/22	2022/12/22	3.33%	信用担保
中国银行	1,250,550,000.00	2020/11/20	2025/11/20	1.65%	信用担保
合计	28,898,279,360.00				

图表 6-44：截至 2020 年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
招商财富资产管理有限公司	6,300,000,000.00	2020/12/29	2021/3/31	4.86%	信用担保
招商财富资产管理有限公司	3,590,000,000.00	2020/12/25	2021/3/31	4.86%	信用担保
华润深国投信托有限公司	3,499,400,000.00	2019/12/20	2024/12/21	5.80%	信用担保
陆家嘴国际信托有限公司	3,000,000,000.00	2020/12/15	2022/2/14	5.36%	信用担保
新华资产管理股份有限公司	3,000,000,000.00	2018/4/20	2023/4/20	6.16%	信用担保
新华资产管理股份有限公司	2,625,000,000.00	2019/12/5	2024/12/4	5.10%	信用担保
平安资产管理有限责任公司	2,250,000,000.00	2018/1/31	2023/1/23	5.20%	信用担保
泰康资产管理有限责任公司	2,100,000,000.00	2019/12/12	2024/12/11	5.10%	信用担保
国海证券股份有限公司	2,000,000,000.00	2020/12/18	2022/12/18	5.40%	信用担保
国海证券股份有限公司	2,000,000,000.00	2020/12/25	2021/12/24	5.30%	信用担保
合计	30,364,400,000.00				

图表 6-45：截至 2020 年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 年末（折合人民币）	担保方式
招商银行	银行借款	2016/8/22	2022/7/22	美元	3.22%	7,504,231,200.00	质押担保
兴业银行	银行借款	2019/12/27	2024/12/20	人民币	4.75%	4,498,000,000.00	信用担保
华润深国投信托有限公司	其他金融机构借款	2019/12/20	2024/12/21	人民币	5.80%	3,499,400,000.00	信用担保
银团贷款(代理行:工银亚洲)	银行借款	2019/6/3	2022/12/3	港币	3.60%	3,334,800,000.00	信用担保

兴业银行	银行借款	2020/2/24	2025/2/23	人民币	4.75%	3,295,000,000.00	信用担保
陆家嘴国际信托有限公司	其他金融机构借款	2020/12/15	2022/2/14	人民币	5.36%	3,000,000,000.00	信用担保
新华资产管理股份有限公司	其他金融机构借款	2018/4/20	2023/4/20	人民币	6.16%	3,000,000,000.00	信用担保
新华资产管理股份有限公司	其他金融机构借款	2019/12/5	2024/12/4	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	其他金融机构借款	2018/1/31	2023/1/23	人民币	5.20%	2,250,000,000.00	信用担保
泰康资产管理有限责任公司	其他金融机构借款	2019/12/12	2024/12/11	人民币	5.10%	2,100,000,000.00	信用担保
合计						35,106,431,200.00	

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 年末 (折合人民币)	担保方式
建设银行	银行借款	2018/2/26	2021/2/26	美元	3.69%	1,950,840,000.00	质押担保
建设银行	银行借款	2018/3/7	2021/3/7	美元	3.44%	1,950,840,000.00	质押担保
上海银行	银行借款	2018/10/23	2021/10/22	人民币	5.23%	1,050,000,000.00	信用担保
工商银行	银行借款	2020/4/22	2023/4/7	人民币	4.75%	1,000,000,000.00	信用担保
中国对外经济贸易信托有限公司	其他金融机构借款	2019/12/20	2021/12/20	人民币	5.80%	870,000,000.00	信用担保
兴业银行	银行借款	2019/7/31	2021/7/30	人民币	4.75%	796,000,000.00	信用担保
招商银行	银行借款	2019/7/26	2021/7/11	人民币	4.75%	760,000,000.00	信用担保
兴业银行	银行借款	2018/1/16	2021/1/16	人民币	4.78%	760,000,000.00	信用担保
建设银行	银行借款	2018/1/2	2021/1/1	人民币	4.75%	725,000,000.00	信用担保
招商银行	银行借款	2019/8/30	2021/8/30	人民币	4.75%	653,400,000.00	信用担保
合计						10,516,080,000.00	

图表 6-46：发行人及主要子公司已发行尚处于存续期内的债务融资工具及公司债情况表

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	人民币当前余额（万元）	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科地产（香港）有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划（注）									尚未到期，按时付息
		美元	100,000.00	657,130.00	657,130.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.98%	尚未到期，按时付息
			97,100.00	638,073.23	638,073.23	2018/4/18	2023/4/18	5 年	4.15%	尚未到期，按时付息
			65,000.00	427,134.50	427,134.50	2018/5/25	2023/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+1.55%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	413,991.90	413,991.90	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.35%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	394,278.00	394,278.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.20%	尚未到期，按时付息
			42,300.00	277,965.99	277,965.99	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.15%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	197,139.00	197,139.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.50%	尚未到期，按时付息
	人民币债券	人民币	50,500.00	50,500.00	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3 年	3.85%	尚未到期，按时付息
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3 年	3.45%	尚未到期，按时付息
小计				3,200,712.62	3,200,712.62					
万科企业股份有限公司	17 万科 01	人民币	300,000.00	300,000.00	819.43	2017/7/18	2022/7/18	5（3+2）年	4.50%	已部分回售，尚有余额，按时付息
	19 万科 01		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2019/2/26	2024/2/26	5（3+2）年	3.65%	尚未到期，按时付息
	19 万科 02		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5（3+2）年	3.55%	尚未到期，按时付息
	20 万科 01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5（3+2）年	3.02%	尚未到期，按时付息
	20 万科 02		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7（5+2）年	3.42%	尚未到期，按时

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
										付息
	20 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5 (3+2) 年	2.56%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7 (5+2) 年	3.45%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5 (3+2) 年	3.20%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7 (5+2) 年	3.90%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 07		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5 (3+2) 年	3.50%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7 (5+2) 年	4.11%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3 (2+1) 年	3.38%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7 (5+2) 年	3.98%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5 (3+2) 年	3.40%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7 (5+2) 年	3.70%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5 (3+2) 年	3.19%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7 (5+2) 年	3.19%	尚未到期, 按时付息
公司债券小计				2,105,519.43	2,105,519.43					
万科企业股份有限公司	21 万科 MTN 001		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3 年	3.76%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 MTN 002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3 年	3.52%	尚未到期, 按时付息

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
	21 万科 MTN 003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3 年	3.08%	尚未到期, 按时付息
债务融资工具小计				600,000.00	600,000.00					
合计				5,906,232.05	5,906,232.05					

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	对本集团施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co., Ltd.	本集团联营企业
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	本集团联营企业

(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	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	16,888.53	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2021/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2021/12/31	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Malola Garden City SdnBhd	全资子公司	58,222.80	2019/3/26	2021/3/26	尚未到期
深圳市万科发展有限公司	深圳森懋置地有限公司	全资子公司	112,200.00	2017/9/15	2022/9/15	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燧企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2020/8/4	2022/5/3	尚未到期

深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满之日后两年止	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited)	控股子公司	123,575.18	2020/8/24	2021/8/24	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	37,332.54	2020/6/17	2021/6/17	尚未到期
深圳万物商企物业服务服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
万物云空间科技服务股份有限公司	万科物业服务(香港)有限公司	控股子公司	1,060.00	2018/4/27	2021/4/27	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万锦房地产有限公司	合营公司	55,900.00	2018/1/18	2021/1/18	尚未到期
武汉市万科房地产有限公司	武汉金万置业有限公司	合营公司	20,921.00	2018/10/10	2021/10/9	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,189.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	507.99	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	2,101.25	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科置业有限公司	北京万启绣企业咨询管理有限公司	合营公司	54,340.00	2019/11/22	2024/12/6	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万溪企业管理有限公司	合营公司	1,308,000.00	2020/12/3	2025/12/3	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	40,511.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	46,908.00	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期
合肥万科企业有限公司	合肥市碧合房地产开发有限公司	联营公司	14,475.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期

公司	公司					
----	----	--	--	--	--	--

(2) 关联方利息支出

2020 年发行人对关联方的利息支出为人民币 120,722,879.74 元 (2019 年: 人民币 337,220,507.92 元)。

(3) 关联方应收款项

图表 6-49: 截至 2020 年末发行人关联方应收款情况

单位: 万元

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	388,299.62	195,685.18
昆明云广投有限公司	联营企业	329,863.94	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	323,738.16	335,992.43
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	285,503.17	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	268,434.97	324,494.94
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	228,508.05	227,710.26
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	213,382.88	215,503.94
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	152,360.24	9,609.08
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	143,788.41	64,122.02
上海江杰荣泰置业 (集团) 有限公司	联营企业	134,619.26	117,990.16
盛达置地投资有限公司	联营企业	113,527.05	110,491.08
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	100,049.53	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	87,303.91	40,458.64
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	78,388.47	-
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	75,112.75	66,506.24
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	69,545.71	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	62,793.73	-
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	61,487.02	-
昆明同万顺置业有限公司	联营企业	60,784.05	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	57,482.82	121,452.32
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	57,197.30	22,411.99
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业	54,605.91	3,352.57
上海重万置业有限公司	联营企业	51,065.72	94,290.03
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	48,781.20	111,811.06
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	45,614.85	46,026.03
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	43,313.32	-
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	39,113.01	56,908.20
无锡协信远耀房地产开发有限公司	联营企业	38,294.52	-
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	36,252.19	196,464.94
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	35,584.70	40,493.25
Vanlink Company Limited	联营企业	35,344.91	35,344.48
杭州万懿置业有限公司	联营企业	34,799.10	-

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	31,343.10	38,037.29
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	29,856.72	38,967.18
Bayline Global Limited	联营企业	26,527.14	26,527.14
印力商用置业有限公司	联营企业	25,553.24	26,188.35
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	25,225.16	182,837.18
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	23,000.00	-
重庆科锦置业有限公司	联营企业	21,032.58	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	19,841.85	-
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	18,163.67	73,963.61
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	17,131.33	-
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	16,847.53	21,101.53
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	16,197.08	15,237.98
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	16,001.94	16,099.99
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	15,552.89	149,303.19
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	15,186.44	13,797.05
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	15,118.88	15,288.34
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	14,107.77	66,695.36
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	13,083.33	3,734.58
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	12,365.41	-
Richford Trading Limited	联营企业	12,296.51	10,727.95
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	11,664.90	11,641.69
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	9,474.66	23,046.95
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	8,032.82	8,021.61
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	7,916.43	8,959.80
成都锦成行物流有限公司	联营企业	6,957.01	6,946.28
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	6,794.89	-
Radiant Crystal Limited	联营企业	6,726.76	6,628.79
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	6,523.89	2,117.89
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	6,043.24	-
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	5,880.83	5,897.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	5,332.08	5,207.68
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	5,032.74	6,660.48
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	4,810.66	4,098.98
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	4,614.57	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	4,614.48	3,842.88
中房万科实业有限公司	联营企业	4,263.43	-
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	3,748.53	-
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	3,372.40	2,805.00
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	3,302.38	3,466.68
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	3,203.62	2,269.92
重庆万滨置业有限公司	联营企业	3,103.16	3,106.65

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	2,895.23	1,859.80
福州安景房地产有限公司	联营企业	2,880.34	226.35
重庆招科置业有限公司	联营企业	2,487.49	38,986.04
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	2,480.00	-
济南弘碧置业有限公司	联营企业	2,374.41	22,006.40
广州万墩仓储有限公司	联营企业	2,184.67	1,501.67
首万誉业（上海）物业服务有限公司	联营企业	2,160.30	2,609.85
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	2,120.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,943.60	3,839.41
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	1,878.25	7,950.21
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	1,860.00	-
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	1,692.92	2,074.81
北京首万物业服务有限公司	联营企业	1,463.84	6,524.98
宁夏亘元房地产开发有限公司	联营企业	1,327.60	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	1,008.22	607.79
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	977.14	301.29
北京万链建筑科技有限公司	联营企业的子公司	954.89	38.22
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	891.59	65.17
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	799.82	1,029.39
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	714.18	395.66
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	711.00	348.15
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	695.81	-
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	694.86	13.10
万纬（成都）仓储设施有限公司	联营企业	595.98	502.47
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	592.89	642.69
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	461.17	-
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	457.28	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	410.47	260.74
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	389.47	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	365.00	-
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	330.72	302.46
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	313.80	297.39
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	308.12	308.00
上海上房现代物流有限公司	联营企业	283.65	274.53
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	271.59	2,497.70
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	270.42	253.42
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	215.51	475.08
海宁万普仓储有限公司	联营企业	209.72	193.56
上海万狮置业有限公司	联营企业	187.01	-
上海星信曼置业有限公司	联营企业	185.30	-

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	175.95	-
京亚（南京）供应链管理有限公司	联营企业	163.82	16.77
昆明万昆物流有限公司	联营企业	163.12	154.50
首万誉业（天津）物业服务有限公司	联营企业	152.35	152.35
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	148.20	-
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	135.08	89.33
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	126.19	-
万科商业资产运营发展（北京）有限公司	联营企业	125.03	119.03
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	108.68	101.85
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	104.03	104.01
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	103.44	-
维斯特（福建）物业服务有限公司	联营企业	98.56	67.52
珠海大横琴城市公共资源经营管理 有限公司	联营企业	91.87	6.57
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	83.59	56.42
长春万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	57.05	-
杭州润灏置业有限公司	联营企业	43.27	-
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	38.64	4,207.10
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	联营企业	21.88	21.88
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	20.19	11.23
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	19.27	341.57
南京东泊商业管理有限公司	联营企业	16.84	104.63
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	15.71	14.40
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业 （有限合伙）	联营企业	15.67	14.95
杭州润衡置业有限公司	联营企业	10.58	-
万商零售发展（深圳）有限公司	联营企业	9.24	-
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	5.24	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	4.00	4.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	3.68	3.68
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	2.43	2.43
新疆万信观园房地产开发有限公司	联营企业	1.17	1.17
Regal Port Trading Limited	联营企业	0.45	0.49
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	0.29	0.29
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	0.20	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	0.05	-
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业	联营企业	0.00	0.03

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
(有限合伙)			
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	196,246.64
通用地产有限公司	其他*2	-	143,519.09
南京荟宏置业有限公司	联营企业	-	120,629.79
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	-	50,406.17
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	-	48,069.37
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	-	30,000.00
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	-	17,346.76
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	-	12,000.00
南京金马交通枢纽开发有限责任公司	其他*2	-	10,120.05
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	-	3,761.89
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	-	2,129.34
北京光熙康复医院有限公司	其他*2	-	1,823.62
西咸新区筑善置业有限公司	联营企业	-	1,084.37
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	1,000.24
郑州斯普林兰教育科技有限公司	联营企业	-	906.50
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	508.47
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	60.00
浙江三和电梯有限公司	联营企业	-	42.82
南昌联万置业有限公司	联营企业	-	34.69
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	联营企业	-	8.33
Apartment Property Holding Limited	联营企业	-	5.30
深圳市信城盈合房地产有限公司	子公司*1	-	3.57
北京悦荟商业管理有限公司	其他*2	-	1.41
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	-	0.94
广州市万侨房地产有限公司	其他*2	-	0.85
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	0.05
小计		4,307,146.09	3,983,286.23
广东省信托房产开发有限公司	合营企业	629,950.70	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	517,763.76	427,513.75
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	462,897.03	63,028.39
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	382,163.45	284,514.00
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	371,628.40	-
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	365,436.78	36,365.05
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	348,783.00	242,901.00
杭州锦业置业有限公司	合营企业	268,903.36	-
中航万科有限公司	合营企业	262,801.91	201,686.80
天津万安才智置业有限公司	合营企业	259,739.37	250,774.05
天津万安建创置业有限公司	合营企业	249,311.69	282,901.67
青岛万珠置业有限公司	合营企业	220,187.59	-

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
北京五和万科置业有限公司	合营企业	219,195.92	30,384.11
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	207,660.67	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	193,691.94	-
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	158,391.31	82,427.71
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	147,122.80	194,378.65
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	138,069.97	108,557.60
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	133,681.31	-
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	132,987.87	128,827.07
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	118,032.51	-
武汉林岸置业有限公司	合营企业	116,277.93	181,930.90
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	115,936.67	118,236.67
杭州南璟置业有限公司	合营企业	108,714.14	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	88,405.66	91,675.15
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	88,370.92	88,428.01
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	84,255.60	212,304.52
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	83,493.98	53,977.91
北京万科东方置业有限公司	合营企业	78,777.53	72,274.34
绍兴锦越置业有限公司	合营企业	78,521.30	-
济南碧岑置业有限公司	合营企业	76,413.01	146,853.42
北京万越辉置业有限公司	合营企业	74,373.90	130,542.36
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	73,058.95	81,512.41
大连万腾置业有限公司	合营企业	72,463.42	75,029.07
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	64,447.49	57,908.14
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	62,112.03	53,926.61
深圳市万信二号投资企业 (有限合伙)	合营企业	60,817.24	50,237.59
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	56,452.63	47,724.41
Wkland Investment II Limited	合营企业	55,088.94	55,086.31
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	53,708.25	54,059.93
上海万筠房地产有限公司	合营企业	51,552.45	44,257.38
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	49,802.69	256,810.28
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	46,869.40	36,471.50
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	45,843.53	45,843.53
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	39,596.11	-
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	38,410.32	38,012.48
宁波万霞置业有限公司	合营企业	36,353.28	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	35,924.81	28,489.50
610 Lexington Venture LP	合营企业	34,795.93	36,534.88
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	34,646.55	35,803.75
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	33,821.21	36,434.32
宁波万栖置业有限公司	合营企业	33,119.68	-

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业	32,589.57	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	32,200.71	32,176.47
上海万志企业管理有限公司	合营企业	30,781.65	38,277.46
青岛昌明置业有限公司	合营企业	29,185.97	28,986.65
温州万誉置业有限公司	合营企业	28,163.81	27,777.30
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	25,843.35	-
China Logistics Platform I Limited	合营企业	25,647.14	27,459.02
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	24,358.15	30,449.05
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	24,167.26	6,922.09
昆明万琬房地产开发有限公司	合营企业	23,709.19	23,709.19
Ascent Win Limited	合营企业	22,493.28	22,491.92
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	21,918.09	-
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	21,012.00	-
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	20,921.78	27,855.60
Quasi Rich Limited	合营企业	18,892.77	20,227.52
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	18,849.07	18,749.07
天津万疆置业有限公司	合营企业	18,362.98	22,179.42
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	18,000.85	12,250.83
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	17,433.22	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	15,657.68	11,553.55
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	15,562.88	57,093.36
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	15,397.97	18,817.86
上海万库投资管理有限公司	合营企业	15,248.11	19,214.33
Wool wich JV Sarl	合营企业	15,044.60	17,973.15
福州市万思置业有限公司	合营企业	14,955.29	14,390.36
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	14,540.66	9,246.56
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	13,906.74	-
巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司	合营企业	13,585.83	10,102.16
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	12,754.20	12,192.35
北京国万置业有限公司	合营企业	12,690.01	12,615.72
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	12,524.36	17,189.09
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	12,159.35	10,370.18
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	11,840.36	11,866.79
天万投资控股有限公司	合营企业	11,059.57	-
上海万睿房地产有限公司	合营企业	9,986.97	78,295.32
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	9,896.36	13,257.95
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	9,732.73	7,257.61
上海万碧房地产有限公司	合营企业	9,571.47	17,893.80
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	8,843.77	52,047.65
扬州万美置业有限公司	合营企业	8,494.70	15,501.00
中投发展有限责任公司	合营企业	8,093.25	8,241.74
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	8,082.55	9,682.14

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
杭州万广置业有限公司	合营企业	7,529.11	12,848.42
福州市共赢百亿房地产有限公司	合营企业	6,645.81	25,645.81
重庆华蓊房地产开发有限公司	合营企业	6,433.50	-
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	6,027.00	6,027.00
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	5,959.55	-
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	5,001.80	4,999.98
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	4,399.03	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	4,279.82	33,011.37
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	3,622.82	12,901.32
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	3,369.41	91.23
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	3,128.97	2,472.08
杭州万照置业有限公司	合营企业	3,015.92	-
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	3,000.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	2,680.74	-
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	2,578.14	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	2,385.27	572.71
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	2,110.47	1,721.16
杭州富民投资有限公司	合营企业	1,857.43	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	1,824.97	1,222.56
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	1,645.72	6,425.31
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	1,530.51	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	1,414.15	192.18
重庆荣港物流有限公司	合营企业	1,398.49	1,368.45
天津市创双置业有限公司	合营企业	1,275.00	1,275.00
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,209.00	495.05
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	1,115.15	550.86
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	1,047.41	-
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	1,025.23	1,669.40
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	935.39	1,249.80
温州万楨置业有限公司	合营企业	824.46	836.07
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	752.58	2,868.00
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	715.85	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	697.56	203.41
宁波天筑置业有限公司	合营企业	649.68	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	576.12	670.66
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	550.29	1,215.90
Marriott Holdings Limited	合营企业	526.93	561.23
宁波前程供应链有限公司	合营企业	521.03	-
大连万城万家置业有限公司	合营企业	414.02	0.76
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	341.36	341.36
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	327.27	281.59

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	325.82	331.07
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	315.18	238.11
杭州万东仓储有限公司	合营企业	281.58	81.16
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	272.85	272.85
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	227.45	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	190.13	46.78
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	184.20	208.94
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	182.45	-
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	177.93	126.14
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	175.31	49.54
福建中联物业服务有限公司	合营企业	166.64	181.30
天津市迪万投资有限公司	合营企业	122.49	117.76
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	117.42	66.42
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	104.69	50.32
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	69.92	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	52.63	-
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	48.01	10,036.19
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	44.80	44.80
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	40.90	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	38.09	33.67
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	32.38	32.38
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	32.00	32.00
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	27.26	-
北京紫光万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业	21.54	161.36
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	18.54	18.54
天津华康物流有限公司	合营企业	16.97	22.80
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	15.53	17.23
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	15.34	14.76
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	13.98	12.68
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	11.40	-
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	11.31	10.32
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	8.15	208.55
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	7.60	7.70
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	7.06	1.87
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	5.37	-
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	5.12	5.48
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	5.02	5.37
万纬物流发展有限公司	合营企业	4.30	4.30
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	3.44	3.12
Bountiful Time Limited	合营企业	2.74	2.21

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	1.00	1.00
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	0.92	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	0.90	0.90
北京万商优选商贸有限公司	合营企业	0.69	-
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	0.58	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	0.31	0.03
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	0.11	0.11
万科信泰基金管理（深圳）有限公司	合营企业	0.11	0.11
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	0.10	0.10
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	0.07	-
成都轨道万科物业有限公司本部	合营企业	0.00	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.00	0.00
杭州西曙置业有限公司	子公司*1	-	722,992.23
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	-	444,478.68
昆明万澜房地产开发有限公司	子公司*1	-	163,913.36
江西万航益富置业有限公司	子公司*1	-	152,803.45
杭州融恒置业有限公司	合营企业	-	112,979.83
北京万毓商业发展有限公司	子公司*1	-	64,393.81
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	56,038.80
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	-	53,801.97
北京万启亨企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	43,850.00
西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	合营企业	-	43,350.49
宁波天隆置业有限公司	合营企业	-	30,462.14
杭州富耀置业有限公司	合营企业	-	26,740.11
青岛万投置业有限公司	子公司*1	-	26,722.20
南京裕晟置业有限公司	合营企业	-	26,037.08
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	-	24,284.81
广州市万景房地产有限公司	合营企业	-	21,309.11
杭州富阳福盈弘投资有限公司	合营企业	-	21,012.00
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	-	13,119.98
Honwill Limited	合营企业	-	12,067.50
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	-	11,409.27
南京荟合置业有限公司	合营企业	-	9,240.89
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	7,074.68
华侨城（南昌）实业发展有限公司	其他*1	-	5,842.32
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	5,011.01
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	4,795.39
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	1,905.53
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	623.95
杭州富临投资有限公司	合营企业	-	493.27

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	358.43
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	-	461.81
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	-	188.45
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	-	165.00
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	-	40.46
张家港康得新未来城投资管理有限公司	合营企业	-	25.27
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	-	20.00
中万投资（天津）有限公司	子公司*1	-	11.46
南通卓苏房地产开发有限公司	合营企业	-	2.96
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	2.00
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	1.52
云南万科城投房地产有限公司	其他*2	-	1.50
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	-	1.00
小计：		8,593,738.46	7,471,139.84
合计：		12,900,884.54	11,454,426.07

*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 年末发行人关联方应付款情况

单位：万元

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

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
限公司			
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	30,358.39	30,935.32
济南盛唐置业有限公司	联营企业	27,632.66	114,010.14
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	27,089.74	9,066.74
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	25,596.76	-
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	24,845.94	7,370.74
上海港万房地产有限公司	联营企业	24,042.36	45,940.48
南通锦恒置业有限公司	联营企业	23,783.17	30,198.61
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	22,592.41	10,511.63
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	22,427.28	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	19,634.49	19,936.04
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	19,586.84	17,903.50
昆山源翔置业有限公司	联营企业	17,400.00	20,001.34
上海万御科技有限公司	联营企业	17,076.90	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	16,813.31	180,473.51
南京荟宏置业有限公司	联营企业	15,974.82	-
徐州苏科置业有限公司	联营企业	15,261.57	17,098.32
山东华艺置业有限公司	联营企业	14,893.30	13,798.43
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	14,865.13	14,446.69
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	13,523.44	16,224.85
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	12,225.74	-
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	12,086.47	10,978.65
重庆云畔置业有限公司	联营企业	11,916.06	17,892.03
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	11,368.66	464.03
深圳印力管理有限公司	联营企业	11,223.07	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	10,639.77	8,209.62
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	10,524.19	-
中海宏洋置业（徐州）有限公司	联营企业	9,874.26	3,274.26
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	9,764.29	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	9,284.29	14,776.87
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	13,404.28	20,033.55
悦榕酒店服务（北京）有限公司	联营企业	8,160.00	8,305.63
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	8,144.43	6,293.34
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	联营企业	8,110.65	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	8,000.71	13,260.81
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	8,000.00	-
珠海万纬物流发展有限公司	联营企业	7,909.27	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	7,673.99	4,985.60
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,412.72	7,386.46

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	7,145.71	-
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	7,125.13	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	7,006.65	5,011.08
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	6,846.66	9,094.45
云南万膝隆房地产开发有限公司	联营企业	6,186.00	6,186.00
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	5,829.42	-
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	5,735.97	763.82
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	5,672.93	4,856.78
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	5,443.16	12,662.61
万科链家（北京）装饰有限公司	联营企业	5,316.27	7,332.75
苏州恒万置地有限公司	联营企业	5,282.06	4,674.70
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	5,202.47	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	5,012.62	455.87
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	4,917.18	-
温州新都置业有限公司	联营企业	4,829.18	4,703.13
悦梁建筑设计咨询（上海）有限公司	联营企业	4,100.00	4,100.00
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	4,088.86	3,686.36
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	3,900.70	3,960.70
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	3,810.43	3,810.43
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,767.26	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	3,571.64	0.14
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,418.90	-
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	3,384.44	-
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,375.81	-
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3,367.41	-
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	3,320.09	-
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	3,276.71	49.94
温州万茂置业有限公司	联营企业	2,939.30	2,541.53
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	2,863.43	-
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	2,784.10	4,662.03
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	2,609.94	3,605.41
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	2,503.00	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	2,500.00	2,500.00
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	2,479.94	27.78
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	2,254.67	20,617.86

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
珠海财富贸易有限公司	联营企业	2,230.25	17,172.11
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	2,114.70	2,114.70
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	1,949.39	-
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,859.55	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	1,805.01	4,518.95
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,715.13	-
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,555.72	-
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	1,527.42	-
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,522.85	-
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,413.89	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	1,363.53	-
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	1,268.25	46.80
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	1,250.00	1,160.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,243.35	-
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	1,190.73	54.28
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	1,181.70	-
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	1,175.02	-
Vanke Rainbow Partnership,LP	联营企业	1,169.64	84,647.77
Valliance Capital L.P.	联营企业	1,146.45	1,072.38
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	1,100.22	22.44
贵阳万御科技有限公司	联营企业	1,096.29	-
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	1,070.96	-
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	1,007.18	-
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	990.49	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	876.01	-
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	811.21	3,120.20
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	802.86	52.48
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	778.84	778.84
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	749.32	-
福州万物御科技有限公司	联营企业	740.10	-
温州万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	707.06	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	648.36	653.79
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	616.55	437.50

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	557.80	-
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	552.04	27.65
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	500.00	500.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	450.00	360.00
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	400.00	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	363.81	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	302.77	210.82
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	284.50	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	274.29	274.29
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	248.72	248.72
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	188.03	-
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	165.22	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	139.67	3,064.58
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	114.94	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	107.95	122.13
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	97.10	-
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	83.56	-
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	62.48	643.57
上海思储纬供应链有限公司	联营企业	49.16	10.09
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	44.38	197.88
上海万筹科技有限公司	联营企业	40.59	-
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	25.86	290.00
浙江三和电梯有限公司	联营企业	23.44	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	21.46	27.02
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	19.80	19.80
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	12.93	365.11
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	10.00	-
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	2.10	-
福州市万卓房地产有限公司	联营企业	1.79	294.62
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	1.42	0.71
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	0.96	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	0.78	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	0.35	-
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	0.20	0.55
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	0.04	0.04
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	0.03	0.03
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	0.03	0.03

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	0.01	0.01
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	0.01	0.01
Gold Value Limited	联营企业	0.00	0.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	其他*2	-	0.00
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	127,287.14
中房万科实业有限公司	联营企业	-	14,326.65
北京半岛印力商业运营管理有限公司	联营企业	-	8,114.76
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	-	5,250.00
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	-	3,000.00
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	2,176.82
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	1,537.03
珠海市万维纵横物业服务有限公司	联营企业	-	609.56
广西琮岳房地产有限公司	联营企业	-	580.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	-	547.67
昆明云广投资有限公司	联营企业	-	490.00
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	242.04
万商零售发展(深圳)有限公司	联营企业	-	12.18
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	-	3.71
杭州万懿置业有限公司	联营企业	-	0.90
小计		2,387,725.08	2,397,889.98
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	619,931.05	909,746.32
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	461,287.57	409,375.71
武汉硅创置业有限公司	合营企业	189,858.64	19,820.12
北京万启绣企业管理咨询有限公司	合营企业	189,212.22	54,202.81
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	180,230.72	162,054.55
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	合营企业	167,007.69	267,448.60
横琴万骏咨询管理有限公司	合营企业的子公司	159,511.52	-
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	134,574.85	149,704.00
无锡国信置业有限公司	合营企业	126,655.59	90,365.96
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	117,971.74	-
合肥一航投资有限公司	合营企业	100,816.82	95,144.96
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	90,083.68	109,451.77
苏州迅和置业有限公司	合营企业	88,327.63	99,950.27
天津信科置业有限公司	合营企业	84,589.04	132,392.02
成都润万置业有限公司	合营企业	78,741.93	95,695.93
重庆星畔置业有限公司	合营企业	77,404.28	107,720.14
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	75,464.03	71,642.11
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	74,530.49	56,190.36
广州市万景房地产有限公司	合营企业	70,452.26	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	67,842.20	-

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
温州万楷置业有限公司	合营企业	65,661.56	65,661.56
宁波万应置业有限公司	合营企业	61,080.72	66,374.71
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	54,463.37	60,820.67
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	54,449.05	54,548.79
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	53,440.62	60,940.56
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	49,202.34	61,582.24
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	46,883.85	44,987.05
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	44,021.35	54,500.24
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	43,954.32	75,247.36
西安雁顺置业有限公司	合营企业	41,619.71	81,953.36
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	40,000.00	40,000.00
大连万兴置业有限公司	合营企业	39,354.87	19,073.02
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	39,259.41	86,396.57
成都万新置业有限公司	合营企业	39,129.85	10,079.82
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	37,044.53	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	36,799.76	36,814.78
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	35,418.04	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	35,054.09	48,101.92
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	33,914.90	17,113.69
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	33,377.21	65,570.60
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	32,706.75	37,269.51
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	32,653.18	87,651.86
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	31,949.64	63,181.39
上海北万置业有限公司	合营企业	31,297.16	34,159.99
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	31,111.16	30,179.82
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	30,642.61	29,273.86
海门申万置业有限公司	合营企业	30,258.07	27,586.91
扬州万胜置业有限公司	合营企业	30,037.29	43,496.78
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	28,491.14	33,416.33
杭州万晨置业有限公司	合营企业	27,039.47	123,333.43
杭州融恒置业有限公司	合营企业	26,960.39	-
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	26,602.15	20,483.74
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业	26,392.29	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	26,242.56	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	24,031.33	19,383.33
济南万科众享置业有限公司	合营企业	23,696.15	7,151.87
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	23,668.30	32,419.88
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	23,253.53	-
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	22,738.72	27,474.10

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
青岛万湖置业有限公司	合营企业	22,516.88	30,016.88
扬州万景置业有限公司	合营企业	22,290.46	22,290.46
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	21,851.28	24,123.57
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	21,752.33	64,181.61
杭州京科置业有限公司	合营企业	20,828.13	64,634.43
上海乐都置业有限公司	合营企业	19,753.40	19,841.81
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	18,916.97	20,683.62
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	18,842.52	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	18,129.62	18,464.20
610 Lexington Development LLC	合营企业	17,870.03	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	17,250.87	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	16,838.84	3,936.26
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	16,256.31	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	16,198.68	13,596.96
杭州万璟置业有限公司	合营企业	15,091.88	19,037.76
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000.00	15,000.00
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	14,996.60	23,745.35
御河硅谷（上海）建设发展有限公司	合营企业	14,896.22	20,313.45
杭州万爵置业有限公司	合营企业	14,638.86	18,040.91
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	14,525.25	38,471.65
中万新创（珠海）投资管理企业（有限合伙）	合营企业	14,454.54	14,454.54
温州万瑞置业有限公司	合营企业	14,405.37	32,984.54
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	14,110.17	12,444.85
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	13,711.48	8,390.81
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	13,497.90	13,633.06
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	13,472.86	14,689.31
南昌联颐置业有限公司	合营企业	12,721.27	-
扬州万铭置业有限公司	合营企业	12,488.12	12,488.92
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	12,029.96	4,722.53
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	11,206.98	27,456.44
扬州启辉置业有限公司	合营企业	10,566.63	12,283.80
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	10,450.04	-
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	9,690.46	10,019.81
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	9,084.93	12,455.33
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	8,668.28	12,435.35
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	8,629.57	9,094.27
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	8,149.11	6,115.75
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	7,896.67	-
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	7,565.10	12,538.25
V-Nesta Fund II,LP	合营企业	7,075.34	7,575.19

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
大连万城之光置业有限公司	合营企业	6,988.00	18,027.75
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	6,512.76	90,151.15
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	6,272.93	22,550.90
北京东万恒冠经济咨询中心 (有限合伙)	合营企业	6,269.36	4,620.02
河南省多乐置业有限公司	合营企业	6,206.25	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	6,010.80	11,103.47
杭州锦康置业有限公司	合营企业	5,982.74	13,950.92
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	5,712.00	-
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	5,678.30	-
南京荟合置业有限公司	合营企业	5,160.17	-
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	5,000.00	5,000.00
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	4,975.52	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	4,662.13	4,090.95
温州万贤置业有限公司	合营企业	4,167.69	5,773.06
珠海东万元奉企业管理合伙企业 (有限合伙)	合营企业	4,036.97	-
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	3,972.60	3,972.60
万创置业 (上海) 有限公司	合营企业	3,838.18	3,793.14
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	3,792.30	2,707.73
武汉金万置业有限公司	合营企业	3,763.36	-
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	3,565.24	3,565.24
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	3,291.99	93,873.37
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	3,244.00	-
天津松科房地产有限公司	合营企业	3,084.82	6,467.37
温州万毅房地产有限公司	合营企业	2,989.63	2,363.01
宁波天隆置业有限公司	合营企业	2,981.43	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	2,964.25	2,965.57
温州万享置业有限公司	合营企业	2,962.62	2,994.48
南京龙西置业有限公司	合营企业	2,844.43	3,487.84
杭州万臻置业有限公司	合营企业	2,649.83	32,562.69
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	2,500.00	2,500.00
天津万津城置业有限公司	合营企业	2,498.90	2,498.90
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	2,375.87	2,844.79
杭州万业置业有限公司	合营企业	2,340.36	15,613.41
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	2,227.16	33,753.48
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	2,218.45	5,015.09
Eagle One Global Limited	合营企业	2,201.73	2,357.28
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	2,154.91	-
杭州富耀置业有限公司	合营企业	2,033.92	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	1,793.63	1,925.67
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,697.74	-

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,600.00	1,600.00
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	1,200.00	1,200.00
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	合营企业	985.30	-
海门万和置业有限公司	合营企业	973.28	958.11
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	768.98	571.17
北京北万颐养企业管理有限公司	合营企业	757.69	488.49
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	756.54	-
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	646.90	7,412.38
上海顺畅置业有限公司	合营企业	601.33	1,301.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	600.00	600.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	545.96	576.26
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	541.57	65.95
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	510.00	-
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	500.13	5.17
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	460.54	460.16
广州华坤装饰科技有限公司	合营企业	408.00	408.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	328.71	333.01
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	310.12	310.12
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	223.74	4,510.61
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	199.90	199.90
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	151.47	-
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	95.49	70.84
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	49.00	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	44.27	11.72
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	31.41	35.17
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	21.30	1.24
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	5.20	7.90
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	4.80	-
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	4.09	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	2.86	1.15
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	2.49	-
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	1.18	1.22
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	0.96	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	0.00	0.00
Hongkong Sunshine Business Limited	合营企业	0.00	0.00
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	86,504.78

单位名称	与发行人关系	2020 年末	2019 年末
重庆锦澜实业有限公司	合营企业	-	72,062.83
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	37,533.25
深圳市万科云城置地有限公司	子公司*1	-	29,378.68
杭州万照置业有限公司	合营企业	-	23,158.84
杭州富阳东润置业有限公司	子公司*1	-	20,385.23
中万筑想企业管理咨询（天津）有限公司	子公司*1	-	18,832.76
天万投资控股有限公司	合营企业	-	14,028.53
重庆两江万科投资有限公司	其他*2	-	9,284.88
北京万金房地产开发有限公司	子公司*1	-	8,099.49
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	5,345.10
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	5,202.37
济南中昇投资有限公司	合营企业	-	3,750.00
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	-	3,703.18
广东有巢氏集成住宅科技有限公司	其他*2	-	3,662.24
青岛万珠置业有限公司	合营企业	-	3,494.66
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	3,335.17
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	-	3,147.90
武汉万科青安居房地产有限公司	其他*2	-	2,988.34
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	2,947.09
河北冀资万科房地产开发有限公司	其他*2	-	2,500.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	-	1,435.05
中万天投股权投资管理（天津）有限公司	合营企业	-	1,001.37
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	-	920.85
宁波天筑置业有限公司	合营企业	-	694.84
筑想商务信息咨询（天津）有限公司	合营企业	-	9.18
Seven Treasures Retail Pte.Ltd.	合营企业	-	3.55
宁波东部科创产业发展有限公司	合营企业	-	2.53
绍兴坂湖房地产开发有限公司	子公司*1	-	1.05
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	-	0.77
大连索尔置业有限公司	合营企业	-	0.50
宁波前程供应链有限公司	合营企业	-	0.00
小计：		5,314,671.53	5,823,371.88
合计：		7,702,396.61	8,221,261.85

5、关联方资产转让

近三年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

公司于2018年将13家物流公司出售给联营公司珠海市坤元兴股权投资基金

合伙企业(有限合伙), 处置对价人民币 143,003.66 万元, 公司清单如下:

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

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

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

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

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

公司于 2020 年向联营公司 SCPG Holdings Co., Ltd. 之子公司支付商场管理费总额人民币 5,160.73 万元。

2015 年, 公司与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳红树湾和深圳北站项目。

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

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

截至 2020 年 12 月 31 日, 公司对项目合计投入人民币 59.93 亿元, 对深圳

市地铁集团有限公司的应付往来款为人民币 99.91 亿元。

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

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

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

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

7、发行人与关键管理人员之间的交易

图表 6-51：近一年发行人与关键管理人员之间的交易情况

单位：元

项目	2020 年	2019 年
关键管理人员薪酬	62,257,550.76	63,274,527.24

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

截至 2020 年 12 月 31 日关联方提供担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	2020 年末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	科修达有限公司 (Fozter Limited) (100%)	万科企业股份有限公司	16,888.53	连带责任担保	2016/4/14	2021/4/14
2	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产 (香港) 有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计 2021/12/31
3	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产 (香港) 有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计 2021/12/31
4	Malola Garden City Sdn Bhd(100%)	万科置业 (香港) 有限公司(100%)	58,222.80	连带责任担保	2019/3/26	2021/3/26
5	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司 (75%)	37,332.54	连带责任担保	2020/6/17	2021/6/17
6	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited) (95%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%)	123,575.18	连带责任担保	2020/8/24	2021/8/24
7	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳万物商企物业服务服务有限公司 (40.95%)	490.00	连带责任担保	2020/5/12	2023/5/11
8	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2020/5/6	2022/5/5
9	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,189.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
10	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司(100%)	80,000.00	连带责任担保	2020/8/4	2022/5/3
11	深圳森懋置地有限公司 (100%)	深圳市万科发展有限公司(100%)	112,200.00	连带责任担保	2017/9/15	2022/9/15
12	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司(100%)	40,511.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
13	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司(100%)	46,908.00	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
14	广州市万锦房地产有限公司(50%)	广州万科企业有限公司(100%)	55,900.00	连带责任担保	2018/1/18	2021/1/18
15	万科物业服务 (香港) 有限公司 (63%)	万物云空间科技服务股份有限公司 (63%)	1,060.00	连带责任担保	2018/4/27	2021/4/27
16	合肥市碧合房地产开发有限公司 (25%)	合肥万科企业有限公司 (100%)	14,475.00	连带责任担保	2018/6/28	2021/6/28
17	武汉金万置业有限公司 (50%)	武汉市万科房地产有限公司 (100%)	20,921.00	连带责任担保	2018/10/10	2021/10/9
18	北京恒燧企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
19	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	507.99	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
20	上海申养投资管理股份有	上海万科投资管理	2,101.25	连带责任	2019/9/29	2027/9/28

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	2020 年末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
	限公司 (41%)	有限公司 (100%)		担保		
21	北京万启绣企业管理咨询 有限公司 (50%)	广州万科置业有限 公司 (100%)	54,340.00	连带责任 担保	2019/11/22	2024/12/6
22	成都万兴产城置业有限公 司 (99%)	万科企业股份有限 公司	210,000.00	连带责任 担保	2019/12/12	2026/12/12
23	成都万隆产城置业有限公 司 (99%)	万科企业股份有限 公司	130,000.00	连带责任 担保	2019/12/10	2026/12/10
24	武汉誉天兴业置地有限公 司 (99%)	万科企业股份有限 公司	262,500.00	连带责任 担保	2019/12/5	2026/12/5
25	佛山市南海区万轩房地产 有限公司 (100%)	万科企业股份有限 公司	100,000.00	连带责任 担保	2019/12/12	2026/12/12
26	广州市万溪企业管理有限 公司 (50%)	广州万科企业有限 公司 (100%)	1,308,000.00	一般担保 责任	2020/12/3	2025/12/3
27	深圳市万科发展有限公司 (100%)	深圳市万科红树湾 房地产开发有限公 司 (96.12%)	107,100.00	连带责任 担保	2020/11/11	主合同履 行期限届 满之日后 两年止

截至 2020 年末, 本公司控股子公司为其他控股子公司提供 47.35 亿元担保, 向联营公司及合营公司提供 130.80 亿元担保, 本公司自身未提供新的担保。各担保主体严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号) 规定, 履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

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

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

截至 2020 年末, 发行人承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币

2,282.26 亿元及人民币 0 元。

（二）重大未决诉讼情况

截至 2020 年末，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。

（三）重大承诺

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的资本承担如下：

图表 6-52：发行人关联方应付款情况

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,894.70	1,762.50
已签订的正在或准备履行的土地合同	61.18	200.44
合计	1,955.88	1,962.94

截至 2020 年末，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	抵质押权人
存货	63.98	抵押	香港中银、浦发银行、江苏银行、马来西亚汇丰银行、马来西亚建设银行、马来西亚工商银行
投资性房地产	88.77	抵押	中国建设银行英国伦敦分行、中国工商银行、中国建设银行、上海农商银行、交通银行
固定资产及其他	5.10	抵押	浦发银行、中国工商银行、
货币资金	95.68	质押及共管户	中国建设银行、招商银行、中国银行澳门分行
合计	253.53		

截至 2020 年末，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 253.53 亿元，占净资产的比例为 7.25%，其中因质押及共管户导致使用受限的货币资金为人民币 38.42 亿元，用于借款抵押的存货为人民币

63.98 亿元、投资性房地产为人民币 88.77 亿元、固定资产及其他为人民币 5.10 亿元。

九、发行人金融衍生品情况

截至 2020 年末，发行人持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团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 年内，本年 CCS 衍生品投资产生浮动亏损 207.94 万元人民币。2020 年末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。

发行人公司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 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 年末合约金额	2020 年末合约金额	2020 年损益情况	2020 年末合约金额占公司 2020 年末净资产比例（%）
IRS	446,300.00	-	-	-
CCS	1,608,964.42	1,502,797.08	-207.94	4.30%
合计	2,055,264.42	1,502,797.08	-207.94	4.30%

十、发行人重大投资理财产品

截至 2020 年末，发行人理财产品投资余额为 1.71 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 年末，海外投资金额约 309.6 亿元人民币，占总资产的 1.66%。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。

发行人海外主要房地产开发平台为 Vanke Overseas Investment Holding Company Limited，注册于开曼群岛，注册资本 750 港元，发行人持股比例 75%。2019 年末，该公司总资产港币 532,298 万元，2019 年度实现营业收入港币 25,148 万元，净利润港币 13,335 万元。2020 年 12 月末，该公司总资产港币 550,150 万元，2020 年度实现营业收入港币 47,452 万元，净利润港币 18,573 万元。

十二、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期中期票据外，发行人计划分别注册两期合计 50 亿元中期票据。

第七章 发行人资信情况

一、发行人历史评级情况

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，大公国际资信评估有限公司（以下简称“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，中诚信国际信用评级有限责任公司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，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2021 年 3 月 11 日，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具《万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据信用评级报告》，评级结果为 AAA，评级展望稳定，中期票据信用等级为 AAA。

2021 年 5 月 25 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为 AAA，评级展望稳定。

2021 年 6 月 29 日，联合资信维持公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2021 年 8 月 11 日，联合资信出具《万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据信用评级报告》，评级结果为 AAA，评级展望稳定，中期票据信用等级为 AAA。

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 年末，发行人共获得主要合作银行授信额度 4,456.69 亿元，已使用额度为人民币 2,892.22 亿元，尚未使用的授信余额为人民币 1,564.48 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
中国银行股份有限公司	750.69	435.69	315.00
中国农业银行股份有限公司	666.00	316.92	349.08
中国工商银行股份有限公司	950.00	524.35	425.65
中国建设银行股份有限公司	840.00	682.96	157.04
招商银行股份有限公司	750.00	598.75	151.26
交通银行股份有限公司	500.00	333.55	166.45

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
合计	4,456.69	2,892.22	1,564.48

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、发行人债券偿付情况

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，已到期兑付。

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。已到期兑付。

2015 年 11 月 5 日，发行人在银行间市场发行人民币 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。已到期兑付。

2015 年 11 月 5 日，发行人在银行间市场发行人民币 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。已到期兑付。

2016 年 3 月 11 日，发行人在银行间市场发行人民币 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。已到期兑付。

2016 年 3 月 11 日，发行人在银行间市场发行人民币 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，已到期兑付。

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, 已到期兑付。

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, 已到期兑付。

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, 已到期兑付。

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, 已到期兑付。

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, 已到期兑付。

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, 尚在存续期。

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。尚在存续期。

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, 发行人在银行间市场发行人民币 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, 已到期兑付。

2018 年 6 月 29 日,发行人在银行间市场发行人民币 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%,在债券存续期内固定不变,到期一次性还本付息,已到期兑付。

2018 年 7 月 10 日,发行人在银行间市场发行人民币 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,已到期兑付。

2018 年 7 月 26 日,发行人在银行间市场发行人民币 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,发行人在银行间市场发行人民币 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,发行人在银行间市场发行人民币 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,发行人在银行间市场发行人民币 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。尚在存续期。

2018 年 10 月 30 日，发行人在银行间市场发行人民币 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，发行人在银行间市场发行人民币 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%，按年付息，到期还本，已到期兑付。

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。尚在存续期。

2019 年 6 月 13 日，万科地产(香港)有限公司在香港联合交易所发行人民币 5.05 亿元境外债券。该债券无担保，由万科企业股份有限公司提供维好协议，期限 3 年，到期日为 2022 年 6 月 13 日。票面年利率为 3.85%，在债券存续期内固定不变，取单利按半年派息，尚在存续期。

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%。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 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。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 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。尚在存续期。

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。尚在存续期。

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。尚在存续期。

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。尚在存续期。

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 3.81 亿元公司债券（简称“20 万科 07”）。该债券无担保，期限为 3+2 年，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。尚在存续期。

2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 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”）。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 2025 年 11 月 13 日。票面年利率为 3.50%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 16 亿元公司债券（简称“20 万科 08”）。该债券无担保，期限为 5+2 年，到期日为 2027 年 11 月 13 日。票面年利率为 4.11%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 19 亿元公司债券（简称“21 万科 01”）。该债券无担保，期限为 2+1 年，到期日为 2024 年 1 月 22 日。票面年利率为 3.38%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 11 亿元公司债券（简称“21 万科 02”）。该债券无担保，期限为 5+2 年，到期日为 2028 年 1 月 22 日。票面年利率为 3.98%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 20 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“21 万科 03”）。该债券无担保，期限为 3+2 年，到期日为 2026 年 5 月 20 日。票面年利率为 3.40%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 20 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 5.66 亿元公司债券（简称“21 万科 04”）。该债券无担保，期限为 5+2 年，到期日为 2028 年 5 月 20 日。票面年利率为 3.70%，在债券存续期内固定不变，

取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 5 月 25 日，万科地产（香港）有限公司在香港联合交易所发行人民币 14.45 亿元境外债券。该债券无担保，由万科企业股份有限公司提供维好协议，期限 3 年，到期日为 2024 年 5 月 25 日。票面年利率为 3.45%，在债券存续期内固定不变，取单利按半年派息，尚在存续期。

2021 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 26 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 23 亿元公司债券（简称“21 万科 05”）。该债券无担保，期限为 3+2 年，到期日为 2026 年 7 月 26 日。票面年利率为 3.19%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 26 日，发行人在深圳证券交易所发行人民币 7 亿元公司债券（简称“21 万科 06”）。该债券无担保，期限为 5+2 年，到期日为 2028 年 7 月 26 日。票面年利率为 3.49%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 28 日，发行人在银行间市场发行人民币 20 亿元中期票据（简称“21 万科 MTN001”）。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2024 年 1 月 29 日。票面年利率为 3.76%，按年付息，到期还本尚在存续期。

2021 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 28 日，发行人在银行间市场发行人民币 20 亿元中期票据（简称“21 万科 MTN002”）。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2024 年 4 月 29 日。票面年利率为 3.52%，按年付息，到期还本，尚在存续期。

2021 年 9 月 2 日至 2021 年 9 月 3 日，发行人在银行间市场发行人民币 20 亿元中期票据（简称“21 万科 MTN003”）。该债券无担保，期限为 3 年，到期日为 2024 年 9 月 6 日。票面年利率为 3.08%，按年付息，到期还本，尚在存续期。

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。

五、其他资信重要事项

无。

第八章 发行人 2021 年 1-6 月经营情况

一、发行人 2021 年 1-6 月主营业务情况

截至 2021 年 6 月末，发行人总资产 19,550.46 亿元，总负债 15,913.25 亿元，所有者权益 3,637.21 亿元；2021 年 1-6 月，公司实现营业收入 1,671.11 亿元，利润总额 220.81 亿元，净利润 161.74 亿元。

（一）主营业务收入

表 8-1：近三年及 2021 年 1-6 月发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目		2018 年度		2019 年度		2020 年度		2021 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		29,441,677.38	100.00%	36,535,371.68	100.00%	41,588,094.69	100.00%	16,610,041.36	100.00%
房地产	住宅	23,949,557.43	81.35%	30,189,452.18	82.63%	32,605,315.47	78.40%	12,516,057.76	75.35%
	商业(注)	3,611,112.70	12.27%	3,895,643.42	10.66%	6,006,636.01	14.44%	2,717,424.94	16.36%
	车位	901,442.41	3.06%	1,180,257.56	3.23%	1,432,922.11	3.45%	519,060.14	3.12%
物业管理		979,564.84	3.33%	1,270,018.52	3.48%	1,543,221.10	3.71%	857,498.53	5.16%

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

（二）主营业务成本

表 8-2：近三年及 2021 年 1-6 月，发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目		2018 年度		2019 年度		2020 年度		2021 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		18,505,585.95	100%	23,419,853.18	100%	29,547,128.79	100%	12,830,078.84	100%
房地 产	住宅	14,521,878.96	78.47%	18,406,342.94	78.59%	22,639,119.90	76.62%	9,589,499.84	74.74%
	商业(注)	2,605,086.75	14.08%	3,362,063.14	14.36%	4,864,586.45	16.46%	2,251,666.71	17.55%
	车位	581,625.12	3.14%	617,309.63	2.64%	783,020.54	2.65%	284,685.08	2.22%
物业管理		796,995.11	4.31%	1,034,137.48	4.42%	1,260,401.90	4.27%	704,227.21	5.49%

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

（三）主营业务毛利润及毛利率

表 8-3：近三年及 2021 年 1-6 月，发行人分业务板块毛利润结构

单位：万元、%

科目	2018 年度		2019 年度		2020 年度		2021 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	8,622,390.13	97.54%	9,827,313.41	97.84%	9,319,726.28	97.76%	2,991,861.98	98.26%
房地产	8,451,544.73	95.61%	9,599,182.36	95.57%	9,045,324.85	94.88%	2,842,149.95	93.35%
物业管理	170,845.40	1.93%	228,131.05	2.27%	274,401.43	2.88%	149,712.03	4.92%
其他业务毛利	217,514.33	2.46%	216,518.67	2.16%	213,681.70	2.24%	52,850.48	1.74%
营业总毛利	8,839,904.46	100.00%	10,043,832.08	100.00%	9,533,407.98	100.00%	3,044,712.46	100.00%

注：2021 年公司调整了分业务板块税金及附加的分摊方式，出于历史数据可比性考虑，同步追溯调整了 2018 年-2020 年度数据。

表 8-4：近三年及 2021 年 1-6 月，发行人分业务板块毛利润率结构

单位：%

科目		2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度 1-6 月
主营业务毛利率		29.29%	26.90%	22.41%	18.01%
房地产	住宅	31.28%	29.73%	23.79%	18.40%
	商业（注 1）	19.77%	4.39%	12.24%	12.16%
	车位	27.39%	38.39%	38.58%	40.17%
物业管理		17.44%	17.96%	17.78%	17.46%
其他业务毛利率		66.67%	85.24%	66.14%	52.30%

注 1：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

注 2：2021 年公司调整了分业务板块毛利率的计算方式，出于历史数据可比性考虑，同步追溯调整了 2018 年-2020 年度数据。

（四）业务板块收入、毛利率变动情况分析

2021 年 1-6 月公司实现主营业务收入 16,610,041.36 万元，较 2020 年同期增长 14.68%。房地产业务板块营业收入 15,752,542.84 万元，较 2020 年同期增长 14.03%；物业板块营业收入 857,498.53 万元，较 2020 年同期增长 28.02%。2021 年 1-6 月公司营业收入保持稳健增长。

2021 年 1-6 月，公司主营业务毛利率 18.01%，较 2020 年度下降 4.40 个百分点。2021 年 1-6 月，公司住宅、商业和车位营业毛利率分别为 18.40%、12.16% 和 40.17%，住宅毛利率水平较 2020 年度下滑 5.39 个百分点；物业营业毛利率为 17.46%，与 2020 年末基本持平。受行业调控及市场竞争等因素影响，公司房地产业务毛利率出现下降态势；物业服务业务毛利率保持稳定。

(五) 在建工程、土地储备及拍地情况**1、发行人在建工程情况**

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人主要在建工程情况如下表所示：

表 8-5：截至 2021 年 6 月 30 日末发行人主要在建工程情况

单位：亿元

项目	2021 年 6 月末金额	2020 年末金额	合规情况	收入确认方式	工程款支付及结算方式
租入经营性物业	15.20	17.92	批文齐全	按租赁合同或服务合同约定确认收入	按照合同支付和结算
物流冷库	14.09	8.02	批文齐全	按租赁合同或服务合同约定确认收入	按照合同支付和结算
其他	8.64	6.43	/	按租赁合同或服务合同约定确认收入	按照合同支付和结算
合计	37.93	32.37			

发行人主要在建工程为租入经营性物业。租入经营性物业主要为发行人下属长租公寓品牌泊寓租入的物业，经过装修改造后用于统一对外出租。截至 2021 年 6 月末，发行人运营管理长租公寓 19.2 万间，累计开业 14.8 万间，间天出租率达 95%。发行人在建工程中的长租公寓分布于全国多个城市，符合国家产业政策，合法合规。

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。

2、发行人土地储备情况

截至 2021 年 10 月 30 日，发行人主要土地储备情况如下表所示：

表 8-6：截至 2021 年 10 月 30 日末发行人主要土地储备情况

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)	2021 年 10 月末土地 储备(平方 米)	地价 (万元)	项目获取时间	截至 2021 年 10 月末 已支付地 价 (万元)	资金来源	后续出 让金计划	项目所在 地	土地用途
1	北京	北京翡翠山晓	202,551	346,500	-	780,000	2017 年 11 月	780,000	自有资金	已付清	石景山区	住宅、商业、其 他
2	苏州	苏州左岸项目	22,826	199,358	-	111,635	2018 年 6 月	111,635	自有资金	已付清	工业园区	酒店、其他
3	合肥	合肥未来之光	197,179	433,794	23,295	488,016	2016 年 12 月	488,016	自有资金	已付清	肥东县	住宅、商业
4	长沙	长沙四季花城	479,778	863,600	617,731	358,947	2016 年 11 月	358,947	自有资金	已付清	岳麓区	住宅
5	沈阳	沈阳中旅万科城	1,018,234	1,057,074	258,709	168,000	2018 年 9 月	168,000	自有资金	已付清	浑南区	住宅、商业
6	贵阳	贵阳翡翠公园项目	374,968	935,662	143,531	214,420	2018 年 7 月	214,420	自有资金	已付清	观山湖区	住宅、商业、酒 店
7	昆明	西双版纳曼西缇	454,043	745,967	614,604	109,822	2018 年 9 月	98,222	自有资金	已付清	勐海县	住宅、商业、办 公
8	成都	眉山眉州文化村	624,711	1,026,894	473,798	134,600	2018 年 6 月	134,600	自有资金	已付清	东坡区	综合
9	西安	西安理想城	459,707	656,248	342,609	140,000	2017 年 9 月	140,000	自有资金	已付清	西咸新区	住宅、商业
10	扬州	扬州翡翠云台	200,000	391,002	148,221	105,002	2018 年 7 月	105,002	自有资金	已付清	高邮市	住宅、商业
11	武汉	武汉翡翠滨江	225,157	912,308	-	462,406	2016 年 3 月	453,315	自有资金	已付清	汉阳区	住宅、商业、车 位
12	深圳	深圳悦城	95,999	487,279	-	966,667	2018 年 9 月	966,667	自有资金	已付清	龙华区	住宅、商业

13	青岛	青岛石牛山路项目	203,831	503,511	367,497	379,000	2017 年 8 月	379,000	自有资金	已付清	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	180,000	自有资金	已付清	高新区	住宅、其他
15	昆明	昆明万科城	246,576	912,045	9,331	639,269	2018 年 11 月	619,384	自有资金	已付清	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	自有资金	已付清	西青区	住宅
17	上海	上海侨高项目	118,282	356,933	212,513	986,320	2018 年 8 月	986,320	自有资金	已付清	徐汇区	综合
合计			5,305,986	10,607,440	3,897,842	6,984,104		6,943,528				

注：以上项目均不存在地王情况。

3、发行人拍地情况

2019 年 1 月至 2021 年 10 月，总共获取 463 个项目，计容积率建筑面积 9,723.3 万平方米，万科权益建筑面积 6,528.8 万平方米，万科权益地价 4,247.3 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：

表 8-7：发行人 2019 年 1 月-2021 年 10 月拍地情况表

单位：%、万元、万平方米

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	黄埔区	69%	19.2	1.8	34.5	23.8	20.50

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)
			ZSCN-C1-3 地块项目 (幸福誉 5 期)							
2	2019 年 1 月	上海	上海中航天盛广场	上海杨浦	50%	1.8	3.6	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	2.5	12.1	6.2	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	3.8	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	29.9	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	60%	66.5	1.2	78.8	47.3	13.20
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	76.43
13	2019 年 2 月	青岛	吴家沟岔村改项目	即墨区	58%	7.0	1.6	11.2	6.5	2.02
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	16.9	4.1	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	禅城区	100%	4.0	4.0	16.2	16.2	8.93

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)
			侧地块							
19	2019 年 3 月	天津	天津西青区姚村地块	西青区	40%	6.9	1.6	10.9	4.4	5.53
20	2019 年 3 月	北京	北京通州台湖 0094 等地块	通州区	55%	11.0	2.5	27.9	15.4	36.63
21	2019 年 3 月	盘锦	盘锦兴隆台项目	兴隆台区	100%	23.5	2.6	60.3	60.3	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%	6.1	2.1	12.7	7.5	3.88
23	2019 年 3 月	张家口	云奥项目	下花园区	40%	10.2	2.2	22.5	9.0	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	1.9	29.0	29.0	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	温江区	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	60%	8.8	2.2	19.4	11.7	17.48
29	2019 年 4 月	天津	天津北辰区北仓 015 地块	北辰区	70%	13.7	2.1	29.2	20.4	14.40
30	2019 年 4 月	北京	丰台王佐 0092 等地块	丰台区	100%	16.9	1.1	18.4	18.4	43.00
31	2019 年 4 月	长春	长春市柏翠北棚改项目	朝阳区	60%	4.5	3.1	14.1	8.5	3.44
32	2019 年 4 月	沈阳	沈阳富丽华项目	沈河区	100%	1.4	4.3	6.2	6.2	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	2.1	9.9	6.9	6.23
34	2019 年 4 月	咸阳	西咸驾校项目	秦都区	70%	6.3	2.8	17.9	12.5	2.39
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

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)
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	高新区	80%	9.4	2.4	22.2	17.8	31.90
41	2019 年 5 月	鞍山	鞍山万水河项目	高新区	70%	42.0	2.0	83.9	58.7	8.24
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%	7.6	4.1	31.0	15.5	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	100%	7.4	1.4	10.7	10.7	7.20
47	2019 年 5 月	银川	银川翡翠湖望项目	贺兰县	40%	6.8	1.6	10.8	4.3	0.88
48	2019 年 6 月	昆山	昆山开发区项目	昆山开发区	60%	4.1	2.3	9.3	5.6	6.65
49	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	75%	9.5	2.7	25.6	19.2	14.48
50	2019 年 6 月	宁波	宁波东钱湖莫谷路西项目	鄞州区	51%	5.0	1.0	5.0	2.6	5.10
51	2019 年 6 月	宁波	宁波段塘项目	海曙区	50%	7.4	2.1	15.8	7.9	12.86
52	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	60%	16.3	2.5	40.7	24.4	13.68
53	2019 年 6 月	石家庄	石家庄栾城区栾武路地块	栾城区	51%	10.5	1.9	19.7	10.0	2.95
54	2019 年 6 月	临沂	临沂市河东区小李庄片区项目	河东区	60%	15.4	2.3	35.4	21.2	4.45
55	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
56	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	1.8	23.8	23.8	9.77

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)
57	2019 年 6 月	大连	大连大机床项目	金州区	55%	21.3	2.2	46.5	25.4	5.16
58	2019 年 6 月	武汉	武汉丁字桥路项目	洪山区	70%	6.0	4.8	28.7	20.1	32.03
59	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
60	2019 年 6 月	昆明	昆明新二项目	官渡区	40%	23.3	3.6	82.7	33.1	18.60
61	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
62	2019 年 7 月	南宁	兴宁区那况路北側 104 亩项目	兴宁区	100%	7.0	1.8	12.6	12.6	7.33
63	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
64	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
65	2019 年 7 月	无锡	江阴南门 44 号地项目	江阴市	100%	6.0	2.4	14.4	14.4	13.19
66	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
67	2019 年 7 月	杭州	五常车辆段项目	余杭区	51%	44.8	1.7	78.3	39.9	72.54
68	2019 年 7 月	杭州	瓶窑良渚遗址公园地块项目	余杭区	50%	8.3	1.4	11.5	5.8	8.07
69	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
70	2019 年 7 月	南通	中创区 R12 地块项目	崇川区	80%	7.5	2.2	16.8	13.4	25.19
71	2019 年 7 月	沈阳	法库县戴家庄项目-A 地块项目	法库县	51%	10.2	2.5	25.1	12.8	0.38
72	2019 年 7 月	沈阳	于洪加州花园项目	于洪区	58%	7.8	1.9	14.8	8.6	7.43
73	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	3.78
74	2019 年 7 月	重庆	悦来 117 亩项目	渝北区	100%	7.8	1.5	11.6	11.6	11.32
75	2019 年 7 月	重庆	水土 111 亩项目	北碚区	100%	7.4	1.4	10.7	10.7	7.20
76	2019 年 7 月	重庆	水土 103 亩项目	北碚区	100%	6.9	1.4	9.5	9.5	6.20
77	2019 年 7 月	重庆	悦来 493 亩项目	渝北区	100%	32.9	1.4	47.0	47.0	37.55

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)
78	2019 年 7 月	重庆	照母山 93 亩项目	渝北区	100%	6.2	1.5	9.5	9.5	6.78
79	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
80	2019 年 8 月	广州	广州市增城区永宁街叶岭村项目	增城区	72%	13.4	3.0	40.1	28.7	28.71
81	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
82	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	1.49
83	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	20.18
84	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	9.49
85	2019 年 8 月	海宁	海宁长安镇潮起东方二期地块	海宁市	76%	5.4	2.3	12.5	9.5	8.44
86	2019 年 8 月	海宁	海宁东山东北地块	海宁市	100%	6.5	1.8	11.7	11.7	9.31
87	2019 年 8 月	扬州	扬州教投融资资产包	邗江区、广陵区	95%	17.7	2.0	35.5	33.7	12.51
88	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
89	2019 年 8 月	常州	常州皇粮浜 1 号地	钟楼区	80%	8.4	2.0	16.9	13.5	10.40
90	2019 年 8 月	常州	常州教育小镇	天宁区	75%	11.7	2.3	27.4	20.5	17.93
91	2019 年 8 月	保定	高碑店市高铁项目	高碑店市	51%	2.2	2.0	4.5	2.3	0.41
92	2019 年 8 月	沈阳	沈阳宝马国际社区	铁西区	100%	18.7	1.5	28.1	28.1	6.68
93	2019 年 8 月	沈阳	沈阳加州项目 AC 地块	于洪区	58%	2.9	1.9	5.5	3.2	1.10
94	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	23.2	11.8	4.29
95	2019 年 8 月	大连	大连甘井子区钻石湾 15 号地块	甘井子区	50%	6.8	1.6	10.9	5.4	5.40

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)
96	2019 年 8 月	济南	济南临淄区汇宝地块翡翠东第项目	临淄区	63%	11.8	2.5	29.6	18.6	4.58
97	2019 年 8 月	成都	成都新都区大丰 118 亩	新都区	100%	7.9	2.0	15.7	15.7	13.58
98	2019 年 8 月	成都	成都成华区龙潭 82 亩	成华区	100%	5.5	1.9	10.6	10.6	9.86
99	2019 年 8 月	眉山	仁寿花海东片区 72 亩	仁寿县	60%	10.9	1.3	14.2	8.5	1.47
100	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	6.12
101	2019 年 8 月	银川	银川翡翠公园后期 A、B 地块	金凤区	24%	29.7	1.5	43.6	10.5	1.95
102	2019 年 8 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐高新区长春路 177 亩	高新区	70%	11.8	2.4	28.1	19.6	7.57
103	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
104	2019 年 8 月	西安	浐灞欧亚三路 149 亩项目	浐灞生态区	100%	9.9	2.6	26.2	26.2	12.00
105	2019 年 8 月	西安	浐河西路 253 亩项目	浐灞生态区	70%	12.3	2.0	24.5	17.2	8.38
106	2019 年 8 月	渭南	渭河生态公园项目	临渭区	80%	55.6	2.1	116.1	92.9	12.38
107	2019 年 9 月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村项目 2019WG028 地块	麻涌镇	80%	2.9	3.0	8.6	6.9	5.61
108	2019 年 9 月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村新沙路西侧项目 (2019WG031)	麻涌镇	80%	3.6	3.0	10.9	8.7	6.51
109	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	5.45
110	2019 年 9 月	嘉兴	嘉兴城北中环公园西地块	南湖区	100%	5.7	2.0	11.3	11.3	7.35
111	2019 年 9 月	嘉兴	嘉兴香樟国际东	南湖区	75%	6.8	2.2	15.0	11.3	10.81
112	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	70%	6.8	2.5	16.9	11.9	5.51
113	2019 年 9 月	宿迁	宿迁 2019 (经) B 宿城 04 地块	老城区	51%	2.8	2.2	6.3	3.2	1.69

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)
114	2019 年 9 月	天津	天津美湖里万科时代中心	南开区	100%	0.5	10.8	5.4	5.4	7.34
115	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	12.58
116	2019 年 9 月	公主岭	公主岭范家屯项目	公主岭市	51%	61.7	1.8	108.6	55.4	3.45
117	2019 年 9 月	成都	成都天府新区香山 279 亩项目	天府新区	71%	18.6	3.5	65.4	46.4	35.16
118	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
119	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
120	2019 年 9 月	郑州	郑州洛达庙项目	中原区	50%	3.4	5.0	16.9	8.4	6.00
121	2019 年 9 月	郑州	郑州百荣 E10 地块项目	二七区	100%	9.2	3.0	27.5	27.5	10.89
122	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	3.3	33.8	17.2	8.75
123	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
124	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
125	2019 年 10 月	南昌	南昌赣江新区 370 亩地块	赣江新区	30%	24.7	1.8	45.5	13.7	3.50
126	2019 年 10 月	南昌	南昌高新区 181 亩地块	高新区	25%	12.1	2.2	26.5	6.5	5.75
127	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
128	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
129	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	3.36
130	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	1.25
131	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	6.5	3.9	1.52
132	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	16.8	10.11

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)
133	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
134	2019 年 10 月	眉山	眉山崇礼新城二批次地块	东坡区	76%	63.3	2.2	138.1	105.0	12.54
135	2019 年 10 月	昆明	昆明官渡区生态文化新城地块	官渡区	40%	16.5	3.2	51.9	20.8	16.01
136	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	35.0	17.5	4.41
137	2019 年 10 月	郑州	郑州雁鸣湖后续 68 亩地块	中牟县	51%	4.5	1.0	4.4	2.2	0.65
138	2019 年 10 月	郑州	荥阳洞林湖 120 亩地块	荥阳	51%	8.0	2.0	15.9	8.1	2.45
139	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	4.6	3.63
140	2019 年 11 月	杭州	运河万科中心 4 号地块	拱墅区	50%	1.8	3.5	6.2	3.1	1.99
141	2019 年 11 月	太原	控制中心项目 SG-1963 用地	小店区	50%	1.5	3.4	5.2	2.6	1.18
142	2019 年 11 月	公主岭市	硅谷大街项目	公主岭市	51%	22.7	2.0	45.3	23.1	1.49
143	2019 年 11 月	哈尔滨	孙家材料厂项目	香坊区	70%	12.3	2.3	28.9	20.2	9.63
144	2019 年 11 月	青岛	远通物联地块	黄岛区	95%	3.9	2.5	9.6	9.1	4.90
145	2019 年 11 月	西宁	城中区 293 亩	城中区	20%	19.5	2.7	52.0	10.6	3.95
146	2019 年 11 月	贵阳	花冠路项目	经开区	65%	14.0	2.5	35.0	22.7	7.28
147	2019 年 11 月	贵阳	翡翠公园后续 31 亩用地	观山湖区	51%	2.1	2.5	5.2	2.7	1.39
148	2019 年 12 月	深圳	深圳市宝安区中国电子宝安兴业项目	宝安区	70%	0.8	7.0	5.9	4.1	14.29
149	2019 年 12 月	南京	南京市南京南站站西商住用地	江宁区	50%	3.8	2.6	9.8	4.9	12.65
150	2019 年 12 月	天津	天津市西青区翡翠嘉和项	西青区	40%	19.8	1.7	34.0	13.6	20.10

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)
			目							
151	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	2.90
152	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	2.9	31.6	16.1	1.31
153	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
154	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
155	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
156	2020 年 1 月	南通	高新区神辉 CR2018-021 地块	通州区	70%	7.1	1.7	12.1	8.5	4.43
157	2020 年 1 月	太原	南站（北营村）项目	万柏林区	52%	1.6	3.5	5.6	2.9	1.73
158	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
159	2020 年 1 月	乌鲁木齐	碱泉街二期翠泉路 62 亩	沙依巴克区	100%	4.1	1.9	7.8	7.8	3.39
160	2020 年 1 月	郑州	洞林湖项目后期 45 亩地块	荥阳市	51%	3.0	1.7	5.2	2.7	0.76
161	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
162	2020 年 2 月	武汉	东风村 B 包项目 K1 地块	硚口区	50%	7.7	3.4	26.3	13.1	10.48
163	2020 年 3 月	包头	新都市区 25#项目	九原区	60%	37.0	2.3	84.6	50.8	13.54
164	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
165	2020 年 3 月	郑州	荥阳洞林湖项目后期 126	荥阳市	51%	8.4	1.8	15.1	7.7	2.57

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)
			亩地块							
166	2020 年 3 月	兰州	璞悦臻园项目	城关区	51%	4.5	3.8	16.9	8.6	4.19
167	2020 年 4 月	长沙	高铁会展板块黄兴车辆段项目	雨花区	51%	6.8	1.5	10.1	5.2	0.89
168	2020 年 4 月	柳州	柳州万科城后续 208 亩地块	柳北区	55%	13.9	2.8	39.1	21.5	1.25
169	2020 年 4 月	惠州	叶挺大道滩头 122 亩项目	惠阳区	40%	7.3	2.6	19.2	7.7	2.72
170	2020 年 4 月	芜湖	鸠江区 152 亩地块	鸠江区	39%	10.1	1.8	18.3	7.0	3.37
171	2020 年 4 月	南通	军盛项目	通州区	42%	6.3	2.0	12.3	5.2	2.37
172	2020 年 4 月	青岛	东西冯项目	西海岸新区	51%	9.6	2.5	23.6	12.0	3.28
173	2020 年 4 月	青岛	问海路项目	即墨区	51%	5.7	1.9	10.8	5.5	1.91
174	2020 年 4 月	西安	新合新苑项目	国际港务区	100%	10.8	2.5	26.6	26.6	7.67
175	2020 年 4 月	西安	北二环范北村项目	未央区	60%	4.2	3.7	15.6	9.4	5.53
176	2020 年 4 月	大理	满江项目	经济技术开发区	39%	15.2	3.8	57.4	22.5	8.28
177	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	24.34
178	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
179	2020 年 5 月	长沙	地铁 4 号线上盖兆星项目	望城区	71%	3.5	3.5	12.2	8.6	3.93
180	2020 年 5 月	南京	河西新城 G10 地块项目	建邺区	40%	4.5	2.4	10.8	4.3	17.40
181	2020 年 5 月	无锡	XDG-2020-13 号地块	惠山区	51%	5.1	2.0	10.3	5.3	6.25
182	2020 年 5 月	太原	东太堡项目 4-1#地块 (HGZ-2016)	迎泽区	100%	3.9	4.1	15.9	15.9	4.61
183	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	0.87
184	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
185	2020 年 5 月	郑州	南龙湖 115 亩项目	新郑市	40%	7.7	3.0	23.0	9.2	2.56

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)
186	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
187	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	6.94
188	2020 年 6 月	东莞	香市路项目	寮步镇	39%	5.8	3.0	17.3	6.8	9.79
189	2020 年 6 月	东莞	杨朗路项目	大岭山镇	39%	12.9	1.5	19.1	7.5	7.81
190	2020 年 6 月	东莞	滨江苑项目	麻涌镇	51%	1.6	3.0	4.7	2.4	1.45
191	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	4.77
192	2020 年 6 月	惠州	秋宝路项目	惠阳区	38%	6.0	3.5	21.4	8.1	3.74
193	2020 年 6 月	宁波	海上都会 D 地块	镇海区	100%	4.4	2.3	9.9	9.9	13.82
194	2020 年 6 月	宁波	东潮之滨项目	高新区	40%	5.5	2.3	12.5	5.0	7.52
195	2020 年 6 月	无锡	梅村新华路东项目	新吴区	73%	8.6	2.0	17.3	12.6	13.82
196	2020 年 6 月	芜湖	1912#79 亩地块	鸠江区	42%	5.3	1.8	9.5	4.0	2.67
197	2020 年 6 月	烟台	烟台莱山区书城项目	莱山区	40%	6.9	2.5	17.6	7.0	3.19
198	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
199	2020 年 6 月	济南	药山西项目	天桥区	70%	13.4	2.2	29.5	20.6	11.27
200	2020 年 6 月	咸阳	金域华府 2 期地块	秦都区	70%	1.4	6.2	8.7	6.1	2.01
201	2020 年 7 月	惠州	马安大道项目	惠城区	46%	11.2	3.1	34.6	15.8	8.97
202	2020 年 7 月	珠海	2020-20 地块项目	金湾区	60%	16.5	1.5	25.4	15.2	15.65
203	2020 年 7 月	杭州	姑娘桥上盖区地块	萧山区	51%	11.6	1.5	17.7	9.0	15.39
204	2020 年 7 月	杭州	东洲 1-2-B 地块	富阳区	50%	9.2	1.0	9.3	4.7	5.09
205	2020 年 7 月	绍兴	柯桥实验中学旁地块 (R-24)	柯桥区	70%	3.7	1.7	6.2	4.3	6.14
206	2020 年 7 月	宁波	孔浦项目	江北区	50%	7.4	1.9	14.3	7.2	7.75
207	2020 年 7 月	南昌	九龙湖 48 亩	红谷滩区	25%	3.3	2.5	8.2	2.0	1.41
208	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
209	2020 年 7 月	昆山	龙博士地块	昆山市	51%	7.4	2.5	18.6	9.5	9.04

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)
210	2020 年 7 月	合肥	N1902 地块	庐阳区	33%	2.5	2.2	5.4	1.8	1.18
211	2020 年 7 月	常州	皇粮浜 2 号地块	钟楼区	51%	6.4	1.8	11.6	5.9	6.83
212	2020 年 7 月	宿迁	2020 (经) A 开发区 01 地块	宿城区	40%	3.6	2.5	8.9	3.6	1.60
213	2020 年 7 月	嘉兴	姚家荡紫元尚宸南地块	南湖区	30%	4.1	2.2	9.0	2.7	2.64
214	2020 年 7 月	南通	漫悦湾北地块	海门区	60%	3.5	1.8	6.4	3.8	5.02
215	2020 年 7 月	南通	CR2019-015 韩通项目地块	通州区	40%	18.3	2.1	39.3	15.7	4.85
216	2020 年 7 月	石家庄	塔谈项目	桥西区	51%	5.7	2.6	14.6	7.4	4.25
217	2020 年 7 月	石家庄	机械技工学校项目	新华区	70%	1.4	2.4	3.3	2.3	1.69
218	2020 年 7 月	石家庄	正定文化村二期	正定新区	51%	4.4	2.1	9.1	4.6	2.37
219	2020 年 7 月	沈阳	经开远大北地块	铁西区	60%	14.9	1.8	26.9	16.1	6.93
220	2020 年 7 月	青岛	太行园林地块	黄岛区	95%	2.0	2.5	5.0	4.7	3.20
221	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	12.0	3.03
222	2020 年 7 月	唐山	金域华府二期地块	丰润区	48%	4.7	1.1	5.2	2.5	1.49
223	2020 年 7 月	唐山	未来城项目二期	高新区	60%	14.0	2.5	35.1	21.1	5.02
224	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
225	2020 年 7 月	长春	星光城项目	净月区	41%	30.7	2.2	68.6	28.1	9.18
226	2020 年 7 月	宜昌	港窑路 185 亩项目	西陵区	60%	12.3	2.4	30.1	18.0	8.26
227	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	7.1	7.1	6.60
228	2020 年 7 月	重庆	水土 110 亩项目	两江新区	100%	7.4	2.5	18.4	18.4	10.35
229	2020 年 7 月	郑州	八卦庙项目	二七区	40%	2.3	3.0	7.0	2.8	1.45
230	2020 年 8 月	深圳	长湖头项目一期	龙华区	50%	4.2	5.1	21.6	10.8	6.76
231	2020 年 8 月	中山	中兴大道 32 亩项目	古镇镇	51%	2.2	3.0	6.5	3.3	2.65
232	2020 年 8 月	合肥	和合项目	高新区	40%	4.3	2.3	10.0	4.0	3.77

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)
233	2020 年 8 月	徐州	十里村南地块项目	泉山区	51%	4.0	2.8	11.2	5.7	4.65
234	2020 年 8 月	绍兴	湖心岛地块项目	越城区	43%	8.1	1.5	11.9	5.1	10.67
235	2020 年 8 月	宁波	慈城 11 号地块项目	江北区	51%	4.2	1.6	6.7	3.4	5.07
236	2020 年 8 月	宁波	慈城 12 号地块项目	江北区	51%	4.2	1.5	6.2	3.2	4.61
237	2020 年 8 月	宁波	江南一品西地块项目	鄞州区	75%	5.3	2.1	11.4	8.5	20.33
238	2020 年 8 月	沈阳	金家街西项目	沈河区	65%	6.0	2.5	15.0	9.8	3.91
239	2020 年 8 月	潍坊	怡园路项目南地块	潍城区	100%	12.7	2.4	30.7	30.7	5.69
240	2020 年 8 月	哈尔滨	智慧未来城项目	香坊区	55%	31.0	1.8	55.7	30.6	9.66
241	2020 年 8 月	烟台	三十里堡地块项目	开发区	51%	11.2	2.4	27.1	13.8	3.60
242	2020 年 8 月	西安	西安雁鸣湖项目二期	浐灞区	65%	5.8	2.0	11.7	7.6	4.52
243	2020 年 9 月	东莞	厚沙路项目	厚街镇	70%	4.5	1.2	5.4	3.8	2.78
244	2020 年 9 月	东莞	东莞西站住宅项目 (2020WR030)	洪梅镇	65%	4.4	2.5	10.9	7.1	7.51
245	2020 年 9 月	长沙	文昌阁双地铁上盖项目	开福区	53%	4.0	6.5	26.1	13.8	10.71
246	2020 年 9 月	苏州	活力岛 2020-WG-60 号地块项目	相城区	70%	6.4	2.5	15.9	11.2	19.09
247	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
248	2020 年 9 月	扬州	GZ159 蜀冈小学东项目	邗江区	53%	9.7	1.8	17.8	9.4	6.30
249	2020 年 9 月	南通	R2020-017 振美项目	通州区	56%	5.1	1.8	9.1	5.1	6.15
250	2020 年 9 月	南通	CR20021 万科西地块项目	海门区	51%	4.7	1.8	8.4	4.3	5.66
251	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	6.40
252	2020 年 9 月	长春	宜居路地块项目	高新南区	100%	9.1	2.6	23.6	23.6	10.23
253	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	3.67
254	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	5.81

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)
255	2020 年 9 月	大连	张前路西侧 AB 地块项目	甘井子区	100%	13.9	1.9	26.4	26.4	21.29
256	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	1.30
257	2020 年 9 月	周口	周口大道项目后期 137 亩	川汇区	50%	9.2	2.9	26.5	13.3	1.34
258	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
259	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	1.17
260	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	0.43
261	2020 年 10 月	南京	燕子矶住宅用地 (2020G54)	栖霞区	50%	6.1	2.9	17.5	8.8	19.05
262	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	14.9	30.43
263	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
264	2020 年 10 月	无锡	宛山湖地块	锡山区	51%	10.8	2.0	21.4	10.9	9.39
265	2020 年 10 月	徐州	2019-63 号大孤山 A-1 地块	鼓楼区	50%	2.0	2.5	5.2	2.6	0.84
266	2020 年 10 月	嘉兴	海上传奇北地块	南湖区	70%	4.0	2.0	8.1	5.7	5.56
267	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
268	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	5.66
269	2020 年 10 月	唐山	金域华府三期地块	丰润区	48%	7.6	2.0	15.3	7.3	2.03
270	2020 年 10 月	哈尔滨	深哈万科城项目	松北区	41%	16.7	2.2	36.2	14.9	4.70
271	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	5.82
272	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
273	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	60%	4.0	2.5	10.0	6.0	1.65
274	2020 年 11 月	盐城	城南新河板块原亨威一号地块	亭湖区	50%	6.6	2.5	16.5	8.3	7.82

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)
275	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
276	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
277	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	5.7	11.63
278	2020 年 11 月	徐州	XT2020-34 号后周窝地块	铜山区	49%	16.7	2.2	37.4	18.3	11.81
279	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
280	2020 年 11 月	太原	东中环路 230 亩项	小店区	51%	15.4	2.4	37.2	18.8	8.57
281	2020 年 11 月	太原	北营城改后期项目	小店区	50%	0.9	3.7	3.3	1.7	0.51
282	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	2.1	34.1	34.1	19.71
283	2020 年 11 月	威海	翡翠公园南地块	经开区	70%	12.5	1.5	19.2	13.5	4.72
284	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
285	2020 年 11 月	武汉	国际口岸城 TOD 项目	汉南区	50%	32.0	1.6	51.3	25.5	6.03
286	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
287	2020 年 11 月	郑州	老鸦陈 93 亩地块	惠济区	100%	6.2	4.2	26.1	26.1	21.04
288	2020 年 12 月	深圳	深圳尖岗山	宝安区	100%	8.5	2.2	19.0	19.0	59.98
289	2020 年 12 月	三亚	三亚市临春安居房项目	吉阳区	100%	3.9	2.0	7.8	7.8	6.62
290	2020 年 12 月	南宁	南宁金域国际	高新区	58%	8.0	3.0	24.0	13.9	4.98
291	2020 年 12 月	柳州	柳州白露项目二期	柳北区	55%	10.5	2.6	27.7	15.2	1.50
292	2020 年 12 月	江门	江门万科金色城央紫苑	蓬江区	65%	2.2	2.5	5.4	3.5	1.73
293	2020 年 12 月	广州	广州金茂万科魅力之城	增城区	51%	16.2	3.0	48.8	24.9	32.17
294	2020 年 12 月	中山	中山中央公园二期	古镇镇	60%	5.9	3.1	18.2	10.9	8.71
295	2020 年 12 月	中山	中山西海岸	火炬开发区	100%	3.9	2.6	9.9	9.9	14.56
296	2020 年 12 月	珠海	珠海都会四季	保税区	40%	8.1	2.3	19.0	7.6	9.18
297	2020 年 12 月	惠州	惠州文瀚花园	惠阳区	40%	4.5	3.6	16.3	6.5	3.88
298	2020 年 12 月	盐城	盐城星汇东方	城南区	45%	7.9	2.5	19.8	8.9	8.64
299	2020 年 12 月	徐州	徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	65%	2.3	2.1	4.7	3.1	1.77

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)
300	2020 年 12 月	徐州	徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	65%	2.9	2.4	7.1	4.6	3.30
301	2020 年 12 月	南昌	南昌星光世纪	新建区	50%	16.8	1.8	30.2	15.1	6.40
302	2020 年 12 月	温州	温州世纪公元	龙湾区	100%	8.7	2.2	19.2	19.2	11.47
303	2020 年 12 月	长春	长春向日葵后期项目	范家屯镇	51%	2.0	1.8	3.7	1.9	0.18
304	2020 年 12 月	长春	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	范家屯镇	51%	13.0	1.8	23.9	12.2	1.19
305	2020 年 12 月	长春	长春时代都会	宽城区	81%	10.3	2.9	29.4	23.8	10.13
306	2020 年 12 月	哈尔滨	哈尔滨中俄产业园项目	松北区	100%	15.1	1.5	23.3	23.3	6.46
307	2020 年 12 月	烟台	烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	40%	6.0	2.4	14.7	5.9	1.29
308	2020 年 12 月	济南	济南雪山万科城都会	历城区	100%	18.8	2.0	38.2	38.2	26.35
309	2020 年 12 月	石家庄	石家庄万科翡翠四季	裕华区	51%	9.4	2.5	23.3	11.9	4.69
310	2020 年 12 月	唐山	唐山公园大道三期	路北区	17%	23.0	2.4	55.8	9.4	4.86
311	2020 年 12 月	成都	成都高线公园	龙泉驿区	34%	14.1	2.3	32.5	10.9	12.94
312	2020 年 12 月	重庆	重庆璞园二期	渝北区	100%	3.4	1.5	5.1	5.1	4.98
313	2020 年 12 月	重庆	重庆星光天空之城	沙坪坝区	100%	11.6	1.3	15.0	15.0	10.37
314	2020 年 12 月	重庆	重庆界石 296 亩项目	巴南区	100%	19.7	1.8	34.7	34.7	13.87
315	2020 年 12 月	昆明	昆明飞虎二期	官渡区	100%	18.8	3.3	62.9	62.9	44.87
316	2020 年 12 月	昆明	昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	51%	9.9	5.5	54.4	27.8	16.41
317	2020 年 12 月	郑州	郑州万科大都会贤悦苑	二七区	70%	5.9	3.0	17.6	12.3	6.07
318	2020 年 12 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	100%	4.3	2.4	10.1	10.1	2.77
319	2020 年 12 月	西宁	西宁万科城星光 NC-11 地块项目	城中区	40%	7.9	2.4	19.3	7.7	4.93
320	2020 年 12 月	西宁	西宁万科城星光 NC-12 地块项目	城中区	40%	5.1	2.7	13.8	5.5	2.63
321	2020 年 12 月	银川	银川北师大项目	金凤区	40%	11.6	2.0	23.2	9.3	5.80

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)
322	2020 年 12 月	南通	南通中创北项目	崇川区	80%	7.3	2.3	16.6	13.3	23.01
323	2020 年 12 月	烟台	烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	51%	3.2	2.4	7.7	3.9	0.82
324	2020 年 12 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	100%	36.3	2.1	76.9	76.9	23.34
325	2020 年 12 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐天山府三期	天山区	100%	5.3	2.2	11.6	11.6	4.88
326	2021 年 1 月	南通	南通 CR20027 理想城北地块	海门区	40%	4.6	2.0	9.1	3.6	3.96
327	2021 年 1 月	嘉兴	嘉兴世合理想大地 3-2 地块	南湖区	40%	3.9	1.2	4.6	1.8	1.23
328	2021 年 1 月	嘉兴	嘉兴世合理想大地 3-4 地块	南湖区	40%	3.6	1.1	4.0	1.6	1.10
329	2021 年 1 月	温州	温州邵宅工业园地块	瑞安市	100%	2.6	3.2	8.3	8.3	8.08
330	2021 年 1 月	杭州	杭州运河新城 02 地块	拱墅区	100%	5.4	2.6	14.2	14.2	40.62
331	2021 年 1 月	扬州	扬州 GZ229 湾头地块	广陵区	38%	3.9	1.4	5.6	2.1	1.85
332	2021 年 1 月	沈阳	沈阳葡醍十二院项目	苏家屯区	38%	16.2	2.0	32.5	12.4	3.73
333	2021 年 1 月	石家庄	石家庄翡翠书院二期地块项目	长安区	70%	7.2	2.5	18.1	12.7	7.30
334	2021 年 1 月	武汉	武汉西藏大厦项目	洪山区	100%	2.3	4.5	10.1	10.1	10.00
335	2021 年 1 月	宜昌	宜昌理想城后期 83 亩项目	夷陵区	100%	5.5	1.6	8.9	8.9	2.07
336	2021 年 1 月	成都	成都二仙桥文创产业园 80 亩项目	成华区	50%	5.3	3.0	15.9	8.0	8.69
337	2021 年 1 月	郑州	郑州万科城九期 116 亩项目	高新区	51%	7.7	2.5	19.2	9.8	4.23

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)
338	2021 年 1 月	西安	西安沣东新城 97 亩项目	西咸新区	100%	6.4	2.7	17.2	17.2	8.98
339	2021 年 2 月	南宁	南宁坛泽路以西 150 亩项目	良庆区	71%	10.0	3.3	33.5	23.6	14.13
340	2021 年 2 月	东莞	东莞湖景路商住用地项目	松山湖	100%	10.0	1.2	12.1	12.1	25.48
341	2021 年 2 月	宁波	宁波三官堂 TOD 地块项目	江北区	51%	1.2	2.0	2.4	1.2	1.70
342	2021 年 2 月	徐州	徐州 2020-94 号昆仑大道北地块项目	云龙区	70%	6.5	2.8	18.4	12.9	20.20
343	2021 年 2 月	石家庄	石家庄西古城车辆段落地区首期地块项目	长安区	41%	4.1	2.5	10.3	4.2	2.09
344	2021 年 2 月	大连	大连东关街文创园项目	西岗区	100%	3.3	1.5	4.7	4.7	6.09
345	2021 年 2 月	宜昌	宜昌合益路 74 亩项目	伍家岗区	60%	4.9	2.6	12.7	7.6	3.08
346	2021 年 2 月	成都	成都华阳商城 55 亩项目	天府新区	60%	3.5	4.6	15.9	9.5	8.10
347	2021 年 3 月	东莞	东莞虎门大道 2021WR008 地块	虎门镇	48%	8.2	2.1	17.2	8.3	15.36
348	2021 年 3 月	中山	中山阳光大道 106 亩地块	民众镇	100%	7.1	3.0	21.2	21.2	11.56
349	2021 年 3 月	苏州	苏州东山镇 52 亩地块	吴中区	75%	3.5	1.2	4.2	3.1	0.98
350	2021 年 3 月	苏州	苏州胜浦 63#地块	工业园区	38%	5.8	2.0	11.5	4.3	8.52
351	2021 年 3 月	温州	温州大象城三期 C-17 地块之 B 地块	瓯海区	90%	4.9	2.8	13.7	12.3	14.62
352	2021 年 3 月	天津	天津生态城北组团一期地块	滨海新区	100%	7.1	1.6	11.3	11.3	4.08
353	2021 年 3 月	太原	太原徐沟金川大街北项目首期地块	清徐县	51%	7.9	2.9	23.0	11.7	1.11
354	2021 年 3 月	济南	济南雪山组团三项目 A-9、A-10 地块	历城区	50%	7.9	2.7	21.2	10.6	7.31

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)
355	2021 年 3 月	郑州	郑州杨金路 80 亩地块	金水区	100%	5.3	2.8	14.9	14.9	11.59
356	2021 年 3 月	渭南	渭南万科城二期地块	临渭区	51%	9.9	2.4	23.7	12.1	2.20
357	2021 年 3 月	西安	西安西北家具工业园地块	蓝田县	60%	17.2	2.5	42.3	25.4	7.78
358	2021 年 4 月	东莞	东莞寮厦项目	厚街镇	40%	10.5	2.4	25.1	10.0	8.12
359	2021 年 4 月	珠海	珠海滨海商务区 2020-18 地块	金湾区	51%	7.3	1.7	12.4	6.3	5.78
360	2021 年 4 月	南昌	南昌象湖滨江 80 亩地块	南昌县	50%	5.4	1.8	9.7	4.8	2.57
361	2021 年 4 月	绍兴	绍兴凤林西路以北 8 号地块	越城区	100%	3.6	1.8	6.4	6.4	15.75
362	2021 年 4 月	绍兴	绍兴凤林西路以北 6 号地块	越城区	100%	6.7	1.4	9.3	9.3	24.55
363	2021 年 4 月	温州	温州站前 A-13 地块	瓯海区	60%	1.7	2.5	4.2	2.5	2.36
364	2021 年 4 月	常州	常州东方君开东地块	经开区	49%	3.0	2.0	6.0	2.9	2.91
365	2021 年 4 月	嘉兴	嘉兴璞悦湖畔东地块 (经开 2021-03)	南湖区	100%	5.8	2.1	12.1	12.1	12.14
366	2021 年 4 月	金华	金华棒棒产业园 135 亩地块	婺城区	100%	9.0	1.8	16.2	16.2	24.59
367	2021 年 4 月	金华	金华黄金苑 3#地块	婺城新区	80%	13.3	1.8	24.0	19.2	17.60
368	2021 年 4 月	沈阳	沈阳全运路南 304 国道西 -1 地块	浑南区	100%	18.5	2.0	36.9	36.9	20.87
369	2021 年 4 月	沈阳	沈阳全运路南 304 国道西 -2 地块	浑南区	100%	3.7	1.1	4.1	4.1	0.18
370	2021 年 4 月	沈阳	沈阳全运路南 304 国道西 -3 地块	浑南区	100%	5.9	1.2	6.9	6.9	0.29
371	2021 年 4 月	长春	长春范家屯向日葵小镇后期项目 (南郡) 三期地块	公主岭市	51%	20.1	1.8	35.2	17.9	1.83

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)
372	2021 年 4 月	长春	长春临河街南延长线 55# 地块	净月区	50%	10.5	1.8	18.9	9.4	5.47
373	2021 年 4 月	潍坊	潍坊站南广场项目	潍城区	100%	11.5	2.2	25.3	25.3	6.23
374	2021 年 4 月	西安	西安泾河新城 89 亩地块	西咸新区	100%	5.9	2.3	13.7	13.7	6.33
375	2021 年 4 月	西安	西安泾河新城 57 亩地块	西咸新区	100%	3.8	2.3	8.7	8.7	4.28
376	2021 年 4 月	兰州	兰州盐池片区万科城后期 718 亩项目	皋兰县	51%	47.9	2.4	116.1	59.2	14.21
377	2021 年 4 月	银川	银川望远片区 120 亩项目	永宁县	22%	8.0	2.0	16.1	3.6	0.49
378	2021 年 5 月	珠海	珠海横琴保税区 2020-07 项目	香洲区	100%	6.7	2.2	14.7	14.7	30.16
379	2021 年 5 月	福州	福州三江口项目	仓山区	100%	1.7	1.8	3.1	3.1	2.63
380	2021 年 5 月	海口	海口江东新区安居房项目	江东新区	50%	4.4	2.5	11.0	5.5	2.12
381	2021 年 5 月	柳州	柳州柳州万科城项目第四批地块	柳北区	55%	12.7	2.7	34.8	19.1	1.72
382	2021 年 5 月	绍兴	绍兴凤林西路以北 7-1 号地块	越城区	100%	5.6	2.3	12.9	12.9	27.60
383	2021 年 5 月	杭州	杭州下沙开发区 C03 地块	钱塘新区	100%	4.8	3.0	14.5	14.5	29.25
384	2021 年 5 月	南京	南京城北商务区宁高城际站以东住宅用地 (2020G21)	高淳区	51%	15.8	2.1	33.6	17.1	7.14
385	2021 年 5 月	金华	金华黄金苑 1#129 亩项目	婺城区	70%	8.6	1.8	15.5	10.9	8.17
386	2021 年 5 月	金华	金华棒棒西 71 亩项目	婺城区	100%	4.7	1.8	8.5	8.5	11.15
387	2021 年 5 月	无锡	无锡西漳 8 号项目	惠山区	72%	8.3	2.4	19.7	14.2	22.96
388	2021 年 5 月	芜湖	芜湖丝绸厂 2#地块	镜湖区	51%	9.8	2.0	19.6	10.0	9.35
389	2021 年 5 月	天津	天津胡家园 6#、7#项目	滨海新区	100%	17.5	1.6	28.7	28.7	6.09
390	2021 年 5 月	天津	天津胡家园 8#、9#项目	滨海新区	100%	14.8	2.1	31.8	31.8	8.63

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)
391	2021 年 5 月	沈阳	沈阳壕上 02 地块	铁西区	100%	6.3	1.5	9.4	9.4	2.74
392	2021 年 5 月	沈阳	沈阳西窑二期-2 地块	皇姑区	100%	7.6	1.8	13.7	13.7	10.44
393	2021 年 5 月	青岛	青岛怡海路项目一期地块	城阳区	51%	6.2	1.7	10.4	5.3	2.17
394	2021 年 5 月	成都	成都中环路文创产业园 33 亩住宅地块	成华区	49%	2.2	2.0	4.4	2.2	2.58
395	2021 年 6 月	太原	太原东太堡项目 5#地块	迎泽区	100%	0.4	1.8	0.7	0.7	0.31
396	2021 年 6 月	长春	长春长拖项目一期地块	二道区	80%	8.2	2.5	20.6	16.5	5.98
397	2021 年 6 月	长春	长春西湖大路项目	汽开区	100%	17.1	2.0	33.6	33.6	12.32
398	2021 年 6 月	长沙	长沙官寺冲 052 号地块	雨花区	53%	9.5	2.5	23.9	12.7	6.68
399	2021 年 6 月	长沙	长沙大屋山地块	开福区	100%	5.4	3.1	16.9	16.9	12.27
400	2021 年 6 月	郑州	郑州贾砦项目	二七区	51%	3.0	3.5	10.6	5.4	2.48
401	2021 年 6 月	郑州	郑州杜岭 41 亩项目	金水区	51%	2.7	5.2	14.2	7.2	7.91
402	2021 年 6 月	郑州	郑州王砦项目后续 24 亩	惠济区	50%	1.6	4.0	6.3	3.1	2.28
403	2021 年 6 月	郑州	郑州北龙湖 69 亩项目	郑东新区	100%	4.7	1.7	7.9	7.9	19.50
404	2021 年 6 月	南昌	南昌新建区 47 亩地块 (DAK2021007)	新建区	50%	3.1	2.6	8.1	4.0	2.01
405	2021 年 6 月	晋江	晋江 P2021-28 号项目	晋江市	100%	5.8	1.9	11.0	11.0	13.30
406	2021 年 6 月	佛山	佛山一环西侧、横三路北侧地块	禅城区	100%	7.5	3.0	22.3	22.3	24.08
407	2021 年 6 月	江门	江门簞庄考场项目	蓬江区	100%	8.1	2.4	19.6	19.6	16.14
408	2021 年 6 月	南京	南京水杉路以南、平湖路以北地块	雨花台区	100%	4.7	1.5	7.1	7.1	16.40
409	2021 年 6 月	南京	南京广西埂大街以东、江北大道以西地块	江北新区	100%	2.4	1.5	3.7	3.7	8.30
410	2021 年 6 月	南京	南京永阳街道体育公园路以南、琴音大道以西地块	溧水区	40%	4.6	2.0	9.2	3.7	2.79

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)
411	2021 年 6 月	南京	南京麒麟片区金马路以北, 经二路以西地块	江宁区	100%	3.1	2.0	6.3	6.3	14.20
412	2021 年 6 月	宁波	宁波小漕地块	鄞州区	51%	3.1	2.8	8.6	4.4	11.45
413	2021 年 6 月	宁波	宁波湛蓝云境西项目	江北区	51%	2.5	1.6	4.1	2.1	3.47
414	2021 年 6 月	宿迁	宿迁庐园城市之家东北侧地块	宿豫区	100%	11.2	2.3	25.8	25.8	22.01
415	2021 年 6 月	嘉兴	嘉兴泊樾湾北地块	南湖区	100%	6.9	2.0	13.8	13.8	13.88
416	2021 年 6 月	苏州	苏州城南苏地 2021-WG-20 号项目	吴中区	51%	2.6	2.2	5.8	3.0	5.25
417	2021 年 6 月	苏州	苏州渭塘项目	相城区	55%	3.9	2.3	9.1	5.0	6.11
418	2021 年 6 月	成都	成都国宾 21 亩地块	金牛区	100%	1.4	2.5	3.5	3.5	4.53
419	2021 年 6 月	成都	成都菁蓉湖 129 亩项目	郫都区	100%	8.6	2.0	17.3	17.3	5.87
420	2021 年 6 月	重庆	重庆江南万科城二期 229 亩地块	巴南区	100%	15.3	1.3	20.1	20.1	10.00
421	2021 年 7 月	大连	大连泉水河南 A1 区地块	甘井子区	100%	2.9	2.4	7.1	7.1	8.16
422	2021 年 7 月	福州	福州荆溪镇光明村项目	闽侯县	100%	4.7	1.8	8.4	8.4	6.25
423	2021 年 7 月	济南	济南南北康 07 街区项目	市中区	100%	14.9	2.8	41.5	41.5	36.37
424	2021 年 7 月	淄博	淄博东吕项目一期地块	张店区	65%	5.1	2.6	13.1	8.5	2.01
425	2021 年 7 月	天津	天津响螺湾地块	滨海新区	65%	12.1	2.5	30.2	19.7	12.80
426	2021 年 7 月	武汉	武汉唐家墩 K8 整合地块	江汉区	50%	1.9	4.2	7.8	3.9	5.40
427	2021 年 7 月	武汉	武汉金银湖 115 亩项目	东西湖区	100%	7.6	2.0	14.9	14.9	16.56
428	2021 年 7 月	徐州	徐州 2021-4 号北区客运站 B 地块	鼓楼区	100%	2.7	2.2	5.8	5.8	3.36
429	2021 年 7 月	徐州	徐州 2021-6 号五山公园西北角 A 地块	鼓楼区	100%	7.7	1.1	8.6	8.6	11.68
430	2021 年 7 月	徐州	徐州 2021-36 号太行路北	云龙区	100%	6.9	2.2	15.2	15.2	16.68

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)
			C 地块							
431	2021 年 7 月	徐州	徐州 2021-16 号原太阳宾馆地块	泉山区	100%	1.0	2.7	2.6	2.6	3.75
432	2021 年 7 月	烟台	烟台小沙埠 F2 项目	芝罘区	51%	4.3	2.4	10.2	5.2	1.04
433	2021 年 7 月	扬州	扬州 2021-3 号 GZ296 曜阳养老公寓南侧 A 地块	广陵区	100%	5.6	1.5	8.2	8.2	5.77
434	2021 年 7 月	玉溪	玉溪抚仙湖老五街项目	红塔区	41%	6.4	3.7	24.0	9.8	2.65
435	2021 年 8 月	成都	成都天府 50 亩地块	天府新区	100%	3.3	2.0	6.7	6.7	7.13
436	2021 年 8 月	成都	成都国宾 39 亩地块	金牛区	51%	2.6	2.5	6.5	3.3	5.13
437	2021 年 8 月	南宁	南宁那黄大道以西 84 亩地块	良庆区	100%	5.6	3.0	16.9	16.9	23.81
438	2021 年 8 月	南通	南通 R2021-020 银河新区地块	通州区	100%	9.9	1.7	16.9	16.9	14.90
439	2021 年 8 月	南通	南通 R2021-021 金沙湾地块	通州区	75%	9.1	1.8	16.4	12.3	13.00
440	2021 年 8 月	乌鲁木齐	乌鲁木齐骑马山 173 亩地块	沙依巴克区	100%	11.5	2.0	23.1	23.1	5.97
441	2021 年 8 月	武汉	武汉常福大道 128 亩地块	蔡甸区	100%	8.5	2.5	21.3	21.3	5.34
442	2021 年 8 月	西安	西安高陵 235 亩地块	高陵区	100%	15.7	2.8	44.0	44.0	20.53
443	2021 年 8 月	中山	中山未来之门综合体项目	翠亨新区	50%	66.9	2.3	155.3	77.7	41.55
444	2021 年 8 月	青岛	青岛重庆路项目(一期)	平度市	70%	2.6	2.2	5.7	4.0	0.72
445	2021 年 8 月	惠州	惠州秋宝南路项目	惠阳区	38%	0.9	2.3	2.1	0.8	0.51
446	2021 年 8 月	银川	银川中房苏荷阳光 D 地块 (翡翠湖望二期)	贺兰县	49%	5.5	1.2	6.4	3.1	0.84
447	2021 年 8 月	银川	银川七十二连湖 419 亩	金凤区	28%	13.4	2.0	27.3	7.7	2.22

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)
			后续地块 (大都会 31 号地块)							
448	2021 年 9 月	太原	太原北营城改后期项目 E3 地块	小店区	50%	4.2	3.5	14.6	7.3	2.22
449	2021 年 9 月	石家庄	石家庄东三教项目	裕华区	100%	3.2	2.9	9.4	9.4	7.93
450	2021 年 9 月	武汉	武汉横店 189 亩地块	黄陂区	100%	12.6	2.5	31.5	31.5	17.45
451	2021 年 9 月	武汉	武汉黄金口 156 亩地块	汉阳区	50%	10.4	2.5	26.1	13.0	6.14
452	2021 年 9 月	南昌	南昌红郡对面 185 亩地块	青云谱区	50%	12.4	2.0	24.8	12.4	6.30
453	2021 年 9 月	宁波	宁波高桥地块	海曙区	100%	5.3	2.2	11.6	11.6	20.65
454	2021 年 9 月	南京	南京 G70 地块	江宁区	100%	2.5	2.5	6.2	6.2	15.00
455	2021 年 9 月	西安	西安沣西新城 126 亩地块	西咸新区	60%	8.4	2.5	21.0	12.6	7.65
456	2021 年 9 月	成都	成都牧马山地块	新津区	100%	25.0	1.2	28.9	28.9	16.49
457	2021 年 9 月	贵阳	贵阳人大附中 95 亩地块	云岩区	70%	6.2	2.5	15.6	10.9	5.00
458	2021 年 10 月	青岛	怡海路项目二期地块	城阳区	51%	9.1	1.8	16.2	8.3	2.86
459	2021 年 10 月	青岛	东西冯三期 14#地块	西海岸新区	51%	3.5	2.4	8.3	4.2	1.17
460	2021 年 10 月	长沙	松雅湖地块	长沙县	100%	36.0	2.9	104.4	104.4	43.80
461	2021 年 10 月	佛山	三山军区农场地块	南海区	100%	16.4	2.7	44.2	44.2	50.90
462	2021 年 10 月	嘉兴	高铁新城渔里未来社区地块	南湖区	70%	9.7	1.7	16.7	11.7	7.08
463	2021 年 10 月	兰州	610 亩地块	兰州新区	51%	40.7	2.9	117.9	60.1	6.27
合计						4,308.3		9,723.3	6,528.8	4,247.3

注:截至本募集说明书签署日,因上市公司统一公开披露口径,2021 年 10 月为最新数据。

二、发行人 2021 年半年度会计政策情况分析

（一）财务报表的编制基础

发行人合并财务报表以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 执行财政部颁布的企业会计准则编制。

（二）重大会计政策变更

与发行人相关的于 2021 年度生效的企业会计准则相关规定如下: 《企业会计准则解释第 14 号》(财会 [2021] 1 号) (“解释第 14 号”) 财政部关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知 (财会 [2021] 9 号)。

1、解释第 14 号

解释第 14 号明确了政府和社会资本合作 (PPP) 项目合同的特征和条件, 规定了社会资本方对 PPP 项目合同的具体会计处理和披露要求。《企业会计准则解释第 2 号》(财会 [2008]11 号) 中关于“五、企业采用建设经营移交方式 (BOT) 参与公共基础设施建设业务应当如何处理”的内容同时废止。同时, 解释第 14 号规定了基准利率改革导致的有关金融工具和租赁负债的修改的相关会计处理和披露要求。

2、财会 [2021] 9 号

《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号) 对于满足一定条件的, 由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法, 结合财会 [2021] 9 号的规定, 该简化方法的租金减让期间为针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额。发行人作为境内外同时上市的企业, 在作为出租人时不适用该规定。

发行人采用解释第 14 号和财会 [2021] 9 号未对公司的财务状况及经营成果生重大影响。

（三）审计情况

发行人 2021 年半年度财务报表未经审计。

（四）2021 年半年度主要合并报表范围变化情况

截至 2021 年 6 月末, 发行人纳入合并范围的子公司共 4,131 家, 合并范围较 2020 年相比, 当年新增加合并单位 259 家, 当年减少合并单位 45 家。2021

年 6 月末，公司合并范围主要子公司变更情况见下表：

表 8-8：2021 年 6 月末合并报表较 2020 年末变动情况

企业名称	变更内容	变更原因
嘉兴万贤建设发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万溧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
苏州傅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
苏州傅曦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
苏州工业园区大启置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
瑞安市万塘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州澜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
温州塘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
徐州万灵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
徐州万喆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州鸿润置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波官堂置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟泰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
温州科象实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市嘉万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万虹房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万致房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万发房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市深南湾投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万汇云经营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市城市之光房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市烜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
重庆博翠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆云科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌宏广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
武汉市万琨管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州合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
成都万锦华创置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科清控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
天津万澜听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
长春万嘉年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
北京浚腾企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京翌腾企业咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万晓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
青岛万城安投实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄昌泰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
大连万泉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

企业名称	变更内容	变更原因
烟台万硕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
成都市泊寓住房租赁服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安泊小麓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州泊小麓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科恒投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科澜投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科新投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科盈投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万衡房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门万鹏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万诚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
珠海市万彩都会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
珠海市万彩四季企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州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
泉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
深圳市万业兴投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科城市更新（广东）有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市东万时代房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万景房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万惠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万玖置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波昱悦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
温州象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
温州永温信息技术服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万熙置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖信万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万润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
杭州万沙置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京荟通置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京溪晟置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京裕岱置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源隆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京筑浦振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
宿迁万腾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万鼎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
徐州万格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
徐州万广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

企业名称	变更内容	变更原因
徐州万恒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
徐州万惠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
徐州万佳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
徐州万顺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
徐州万祥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
徐州万亚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
徐州万益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
苏州璟诚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
苏州璟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
苏州璟范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
苏州璟川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
苏州璟顺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
苏州璟怡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
苏州璟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
苏州璟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
南昌万顺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万彩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
重庆博领置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万清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
南宁新万物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京丰台智慧云城市资源经营管理 有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉伟鹏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
武汉市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安万物骏驰物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市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
宁波北仑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
深圳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春市长发万科建拓房地产开发有 限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
临沂城发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
北京万昂企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潮州市万腾物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
慈溪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
宁波海曙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
沈阳市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原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
陕西瀚和佳盈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
陕西中万盈沣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
渭南中万逸景置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

企业名称	变更内容	变更原因
西咸新区沣泽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
广州市智贩软件科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万道产业开发建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸阳置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸阳之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万道之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万博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
济南万昌达国际合作园区有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万晨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
济南万龙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
济南万明投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万永置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万智园区运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
淄博万瀛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津海晶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
天津万隆和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
天津万全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
天津万众鑫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
北京皓腾企业咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万厘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万励置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万谦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万容置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万睿置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万余置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万云置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万虹置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万津置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万涛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万婺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波驰安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
宁波驰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
宁波驰迅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
宁波驰誉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
宁波驰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
宁波慈鹭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波晋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
宁波晋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
宁波晋祥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
宁波晋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

企业名称	变更内容	变更原因
宁波晋逸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
宁波景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
宁波景舜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
宁波景棚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
宁波景洋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
宁波景佑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
宁波昱腾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
宁波昱扬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
宁波昱奕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
宁波昱远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
苏州璟澜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
苏州璟河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
苏州璟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
苏州璟业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
苏州璟熙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
苏州璟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
苏州傅泰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
苏州璟衍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
苏州颐万居置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万澄保丰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万天璟源房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州旭程企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州迅欣企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州耘昊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州惠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
无锡市晨扬房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市嘉棚房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市均泰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市尚耘房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万绩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万九房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万玫房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万弥房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万品房地产有限公司	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
无锡市万禧房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万炫房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万纵房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市莊晟房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市迅齐房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌万坤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万睿机电工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

企业名称	变更内容	变更原因
成都万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西咸新区茯景万莱置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万福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
北京北方唯拓科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万甄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
青岛青年湖开发建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共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
烟台万翔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
东莞市万庆房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万信远房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都市南阳帝景置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
辽宁成源置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安宁筑实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
海口和美安居实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州市佰基房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
珠海南光滨海发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代二号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代六号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代三号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代四号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代五号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代一号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
合肥新辉皓辰地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
温州新蓝置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波坤钰置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
玉溪万领房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海世钟建筑工程有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市六和城物业服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市机场物业服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波旅游产城发展有限公司	从合并范围减少	当年出售
青岛万诺企业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
西安科奥房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
深圳市万信富裕实业有限公司	从合并范围减少	当年出售
杭州随康养老院有限公司	从合并范围减少	当年注销
惠州市万科双月湾酒店管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	从合并范围减少	当年注销
涿州中万科技产业发展有限公司	从合并范围减少	当年注销
大连万科万怡养老服务有限公司	从合并范围减少	当年注销
太原万科同创房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
太原万科同盛房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销

企业名称	变更内容	变更原因
太原万科同享房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
太原万科同业房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
太原万亩农业科技有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津万钰潮平共创共担有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津万滨房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
合肥万都裕祥房产投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
合肥万港鑫宸企业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
合肥万美裕祥房产投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
杭州元常投资管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
无锡万宸教育投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
咸阳万和林房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销

三、重大会计科目、重大财务指标分析

(一) 重大会计科目、重大财务指标分析

表 8-9：发行人 2021 年二季度末/二季度重要财务数据及指标

单位：万元

科目	2021 年 6 月末	2020 年末	变化率	变化原因
总资产	195,504,607.68	186,917,709.40	4.59%	经营规模扩大
总负债	159,132,531.75	151,933,262.07	4.74%	经营规模扩大
所有者权益	36,372,075.94	34,984,447.33	3.97%	经营规模扩大
资产负债率	81.4%	81.28%	上升 0.12 个百分点	负债增速略高于资产增速
科目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	变化率	变化原因
营业总收入	16,711,093.52	14,634,950.67	14.19%	结算规模增加
净利润	1,617,351.88	1,862,919.44	-13.18%	结算毛利率下降
经营活动产生的现金流量净额	678,156.03	2,260,596.20	-70.00%	经营支出增加

(二) 发行人合并财务报表

公司 2021 年 1-6 月财务报表未经审计，报表编制基础未发生变化。

1、合并资产负债表

表 8-10：2018 年至 2021 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	18,841,745	16,619,460	19,523,072	19,521,604
交易性金融资产	1,190,081	1,173,527	17,048	22,722
衍生金融资产	1,078	33,226	1,476	81

应收票据及应收账款	158,874	不适用	不适用	不适用
应收票据	256	2,897	966	4598
应收账款	158,618	198,808	299,242	371,794
预付款项	7,595,090	9,779,583	6,224,750	8,498,990
其他应收款	24,432,414	23,546,501	24,949,855	26,140,913
存货	75,030,263	89,701,904	100,206,300	104,787,815
合同资产	136,413	344,494	616,255	882,913
划分为持有待售的资产	662,463	425,275	633,473	633,473
其他流动资产	1,458,766	2,073,262	2,266,268	2,360,072
流动资产合计	129,507,186	143,898,935	154,738,706	163,224,974
非流动资产：				
其他权益工具投资	163,658	224,995	160,124	169,783
其他非流动金融资产	105,233	67,398	69,776	82,051
长期股权投资	12,952,766	13,047,577	14,189,519	14,201,353
投资性房地产	5,405,578	7,356,468	7,995,414	8,485,167
固定资产	1,153,380	1,239,984	1,257,734	1,259,692
在建工程	191,301	417,984	323,685	379,252
使用权资产	-	2,213,536	2,521,012	2,486,524
无形资产	495,259	526,965	608,778	617,682
商誉	21,711	22,092	20,634	20,169
长期待摊费用	504,431	723,520	894,776	922,286
递延所得税资产	1,574,920	2,342,759	2,753,543	2,939,468
其他非流动资产	782,513	910,732	1,384,008	716,205
非流动资产差额(特殊报表科目)	-	-	-	-
非流动资产合计	23,350,750	29,094,010	32,179,003	32,279,633
资产总计	152,857,936	172,992,945	186,917,709	195,504,608
流动负债：				
短期借款	1,010,192	1,536,523	2,511,154	2,083,722
衍生金融负债	63,123	-	33,615	50,291
应付票据及应付账款	22,959,738	不适用	不适用	不适用
应付票据	165,145	94,128	60,711	27,249
应付账款	22,794,593	26,728,087	29,568,450	30,705,098
预收款项	25,397	77,078	91,223	100,385
合同负债	50,471,141	57,704,723	63,074,721	69,422,789
应付职工薪酬	577,085	689,626	785,094	680,275
应交税费	1,873,086	2,510,973	2,903,652	1,972,828
其他应付款	22,743,122	25,069,846	21,275,835	20,429,033
应付利息	146,367	-	-	-
应付股利	45,315	37,935	31,904	1,527,383
其他应付款	22,551,439	25,031,911	21,243,932	18,901,649
一年内到期的非流动负债	6,909,241	8,064,622	6,046,186	6,648,071

其他流动负债	5,559,269	4,785,423	5,398,626	5,965,453
流动负债合计	112,191,394	127,261,028	131,749,269	138,085,194
非流动负债:				
长期借款	12,092,906	11,431,978	13,203,678	13,349,596
应付债券	4,709,515	4,964,551	4,357,622	5,091,507
租赁负债	-	2,127,737	2,458,995	2,453,596
预计负债	14,353	14,963	21,533	21,530
递延所得税负债	53,891	28,233	23,147	21,718
其他非流动负债	233,805	106,544	119,018	109,390
非流动负债合计	17,104,469	18,674,005	20,183,993	21,047,338
负债合计	129,295,863	145,935,033	151,933,262	159,132,532
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,103,915	1,130,214	1,161,773	1,161,773
资本公积金	800,563	1,238,448	1,855,450	1,840,751
其它综合收益	(239,874)	(180,643)	(154,437)	(56,757)
盈余公积金	4,739,325	7,082,625	9,746,632	9,746,632
未分配利润	9,172,485	9,535,204	9,841,677	9,494,154
归属于母公司所有者权益合计	15,576,413	18,805,849	22,451,095	22,186,554
少数股东权益	7,985,660	8,252,062	12,533,352	14,185,522
所有者权益合计	23,562,073	27,057,912	34,984,447	36,372,076
负债和所有者权益总计	152,857,936	172,992,945	186,917,709	195,504,608

2、合并利润表

表 8-11: 2018 年至 2021 年 1-6 月合并利润表

单位: 万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业总收入	29,767,933	36,789,388	41,911,168	16,711,094
营业收入	29,767,933	36,789,388	41,911,168	16,711,094
营业总成本	23,705,188	29,618,668	35,051,334	14,787,936
营业成本	18,610,422	23,455,033	29,654,069	12,877,522
税金及附加	2,317,606	3,290,522	2,723,691	788,859
销售费用	786,808	904,450	1,063,690	430,356
管理费用	1,034,081	1,101,841	1,028,805	491,200
研发费用	94,606	106,668	66,569	25,278
财务费用	599,857	573,594	514,510	174,721
其中: 利息费用	818,134	925,527	875,758	433,732
利息收入	383,992	353,041	468,064	280,524
资产减值损失	-235,425	-164,876	-198,082	1,542
信用减值损失	-26,382	-21,685	-22,446	-13,033
投资收益	678,793	498,413	1,351,187	287,861
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	627,991	379,060	973,966	221,153

公允价值变动净收益	8,663	-6,852	533	-782
资产处置收益	-341	-967	4,838	12
营业利润	6,749,861	7,661,314	7,995,864	2,198,758
加：营业外收入	47,450	71,473	99,950	50,034
减：营业外支出	51,291	78,858	128,239	40,704
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	6,746,020	7,653,929	7,967,575	2,208,087
减：所得税	1,818,791	2,140,767	2,037,764	590,735
净利润	4,927,229	5,513,161	5,929,812	1,617,352
减：少数股东损益	1,549,964	1,625,953	1,778,257	512,658
归属于母公司所有者的净利润	3,377,265	3,887,209	4,151,554	1,104,694

3、合并现金流量表

表 8-12：2018 年至 2021 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2021 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	39,814,827	43,273,596	47,228,313	23,629,053
收到其他与经营活动有关的现金	2,580,188	3,711,276	3,607,878	1,590,962
经营活动现金流入小计	42,395,015	46,984,872	50,836,191	25,220,015
购买商品、接受劳务支付的现金	25,589,521	31,730,074	31,847,047	16,326,662
支付给职工及为职工支付的现金	1,411,838	1,641,444	1,556,146	942,375
支付的各项税费	5,402,346	6,128,694	5,939,726	4,031,736
支付其他与经营活动有关的现金	6,629,492	2,915,979	6,174,470	3,241,085
经营活动现金流出小计	39,033,196	42,416,191	45,517,389	24,541,859
经营活动产生的现金流量净额	3,361,818	4,568,681	5,318,802	678,156
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	147,271	176,095	463,689	12,478
取得投资收益收到的现金	453,631	291,160	390,316	119,929
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,755	9,612	6,231	3,561
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	184,349	298,780	470,405	182,959
收到其他与投资活动有关的现金	1,089,236	817,729	1,725,790	462,491
投资活动现金流入小计	1,879,241	1,593,375	3,056,432	781,418
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	589,675	624,419	720,830	243,488
投资支付的现金	4,729,523	2,792,497	1,293,728	622,229
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,854,170	903,262	414,333	568,242
支付其他与投资活动有关的现金	1,442,317	135,871	47,833	43,289
投资活动现金流出小计	8,615,685	4,456,049	2,476,725	1,477,249

投资活动产生的现金流量净额	-6,736,444	-2,862,673	579,707	-695,831
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,949,130	1,181,428	3,885,894	1,775,375
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,949,130	517,088	3,169,365	1,775,375
取得借款收到的现金	9,605,299	7,901,691	10,611,368	4,003,718
收到其他与筹资活动有关的现金	1,478,076	1,795,891	-	-
发行债券收到的现金	3,898,279	1,460,343	896,304	998,736
筹资活动现金流入小计	16,930,784	12,339,354	15,393,566	6,777,830
偿还债务支付的现金	7,385,437	10,071,556	11,043,189	3,883,291
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,024,934	3,682,291	3,471,605	1,308,008
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,635,015	1,114,748	747,405	706,495
支付其他与筹资活动有关的现金	281,907	987,705	2,940,628	168,102
归还投资支付的现金	758,741	931,623	1,188,570	1,267,144
筹资活动现金流出小计	12,451,019	15,673,175	18,643,992	6,626,545
筹资活动产生的现金流量净额	4,479,765	-3,333,821	-3,250,426	151,285
汇率变动对现金的影响	29,076	34,862	-55,710	-1,270
现金及现金等价物净增加额	1,134,216	-1,592,951	2,592,373	132,340
期初现金及现金等价物余额	16,432,601	17,566,816	15,973,865	18,566,238
期末现金及现金等价物余额	17,566,816	15,973,865	18,566,238	18,698,578

4、母公司资产负债表

表 8-13：2018 年至 2021 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	7,767,723	7,341,149	9,243,481	9,458,702
交易性金融资产	1,150,204	1,150,447	-	20,036
其他应收款	33,475,782	32,666,581	32,949,074	34,417,188
其他流动资产	-	3,687	2,392	8,136
流动资产合计	42,393,709	41,161,864	42,194,947	43,904,062
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他非流动金融资产	25,784	25,784	36,284	48,284
长期股权投资	2,852,809	3,231,067	5,558,118	6,202,021
投资性房地产	181	135	89	66
固定资产	3,703	3,399	3,022	2,979
在建工程	10,458	21,555	32,335	37,727
无形资产	303,294	301,864	291,083	285,835

递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	48,284	26,704	26,704	26,704
非流动资产合计	3,244,512	3,610,508	5,947,635	6,603,616
资产总计	45,638,221	44,772,372	48,142,583	50,507,677
流动负债：				
短期借款	665,568	1,365,280	1,985,079	1,435,554
应付票据及应付账款	233,354	不适用	不适用	不适用
应付票据	76,089	58,049	39,107	20,272
应付账款	157,266	10,555	11,031	10,559
合同负债	338,609	340,220	338,251	338,638
应付职工薪酬	274,132	333,528	385,228	411,235
应交税费	1,433	24,850	7,625	7,602
其他应付款	19,808,162	15,595,660	14,921,256	15,782,279
一年内到期的非流动负债	4,601,634	7,188,570	5,077,544	5,593,838
其他流动负债	1,419,223	51,021	40,724	16,752
流动负债合计	27,342,116	24,967,734	22,805,845	23,616,730
非流动负债：				
长期借款	7,946,015	7,111,026	9,257,815	9,505,534
应付债券	2,338,824	1,594,116	1,345,499	2,000,985
非流动负债合计	10,284,838	8,705,142	10,603,314	11,506,519
负债合计	37,626,954	33,672,876	33,409,159	35,123,249
所有者权益-或股东权益：				
实收资本-或股本	1,103,915	1,130,214	1,161,773	1,161,773
资本公积金	957,371	1,595,412	2,280,383	2,280,383
盈余公积金	4,739,325	7,082,625	9,746,632	9,746,632
未分配利润	1,210,656	1,291,244	1,544,635	2,195,640
所有者权益合计	8,011,267	11,099,496	14,733,424	15,384,429
负债和所有者权益总计	45,638,221	44,772,372	48,142,583	50,507,677

5、母公司利润表

表 8-14：2018 年至 2021 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 1-6 月
营业总收入	306,350	409,677	707,056	284,519
营业收入	306,350	409,677	707,056	284,519
营业总成本	540,749	574,259	934,374	211,991
营业成本	46	14,842	25,248	2,209
税金及附加	3,051	5,634	5,345	5,914
管理费用	250,115	285,040	302,430	61,088
财务费用	287,535	268,727	601,351	142,780

其中：利息费用	903,805	859,824	1,116,380	501,081
利息收入	622,095	564,792	617,588	365,713
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-1	-16	11	1
加：其他收益	-	-	-	-
投资净收益	2,548,902	3,773,688	4,323,746	2,030,183
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,670	-983	2,607	84
公允价值变动净收益	204	447	-	36
资产处置收益	27	-	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	2,314,734	3,609,553	4,096,439	2,102,748
加：营业外收入	36	174	2,067	473
减：营业外支出	51	4,648	34	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	2,314,718	3,605,078	4,098,472	2,103,221
减：所得税	16,083	-	-	-
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	2,298,635	3,605,078	4,098,472	2,103,221

6、母公司现金流量表

表 8-15：2018 年至 2021 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 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	20,295,788	24,167,036	30,328,437	15,299,877
经营活动现金流入小计	20,295,788	24,167,036	30,328,437	15,299,877
支付给职工以及为职工支付的现金	64,502	201,350	224,460	23,327
支付的各项税费	32,936	31,232	28,564	52,883
支付其他与经营活动有关的现金	24,088,885	25,270,796	25,712,276	15,419,036
经营活动现金流出小计	24,186,323	25,503,378	25,965,300	15,495,246
经营活动产生的现金流量净额	-3,890,535	-1,336,342	4,363,138	-195,369
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,882	-	21,356	-
取得投资收益收到的现金	1,003,377	855,256	231,453	23,656
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	48,489	62,150	1,260,729	102,315
投资活动现金流入小计	1,072,783	917,406	1,513,537	125,971
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84	213	92	121

投资支付的现金	646,100	709,501	110,500	21,500
支付其他与投资活动有关的现金	1,150,000	-	-	20,000
投资活动现金流出小计	1,796,184	709,714	110,592	41,621
投资活动产生的现金流量净额	-723,401	207,692	1,402,945	84,350
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	7,654,120	5,695,668	8,777,233	3,242,099
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	2,442,068	498,650	896,304	854,687
筹资活动现金流入小计	11,059,794	8,656,965	10,390,067	4,096,786
偿还债务支付的现金	5,297,388	5,931,793	9,314,545	3,248,986
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,824,289	2,045,723	2,213,438	481,043
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,703,872	40,500
筹资活动现金流出小计	7,121,677	7,977,516	14,231,855	3,770,530
筹资活动产生的现金流量净额	3,938,118	679,449	-3,841,789	326,256
汇率变动对现金的影响	-284	22,626	-21,961	-16
现金及现金等价物净增加额	-676,103	-426,574	1,902,333	215,221
期初现金及现金等价物余额	8,443,826	7,767,723	7,341,149	9,243,481
期末现金及现金等价物余额	7,767,723	7,341,149	9,243,481	9,458,702

四、发行人 2021 年二季度资信情况

(一) 公司主要授信银行情况

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 2021 年 6 月末，发行人共获得主要合作银行授信额度 4,456.69 亿元，已使用额度为人民币 2,998.65 亿元，尚未使用的授信余额为人民币 1,458.04 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。

表 8-16：2021 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
中国银行股份有限公司	750.69	510.97	239.72
中国农业银行股份有限公司	666	296.98	369.02
中国工商银行股份有限公司	950	650.27	299.73
中国建设银行股份有限公司	840	646.64	193.36

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
招商银行股份有限公司	750	527.50	222.50
交通银行股份有限公司	500	366.29	133.71
合计	4,456.69	2,998.65	1,458.04

五、发行人 2021 年半年度重大事项情况

（一）三道红线情况

2021 年 6 月末，发行人剔除预收账款后的资产负债率 69.7%，未剔除预收账款的资产负债率 81.4%，净负债率 20.2%，现金短债比 1.67（根据监管要求，在计算总资产、净资产等科目时，剔除了 2020 年 8 月后发行的计入所有者权益的永续债券）。

（二）其他重大事项情况

企业基本情况良好，不涉及以下情况：

- 1、发行人出现重大在建工程违法违规或因其他原因暂停建设等情况；
- 2、发行人注册资本增加且导致控股股东、实际控制人变更的情况；
- 3、突发事件中导致实际控制人或控股股东变更的情况；
- 4、企业涉及重大诉讼或仲裁。
- 5、发行人对外提供重大担保；
- 6、影响偿债能力的抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 7、发行人年度报表环比新出现亏损或者亏损持续扩大；发行人季度报表同比新出现亏损或者同比亏损持续扩大；
- 8、发行人金融衍生产品、投资理财产品等金融资产出现重大亏损或浮亏（超过企业近一年经审计的净资产 10% 以上）；
- 9、发行人主体评级展望负面调整。

第九章 信用增进安排

本期中期票据不设置信用增进安排。

第十章 税项

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。本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析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,本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据,也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据,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,发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任,发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日,财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)。经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,一般企业投资者来源于企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入,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 日生效的《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。对中期票据在银行间市场进行的交易,我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期中期票据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。

第十一章 信息披露

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

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）信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：朱旭

职务：公司董事会秘书

联系地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

电子信箱：IR@vanke.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期中期票据发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

（一）发行前信息披露

发行人将在本期中期票据发行日 2 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、发行相关公告
- 2、万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书；
- 3、万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据法律意见书；
- 4、万科企业股份有限公司 2018-2020 年度经审计的财务报告、2021 年半年度和三季度经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，及时向市场公开披露可能影响公司偿债能力的所有重大事项：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、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；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重
大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付信息披露

本公司将在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认
可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，公司将及时披露付息或兑付存在较
大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司将在当日披
露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未
按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，公司及存续期管理机构将披露违约处置进展，
公司将披露处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1
个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披
露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息
披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）会议目的

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）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

兴业银行股份有限公司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（因实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等回购注销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人民币 11,617,732,201 元的 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做出决议的情形。

（三）强制召集

召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人。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（如有）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。

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，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。

（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）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 投资者保护机制

本期中期票据未设置投资者保护条款。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、构成债务融资工具违约事件

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，发行人未能按期足额偿付约定本金或利息；

发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮 5BP 计算利息。

发行人发生前款情形，并计划在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况，同时下一计息期起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付本金或利息的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定或经法院裁判、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）持有人有权启动追索

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）违约金

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、增信措施的落实计划、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、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟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的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

(一) 不可抗力是指本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;
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作;
- 4、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债务融资工具相关各方, 并尽最大努力保护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债务融资工具持有人会议磋商, 决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、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, 均应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、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。

第十五章 发行有关机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

一、发行人

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

二、主承销商/簿记管理人

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：吕家进

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼

联系人：张昊、李珂延

联系电话：010-89926615、0755-82989325

传真：010-88395658

邮政编码：100029

三、联席主承销商

中国民生银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号

法定代表人：高迎欣

联系人：舒畅

电话：010-56366525

传真：010-58560609

邮编：100031

四、存续期管理机构

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：吕家进

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼

联系人：陈豪、李珂延

电话：010-89926552、0755-82989325

传真：010-82986551

邮政编码：100029

五、承销团其它成员（排名不分先后）

中国工商银行股份有限公司

中国农业银行股份有限公司

中国银行股份有限公司

中国建设银行股份有限公司

上海浦东发展银行股份有限公司

中国民生银行股份有限公司

中国光大银行股份有限公司

招商银行股份有限公司

中信银行股份有限公司

浙商银行股份有限公司

宁波银行股份有限公司

申万宏源证券有限公司

第一创业证券股份有限公司

东海证券股份有限公司

中信证券股份有限公司

中信建投证券股份有限公司

兴业证券股份有限公司

国信证券股份有限公司

中国国际金融股份有限公司

招商证券股份有限公司

海通证券股份有限公司

长沙银行股份有限公司

九江银行股份有限公司

泉州银行股份有限公司

南京银行股份有限公司

江苏银行股份有限公司

苏州银行股份有限公司

六、审计机构

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、房灵、陈泳意

电话：020-38138828、020-38137631

传真：0755-82668930

邮政编码：518001

七、发行人律师

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

八、托管人

银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市中山南路318号东方国际金融广场33-34层

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

九、集中簿记建档系统技术支持机构

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

第十六章 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接受注册通知书（中市协注[2021]MTN 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 2022 年度第二期中期票据募集说明书；

(四) 万科企业股份有限公司 2018-2020 年经审计的财务报告和 2021 年半年度未经审计的财务报表；

(五) 万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据法律意见书。

二、查询地址

(一) 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

(二) 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：吕家进

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼

联系人：张昊、李珂延

联系电话：010-89926615、0755-82989325

传真：010-88395658

邮政编码：100029

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
偿债能力指标	
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
盈利能力指标	
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%
经营效率指标	
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2022年度第二期中期票据募集说明书》
盖章页

