*香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。*

**CHINA VANKE CO., LTD.***
**萬科企業股份有限公司**
*(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)*
**(股份代號：2202)**

# 海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。茲載列該公告如下，僅供參閱。

承董事會命
**萬科企業股份有限公司**
**朱旭**
*公司秘書*

中國，深圳，2021年5月17日

*於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生及李強強先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。*

** 僅供識別*

# 万科企业股份有限公司

深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

# 万科企业股份有限公司
# 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
# （第二期）
# 募集说明书摘要

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

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

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2021 年 1 月 14 日

# 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

# 重大事项提示

**请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。**

一、万科企业股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”、“本集团”）于2021年3月24日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕970号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币80亿元公司债券的注册。

二、经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，发行人截至2021年3月31日的净资产为3,554.32亿元，归属于母公司所有者权益合计2,257.08亿元，合并报表口径资产负债率为81.37%，合并口径扣除预收账款及合同负债后的资产负债率为45.60%，母公司资产负债率为69.42%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为380.53亿元（2018年-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。跟踪评级报告将在资信评级机构和深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）予以公布，并同时报送发行人、监管机构及交易机构等，债券持有人有权随时查阅。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，公司将及时向深交所提出上市交易申请，并将申请

在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的批准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本期债券发行对象为专业投资者。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

六、本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

七、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2018-2020年度，发行人合并口径营业收入分别为2,976.79亿元、3,678.94亿元及4,191.12亿元；营业利润分别为674.99亿元、766.13亿元及799.59亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为29.70%、27.30%及22.75%。近年来，随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，房地产行业的利润率有所提高；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为336.18亿元、456.87亿元及531.88亿元。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资及销售进度以及房地产开发周期等因素的影响，未来经营活动现金流波动存在不确定性。

八、2018-2020年末，发行人的合并口径资产负债率分别为84.59%、84.36%及81.28%；发行人扣除预收账款及合同负债后的资产负债率分别为51.55%、50.96%

及 47.49%。发行人财务较为稳健，剔除不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率总体保持在行业内较低的水平。2018-2020 年末，发行人的全部债务分别为 26,349,027.74 万元、25,879,350.47 万元及 25,946,963.66 万元，全部债务余额有所增加。2018-2020 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 7.05、8.16、7.80，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

九、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2020 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额合计为 187.26 亿元，占发行人当期末总负债的 1.23%。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十二、发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了 2016 年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事，选举解冻、郑

英为公司第九届监事会非职工代表监事。同时，发行人于2017年6月30日召开了第九届监事会第一次会议。经公司职工代表大会全体委员无记名投票，一致同意推选周清平先生出任公司第九届监事会职工代表监事一职。周清平先生将与经 2016年度股东大会选举产生的非职工代表监事解冻先生、郑英女士共同组成公司第九届监事会，任期三年。2018年1月31日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。2019年1月15日，肖民先生因工作变动拟担任公职人员，根据有关规定申请辞去公司董事职务，肖民先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数。2019年5月7日，经第十八届董事会第二十一次会议审议通过，董事会同意聘任王文金为公司财务负责人，王文金不再兼任公司首席风险官，孙嘉不再兼任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。2020年3月18日，经第十八届董事会第二十七次会议审议通过，董事会同意聘任韩慧华担任公司执行副总裁、财务负责人，同时，王文金不再兼任公司执行副总裁、财务负责人，张旭不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。2020年4月8日，经第十八届董事会第二十八次会议审议通过，董事会同意聘任王海武为公司执行副总裁、首席运营官。

2020年6月30日，公司2019年度股东大会选举以累积投票的方式，选举胡国斌、李强强、唐绍杰、王海武、辛杰、郁亮和祝九胜为公司第十九届董事会非独立董事；选举康典、刘姝威、吴嘉宁和张懿宸为公司第十九届董事会独立董事；选举栗淼和解冻为第十届监事会非职工代表监事。经公司职工代表大会选举投票，同意阙东武女士出任公司第十届监事会职工代表监事一职。阙东武女士与解冻先生、栗淼先生共同组成公司第十届监事会。

2020年6月30日，第十九届董事会第一次会议选举郁亮先生为公司董事会主席，续聘祝九胜先生为公司总裁、首席执行官，王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官，韩慧华女士为执行副总裁、财务负责人，朱旭女士为公司董事会秘书，任期至第十九届董事会任期届满止；第十届监事会第一次会议选举解冻先生为公司第十届监事会主席。

2021年4月19日，发行人收到董事唐绍杰先生的辞职报告，唐绍杰先生因工作变动原因，申请辞去公司董事职务。唐绍杰先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数，唐绍杰先生的辞职不会影响董事会及发行人的运作。

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

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

十四、2021年4月22日，发行人于深圳证券交易所公布了《万科企业股份有限公司2021年第一季度报告》。截至2021年3月末，发行人合并口径总资产19,078.60亿元，相比2020年末增长2.07%，合并净资产3,554.32亿元，相比2020年末增长1.60%。2021年1-3月，发行人实现营业收入622.64亿元，同比增长30.33%；实现归属于上市公司股东的净利润12.92亿元，同比增长3.44%。2021年1-3月，经营活动产生的现金流量净额为168.79亿元，较2020年同期由负转正，主要是现金流入增多所致。

# 第一节发行概况

## 一、本次发行的基本情况

### （一）发行人基本情况

**注册名称：**万科企业股份有限公司

**法定代表人：**郁亮

**注册资本：**11,617,732,201元[1]

**设立日期：**1984年5月30日

**注册地址：**广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

**联系地址：**广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

**统一社会信用代码：**91440300192181490G

**联系电话：**0755-25606666

**邮政编码：**518083

**经营范围：**兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。

控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

### （二）本次发行的内部批准情况及注册情况

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

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

[1] 截至2021年3月末，发行人总股份数为11,617,732,201股，发行人工商登记注册资本仍为10,995,210,218元，截至募集说明书摘要签署日尚未完成工商登记变更。下同。

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

2021年2月4日，公司总裁做出《关于万科企业股份有限公司公开发行一般公司债券的决定》，决定面向专业投资者公开发行公司债券。本次计划发行总规模不超过人民币80亿元、期限不超过10年（含10年）的公司债券，采用分期发行方式。

本公司于2021年3月24日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕970号文同意面向专业投资者发行面值不超过（含）80亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

**（三）本期债券的主要条款**

**发行主体：**万科企业股份有限公司。

**债券名称：**万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二为7年期（附第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

品种一债券简称为21万科03，债券代码为149477；品种二债券简称为21万科04，债券代码为149478。

**发行规模：**本期债券发行规模不超过15.66亿元（含）。

**品种间回拨选择权：**发行人和簿记管理人将根据网下簿记建档情况，决定是否

行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相应金额，品种间回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

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

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

**发行人调整票面利率选择权：**若发行人放弃行使品种一第3年末赎回选择权，发行人有权决定是否在品种一存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

若发行人放弃行使品种二第5年末赎回选择权，发行人有权决定是否在品种二存续期的第5年末调整后续期限的票面利率。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式

发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

**回售申报：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

品种一：如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发

行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**债券票面金额**：本期债券票面金额为100元。

**发行价格**：本期债券按面值平价发行，发行价格为100元/张。

**债券形式**：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象**：本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情况进行债券配售。

**发行首日、网下认购起始日**：本期债券的发行首日、网下认购起始日为2021年5月19日。

**起息日**：本期债券的起息日为2021年5月20日。

**付息债权登记日**：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日**：本期债券品种一的付息日为2022年至2026年每年的5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为自2022年至2024年每年的5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为2022年至2028年每年的5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为自2022年至2026年每年的5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；

每次付息款项不另计利息）。

**兑付债权登记日**：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

**兑付日**：本期债券品种一的兑付日为2026年5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为2024年5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为2028年5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为2026年5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年5月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**还本付息方式及支付金额**：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式**：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况**：本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构**：经联合资信综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人**：本公司聘请中信证券作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

**配售规则：**主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**深交所。

**上市安排：**本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

**质押式回购：**本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

**发行费用概算：**本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售/到期的公司债券等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。

**募集资金专项账户：**本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。并在募集资金到账后一个月内与本期债券的受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：浦发银行股份有限公司深圳分行

银行账户：79170078801800003008

**税务提示**：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

**（四）本期债券发行及上市安排**

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年5月14日。

发行首日：2021年5月19日。

预计发行期限：2021年5月19日至2021年5月20日，共2个交易日。

网下发行期限：2021年5月19日至2021年5月20日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、本期债券发行的有关机构

**（一）发行人：万科企业股份有限公司**

住所：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

联系地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：史晓云、毛敏、唐代远、许国辉、许智涛、钟琦、陈犀通

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

**（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、张天亮、陈小东、李龙飞、王琰君、张园、聂司桐、刘舒杨、秦翰、罗巍

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

**（三）发行人律师：广东信达律师事务所**

住所：广东省深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦12楼

负责人：张炯

经办律师：麻云燕、王翠萍、王静

联系电话：0755-88265288

传真：0755-88265175

**（四）会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

负责人：邹俊

联系人：邹俊、陈泳意、李默然

联系电话：020-38137631、0755-25473335

传真：0755-82668930

**（五）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

主要联系人：刘登

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

**（六）募集资金专项账户开户银行**

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：浦发银行股份有限公司深圳分行

银行账户：79170078801800003008

**（七）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

住所：广东省深圳市福田区深南大道2012号

理事长：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

**（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：广东省深圳市福田区深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

负责人：周宁

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

## 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2021年3月31日，中信证券股份有限公司自营业务股票账户、信用融券专户及资产管理业务股票账户持有本公司股票万科A（000002.SZ）合计35,603,466股，占总股数比例为0.31%。除此以外，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

# 第二节发行人及本期债券的资信状况

## 一、本期债券的信用评级情况

经联合资信2021年4月30日综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。联合资信出具了信用评级报告，该评级报告在联合资信网站（http://www.lianheratings.com.cn/）予以公布。

发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具进行资信评级，联合资信、中诚信国际、大公国际对发行人评定的主体评级结果均维持AAA。[2]

## 二、信用评级报告的主要事项

### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合资信评定发行主体万科企业股份有限公司主体信用等级为AAA，评级展望稳定。该级别反映了发行主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

### （二）评级报告的内容摘要

1、优势

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

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

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

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

2、关注

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

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

**（三）跟踪评级的有关安排**

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

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

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

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

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信网站和交易所网站公

告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

## 三、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年末，公司获得主要合作银行授信总额约为4,456.69 亿元，其中已使用授信额度约为 2,892.22 亿元，尚余授信额度 1,564.48 亿元。公司主要合作银行包括中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司等。

**截至 2020 年末发行人主要银行授信情况**

单位：亿元

| 金融机构 | 授信额度 | 已使用额度 | 尚未使用额度 |
|---|---|---|---|
| 中国银行股份有限公司 | 750.69 | 435.69 | 315.00 |
| 中国农业银行股份有限公司 | 666.00 | 316.92 | 349.08 |
| 中国工商银行股份有限公司 | 950.00 | 524.35 | 425.65 |
| 中国建设银行股份有限公司 | 840.00 | 682.96 | 157.04 |
| 招商银行股份有限公司 | 750.00 | 598.75 | 151.26 |
| 交通银行股份有限公司 | 500.00 | 333.55 | 166.45 |
| **合计** | **4,456.69** | **2,892.22** | **1,564.48** |

最近三年，公司不存在关注类等不良贷款情况。

### （二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

### （三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

| 发行主体 | 债券简称 | 币种 | 本币发行金额（万元） | 人民币发行金额（万元） | 起息日期 | 到期日期 | 债券期限 | 票面利率 | 偿还债务情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 万科地产（香港）有限公司 | 面向专业投资者发行中期票据计划（注） | 美元 | 22,000.00 | 144,568.60 | 2016/10/14 | 2021/10/14 | 5 年 | 2.950% | 尚未到期，按时付息 |
| | | | 100,000.00 | 657,130.00 | 2017/11/9 | 2027/11/9 | 10 年 | 3.975% | 尚未到期，按时付息 |
| | | | 97,100.00 | 638,073.23 | 2018/4/18 | 2023/4/18 | 5 年 | 4.150% | 尚未到期，按时付息 |
| | | | 65,000.00 | 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 | 2018/12/11 | 2024/3/11 | 5.25 年 | 5.350% | 尚未到期，按时付息 |
| | | | 60,000.00 | 394,278.00 | 2019/3/7 | 2024/6/7 | 5.25 年 | 4.200% | 尚未到期，按时付息 |
| | | | 42,300.00 | 277,965.99 | 2019/11/12 | 2025/5/12 | 5.5 年 | 3.150% | 尚未到期，按时付息 |
| | | | 30,000.00 | 197,139.00 | 2019/11/12 | 2029/11/12 | 10 年 | 3.500% | 尚未到期，按时付息 |
| | 人民币债券 | 人民币 | 50,500.00 | 50,500.00 | 2019/6/13 | 2022/6/13 | 3 年 | 3.850% | 尚未到期，按时付息 |
| 万科企业股份有限公司 | 17 万科 01 | 人民币 | 300,000.00 | 300,000.00 | 2017/7/18 | 2022/7/18 | 5（3+2）年 | 4.500% | 尚未到期，按时付息 |
| | 17 万科 02 | | 100,000.00 | 100,000.00 | 2017/8/4 | 2022/8/4 | 5（3+2）年 | 4.540% | 尚未到期，按时付息 |
| | 18 万科 MTN001 | | 300,000.00 | 300,000.00 | 2018/7/12 | 2021/7/12 | 3 年 | 4.600% | 尚未到期，按时付息 |
| | 18 万科 01 | | 150,000.00 | 150,000.00 | 2018/8/9 | 2023/8/9 | 5（3+2）年 | 4.050% | 尚未到期，按时付息 |
| | 18 万科 02 | | 200,000.00 | 200,000.00 | 2018/10/29 | 2023/10/29 | 5 | 4.180% | 尚未到 |

| 发行主体 | 债券简称 | 币种 | 本币发行金额（万元） | 人民币发行金额（万元） | 起息日期 | 到期日期 | 债券期限 | 票面利率 | 偿还债务情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | （3+2）年 | | 期，按时付息 |
| | 18 万科 MTN002 | | 200,000.00 | 200,000.00 | 2018/11/15 | 2021/11/15 | 3 年 | 4.030% | 尚未到期，按时付息 |
| | 19 万科 01 | | 200,000.00 | 200,000.00 | 2019/2/26 | 2024/2/26 | 5（3+2）年 | 3.650% | 尚未到期，按时付息 |
| | 19 万科 02 | | 250,000.00 | 250,000.00 | 2019/9/26 | 2024/9/26 | 5（3+2）年 | 3.550% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 01 | | 150,000.00 | 150,000.00 | 2020/3/16 | 2025/3/16 | 5（3+2）年 | 3.020% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 02 | | 100,000.00 | 100,000.00 | 2020/3/16 | 2027/3/16 | 7（5+2）年 | 3.420% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 03 | | 100,000.00 | 100,000.00 | 2020/5/19 | 2025/5/19 | 5（3+2）年 | 2.560% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 04 | | 150,000.00 | 150,000.00 | 2020/5/19 | 2027/5/19 | 7（5+2）年 | 3.450% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 05 | | 80,000.00 | 80,000.00 | 2020/6/19 | 2025/6/19 | 5（3+2）年 | 3.200% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 06 | | 120,000.00 | 120,000.00 | 2020/6/19 | 2027/6/19 | 7（5+2）年 | 3.900% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 07 | | 38,100.00 | 38,100.00 | 2020/11/13 | 2025/11/13 | 5（3+2）年 | 3.500% | 尚未到期，按时付息 |
| | 20 万科 08 | | 160,000.00 | 160,000.00 | 2020/11/13 | 2027/11/13 | 7（5+2）年 | 4.110% | 尚未到期，按时付息 |
| | 21 万科 01 | | 190,000.00 | 190,000.00 | 2021/1/22 | 2024/1/22 | 3（2+1）年 | 3.380% | 尚未到期，按时付息 |
| | 21 万科 02 | | 110,000.00 | 110,000.00 | 2021/1/22 | 2028/1/22 | 7（5+2） | 3.980% | 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） | 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MTN001 | | 200,000.00 | 200,000.00 | 2021/1/29 | 2024/1/29 | 3年 | 3.760% | 尚未到期，按时付息 |
| | 21万科MTN002 | | 200,000.00 | 200,000.00 | 2021/4/29 | 2024/4/29 | 3年 | 3.520% | 尚未到期，按时付息 |
| 合计 | | | | 6,498,881.22 | | | | | |

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

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

**（四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例**

截至本募集说明书摘要签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余额为649.89亿元（包括中期票据、公司债等债务融资工具，外币发行的债务融资工具以2021年3月31日的汇率计算），如本公司本次申请的80亿元公司债券全部发

行完毕，本公司累计最高公司债券及债务融资工具余额为 729.89 亿元，占本公司截至2020年12月31日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为20.86%。

截至本募集说明书摘要签署日，公司境内公开发行的公司债券、企业债券累计余额为 180.55 亿元，如本公司本次申请的不超过 80 亿元公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公司债券、企业债券余额为260.55亿元，占本公司截至2020年12月31日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为7.45%。

## （五）发行人报告期内合并财务报表口径下的主要财务指标

| **主要财务指标** | **2020年12月31日** | **2019年12月31日** | **2018年12月31日** |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.17 | 1.13 | 1.15 |
| 速动比率 | 0.41 | 0.43 | 0.49 |
| 资产负债率 | 81.28% | 84.36% | 84.59% |
| **主要财务指标** | **2020年度** | **2019年度** | **2018年度** |
| EBITDA利息保障倍数 | 7.80 | 8.16 | 7.05 |
| 贷款偿还率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 利息偿付率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率＝流动资产/流动负债；

2、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

3、资产负债率＝总负债/总资产；

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

5、贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率＝实际支付利息/应付利息。

# 第三节发行人基本情况

## 一、发行人概况

公司名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：郁亮

设立日期：1984年5月30日

注册资本：11,617,732,201元

住所：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

办公地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

邮政编码：518083

信息披露事务负责人：朱旭

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

所属行业：房地产业

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。

统一社会信用代码：91440300192181490G

网址：www.vanke.com

## 二、发行人历史沿革

### （一）历史沿革

万科企业股份有限公司的前身为1984年5月成立的现代科教仪器展销中心，

于1987年更名为“深圳现代科仪中心”，于1988年更名为“深圳现代企业有限公司”。

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

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

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

**（二）历次股本变动情况**

1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

2、分红转增

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

3、分红转增及公积金转增股本

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

4、公开发行B股

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

5、分红转增

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

6、分红转增

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

7、实施公司职员持股计划

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

8、分红转增

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

9、分红转增

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

10、配股

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

11、分红转增

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

12、分红转增

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

13、配股

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

14、发行可转债及转股

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

15、公积金转增股本

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

16、分红转增及公积金转增股本

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

17、发行可转债及转股

2004年9月，公司向社会公开发行1990万张可转换公司债券（“万科转2”），每张面值100元，发行总额19.9亿元。万科转2于2005年3月24日起可以转换

为流通A股，截至2005年6月17日，“万科转2”累计转股336,220股，公司股本总额达2,273,964,091股。

18、公积金转增股本

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

19、万科转2转股

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

20、非公开发行

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

21、公积金转增股本

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

22、公开增发股份

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

23、公积金转增股本

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

24、B股转为H股

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

25、期权激励

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

26、期权行权

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

27、期权行权

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

28、期权行权

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

29、期权行权

2015年由于发行人A股股票期权激励计划激励对象持有的14,105,058份期权行权，发行人总股份数相应增加14,105,058股，增至11,051,612,300股。

30、回购股票

发行人2015年第一次临时股东大会暨第一次A股类别股东大会、第一次H股类别股东大会，审议并通过了在人民币100亿元额度内回购发行人A股股份的相关议案。截至2015年12月31日，发行人回购A股股份数量为12,480,299股。2016年1月14日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述A股回购股份注销手续。发行人总股份数相应减少12,480,299股，减至11,039,132,001股。

31、期权行权

2016年1-12月，由于发行人A股股票期权激励计划激励对象持有的20,000份期权行权，发行人总股份数相应增加20,000股，增至11,039,152,001股。

32、2019年H股配售

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

33、2020年H股配售

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

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

**（三）报告期的重大资产重组情况**

报告期内，发行人不涉及其他重大资产重组情况。

## 三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至2021年3月31日，公司股本总额11,617,732,201股，公司前十名股东持股情况如下：

**前十名股东持股情况**

| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股总数 | 质押股数 |
|---|---|---|---|---|
| 深圳市地铁集团有限公司 | 境内国有法人 | 27.91% | 3,242,810,791 | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED（注 1） | 境外法人 | 16.30% | 1,893,463,029 | 0 |
| 香港中央结算有限公司（注 2） | 境外法人 | 5.27% | 612,654,418 | 0 |
| 国信证券－工商银行－国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划 | 其他 | 3.93% | 456,993,190 | 0 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 境内国有法人 | 1.63% | 189,566,000 | 0 |
| 招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划 | 其他 | 1.26% | 146,255,820 | 0 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 境内国有法人 | 1.14% | 132,669,394 | 0 |
| 中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深 | 其他 | 0.69% | 79,708,170 | 0 |
| 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 | 0.59% | 68,861,468 | 0 |
| 兴业银行股份有限公司－兴全趋势投资混合型证券投资基金 | 其他 | 0.59% | 68,154,474 | 0 |
| **合计** | **-** | **59.32%** | **6,891,136,754** | **0** |

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

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

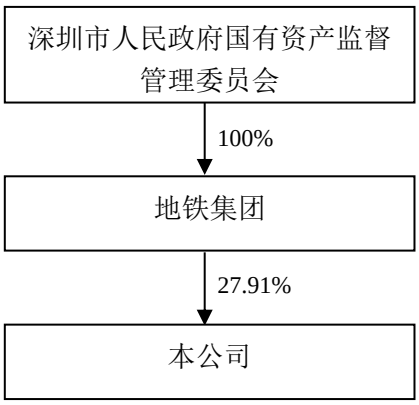
截至 2021 年 3 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算，公司第一大股东是地铁集团。

## 四、发行人的股权结构及权益投资情况

### （一）发行人的股权架构

截至 2021 年 3 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算，公司第一大股东是地铁集团。

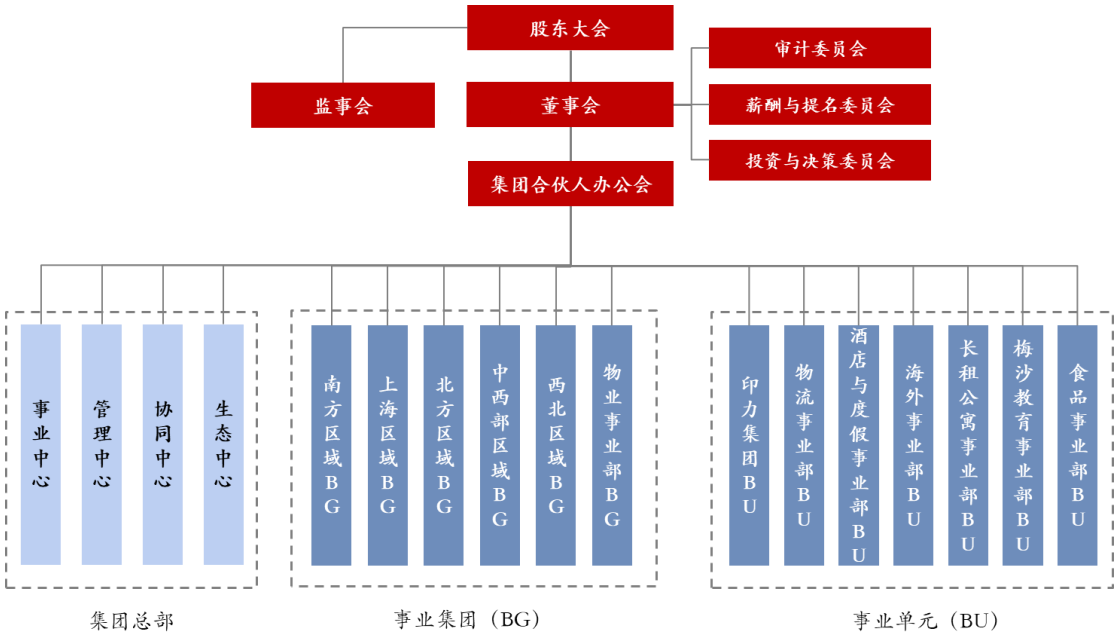
截至 2021 年 3 月 31 日，地铁集团与公司股权关系图如下：




## （二）发行人的组织结构

截至本募集说明书摘要签署日，公司的组织结构图如下：

**发行人组织结构图**




## （三）发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的主要控股子公司的基本情况如下：

**发行人主要子公司基本情况**

| 序号 | 企业名称 | 币种 | 注册资本（万元） | 持股比例（%） | 享有表决权（%） | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市万科发展有限公司 | 人民币 | 60,000 | 100% | 100% | 房地产开发 |
| 2 | 广州万科企业有限公司 | 人民币 | 500,000 | 100% | 100% | 房地产开发 |
| 3 | 上海万科企业有限公司 | 人民币 | 1,000,000 | 100% | 100% | 房地产开发 |
| 4 | 北京万科企业有限公司 | 人民币 | 200,000 | 100% | 100% | 房地产开发 |
| 5 | 万科（成都）企业有限公司 | 人民币 | 50,000 | 100% | 100% | 房地产开发 |

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

2、控股子公司财务数据

发行人主要子公司的2019度主要财务数据如下：

**发行人主要子公司的主要财务数据**

单位：万元

| 企业名称 | 2019年末 | 2019年度 | 2019年度 | 2019年末 |
|---|---|---|---|---|
| 企业名称 | 万科权益 | 营业收入 | 净利润 | 总资产 |
| 深圳市万科发展有限公司 | 100.00% | 34,886.57 | 84,651.20 | 3,704,530.26 |
| 广州万科企业有限公司 | 100.00% | 3,310.68 | 18,187.06 | 870,758.30 |
| 上海万科企业有限公司 | 100.00% | 2,657.46 | 14,290.01 | 1,631,626.57 |
| 北京万科企业有限公司 | 100.00% | 11,596.94 | 5,560.15 | 4,455,615.45 |
| 万科（成都）企业有限公司 | 100.00% | 5,724.87 | 6,124.04 | 844,807.45 |

### （四）发行人合营、联营公司情况

截至2020年12月31日，发行人无重要的合营及联营公司。

## 五、发行人控股股东和实际控制人

### （一）控股股东和实际控制人基本情况

报告期内，发行人不存在控股股东及实际控制人。

2015年以来钜盛华持续增持发行人股份。截至2017年3月31日，钜盛华及其一致行动人合计持有发行人股份比例为25.40%，是发行人按持股比例计算的第一大股东。

2017年1月，地铁集团以协议受让方式从华润股份有限公司及其全资子公司

中润国内贸易有限公司获得公司15.31%的股份，持有发行人1,689,599,817股股份，成为公司基石股东。

2017年3月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的1,553,210,974股万科A股对应的表决权、提案权及参加股东大会的权利，地铁集团可行使发行人共计29.38%的表决权、提案权及参加股东大会的权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。

2017年6月9日，地铁集团与中国恒大集团下属企业签署了股份转让协议，将所持有1,553,210,974股万科A股股份以协议转让的方式全部转让给地铁集团。本次股份转让已于2017年6月12日取得深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的批复（深国资委函[2017]485号）。本次股份转让于2017年7月6日完成过户登记手续，中国恒大集团下属企业不再持有发行人股份，地铁集团持有3,242,810,791股发行人A股股份，占发行人总股本的29.38%，成为发行人的第一大股东。

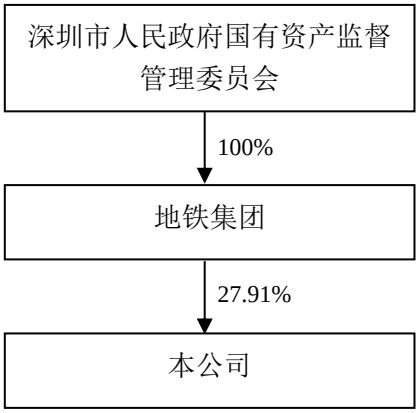
发行人于2019年3月27日配售262,991,000股H股，于2019年4月4日完成交割，总股本增加至11,302,143,001股。

发行人于2020年6月4日配售315,589,200股H股，于2020年6月11日完成交割，总股本增加至11,617,732,201股。地铁集团持股比例受配售影响有所下降，目前地铁集团持有3,242,810,791股发行人A股股份，占发行人总股本的27.91%，为发行人的第一大股东。

地铁集团由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会100%持股，注册资本4,594,316.00万元，注册地址深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层。地铁集团主营业务包括地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

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

截至2021年3月31日，地铁集团与公司股权关系如下：




截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

**（二）发行人的独立性**

发行人无控股股东及实际控制人。

截至2020年12月31日，地铁集团是公司的第一大股东，但并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东。地铁集团作为公司基石股东，表示将支持公司混合所有制结构和事业合伙人机制，支持公司城市配套服务商战略，支持公司稳定健康发展。未来公司和地铁集团将充分发挥各自优势，共同推进实施“轨道+物业”发展战略，全面提升城市配套服务能力，助推城市经济发展。发行人的人员、资产、财务、机构、业务等方面独立于地铁集团。

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

1、业务

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

2、资产

发行人拥有独立于地铁集团的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资

产和其他资源由自身独立控制并支配，万科集团与地铁集团在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了发行人具有独立完整的业务及自主经营能力。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。公司报告期内不存在资金受到大股东及其关联方违规占用的情况，公司与子公司、合营公司、联营公司存在因合作经营投入产生的经营性资金往来。

3、人员

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

4、财务

发行人建立独立的财务会计部门，拥有独立的财务核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，独立开具银行账户。发行人及其控股子公司独立纳税。

5、机构

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

## 六、发行人法人治理结构

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

### （一）股东大会

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

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司经营方针和投资计划；

（2）选举和更换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、证券交易所规则和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

**（二）董事会**

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会由十一名董事组成，设董事会主席一人，可以设副主席一至二人。董事会成员中应当至少包括三分之一独立董事，且至少应有一名独立董事是会计专业人。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业领域的事务要经过专业委员会审议通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。

董事会行使下列职权：

（1）负责召集股东大会，并向大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散和变更公司形式方案；

（8）在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；

（9）在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外担保事项；

（10）决定公司内部管理机构的设置；

（11）聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（12）制订公司的基本管理制度；

（13）制订公司章程的修改方案；

（14）管理公司信息披露事项；

（15）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（16）听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

（17）制定绩效评估奖励计划，其中涉及股权的奖励计划由董事会提交股东大会审议，不涉及股权的由董事会决定；

（18）法律、法规、证券交易所规则或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

下述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意：

（1）制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

（2）拟定公司合并、分立、解散的方案；

（3）在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外担保事项；

（4）制订公司章程修改方案。

**（三）监事会**

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

监事会行使下列职权：

（1）对公司定期报告签署书面审核意见；

（2）检查公司财务；

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

（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。

**（四）管理层**

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

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

（2）组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制订公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人；

（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

（8）拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

（9）公司章程或董事会授予的其他职权；

（10）提议召开临时董事会会议。

## 七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）基本情况

2020年6月30日，公司2019年度股东大会选举以累积投票的方式，选举胡国斌、李强强、唐绍杰、王海武、辛杰、郁亮和祝九胜为公司第十九届董事会非独立董事；选举康典、刘姝威、吴嘉宁和张懿宸为公司第十九届董事会独立董事；选举栗淼和解冻为第十届监事会非职工代表监事。经公司职工代表大会选举投票，同意阙东武女士出任公司第十届监事会职工代表监事一职。阙东武女士与解冻先生、栗淼先生共同组成公司第十届监事会。

2020年6月30日，第十八届董事会成员林茂德、李强、孙盛典、陈贤军、王文金和张旭正式卸任公司董事职务，第九届监事会成员郑英、周清平正式卸任公司监事职务。

2020年6月30日，第十九届董事会第一次会议选举郁亮先生为公司董事会主席，续聘祝九胜先生为公司总裁、首席执行官，王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官，韩慧华女士为执行副总裁、财务负责人，朱旭女士为公司董事会秘书，任期至第十九届董事会任期届满止；第十届监事会第一次会议选举解冻先生为公司第十届监事会主席。

2021年4月19日，发行人收到董事唐绍杰先生的辞职报告，唐绍杰先生因工作变动原因，申请辞去公司董事职务。唐绍杰先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数，唐绍杰先生的辞职不会影响董事会及发行人的运作。

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

## 公司董事、监事及高级管理人员基本情况

| 姓名 | 职务 | 性别 | 任期起始日期 | 持股数（股） | 持有债券情况 |
|---|---|---|---|---|---|
| 郁亮 | 董事会主席 | 男 | 2020年起 | 7,306,245 | - |
| 祝九胜 | 董事、总裁、首席执行官 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 辛杰 | 董事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 胡国斌 | 董事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 李强强 | 董事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 王海武 | 董事、执行副总裁、首席运营官 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 康典 | 独立董事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 刘姝威 | 独立董事 | 女 | 2020年起 | - | - |
| 吴嘉宁 | 独立董事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 张懿宸 | 独立董事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 解冻 | 监事会主席 | 男 | 2020年起 | 1,490,745 | - |
| 阙东武 | 职工代表监事 | 女 | 2020年起 | 60,700 | - |
| 栗淼 | 监事 | 男 | 2020年起 | - | - |
| 韩慧华 | 执行副总裁、财务负责人 | 女 | 2020年起 | - | - |
| 朱旭 | 董事会秘书 | 女 | 2020年起 | - | - |

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事

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

祝九胜先生，1969年出生，现任公司董事、总裁、首席执行官。1993年获中南财经大学（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 /香港联合交易所上市公司，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、分行副行长等职务；2012年加入万科，2012年至2015年担任公司高级副总裁，2014年至2020年3月担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016年至2018年1月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018年1月31日起任公司总裁、首席执行官。祝先生曾兼任易居（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。

辛杰先生，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。

胡国斌先生，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。

李强强先生，1977年出生，现任公司董事、审计委员会委员，深圳市地铁集团有限公司副总经理。李先生于1998年毕业于江西财经大学投资经济学专业，获经济学学士学位；2008年获厦门大学经济学硕士学位；经济师。李先生曾在深圳市司

钿投资有限公司、深圳市深华集团公司工作；2008 年 4 月-2019 年 12 月，历任深圳市投资控股有限公司企业一部高级主管、企业一部副部长、科技园区部部长；2019 年 12 月至今，任深圳市地铁集团有限公司副总经理。

王海武先生，1978 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。王先生于 2000 年毕业于中南财经政法大学会计学专业，获管理学学士学位；2007 年获吉林大学管理学硕士学位。王先生曾在深圳同人会计师事务所有限公司工作；于 2003 年加入万科，初始就职于深圳市万科房地产有限公司，之后历任东莞市万科房地产有限公司财务管理部经理、副总经理、总经理，公司高级副总裁，中西部区域事业集团(BG)首席合伙人、首席执行官（CEO）兼万科(成都)企业有限公司总经理。王先生被深圳市评为“深圳市高层次专业人才”，被四川省委省政府评为“四川省优秀民营企业家”。

2、独立董事

康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；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。

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

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

张懿宸先生，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（SinaCorp，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。

3、监事

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

栗淼先生，1973年出生，现任公司监事，深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。栗先生于1993年毕业于上海财经大学会计系审计学专业，2009年获上海财经大学工商管理硕士学位；高级会计师、注册会计师（非执业会员）。栗先生曾在深圳南油集团有限公司、深圳报业集团等企业工作；2010年9月-2016年12月，任深圳市特发集团有限公司董事、财务总监；2016年12月至今任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。栗先生目前兼任深圳市盐田港股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000088）董事、深圳市投资控股有限公司监事及深圳市水务(集团)有限公司监事。

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

4、非董事高级管理人员

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

朱旭女士，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GLPHoldings 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。

**（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况**

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

| 姓名 | 股东单位或股东关联单位名称 | 担任的职务 |
|---|---|---|
| 辛杰 | 深圳市地铁集团有限公司 | 董事长、党委书记 |
| 李强强 | 深圳市地铁集团有限公司 | 副总经理 |

2、在其他单位任职情况

| 姓名 | 兼职单位名称 | 担任的职务 |
|---|---|---|
| 胡国斌 | 深圳市资本运营集团有限公司 | 党委书记、董事长 |
| 刘姝威 | 中央财经大学 | 中国企业研究中心研究员 |
| 刘姝威 | 珠海格力电器股份有限公司 | 独立董事 |
| 刘姝威 | 中光学集团股份有限公司 | 独立董事 |
| 吴嘉宁 | 中国石油化工股份有限公司 | 独立董事 |
| 吴嘉宁 | 房多多网络集团有限公司 | 独立董事 |
| 吴嘉宁 | 中国冶金科工股份有限公司 | 独立董事 |
| 张懿宸 | 中信资本控股有限公司 | 董事长兼首席执行官 |
| 张懿宸 | Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商） | 董事会主席 |
| 张懿宸 | 哈药集团有限公司 | 董事长 |
| 张懿宸 | 通用环球医疗集团有限公司 | 董事会主席 |
| 张懿宸 | 亚信科技控股有限公司 | 董事 |
| 张懿宸 | 顺丰控股股份有限公司 | 董事 |
| 张懿宸 | 先丰服务集团有限公司 | 董事 |
| 张懿宸 | 新浪公司（SinaCorp） | 独立董事 |
| 栗淼 | 深圳市盐田港集团有限公司 | 董事、财务总监 |
| 栗淼 | 深圳市盐田港股份有限公司 | 董事 |

| | | |
|---|---|---|
| 栗淼 | 深圳市投资控股有限公司 | 监事 |
| 栗淼 | 深圳市水务(集团)有限公司 | 监事 |
| 朱旭 | GLP Holdings Limited | 董事 |

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

**（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况**

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

## 八、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 九、发行人主要业务情况

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人主营业务包括房地产业务和物业管理，其中房地产业务具体包括商品住宅、商业物业和车位的销售。

**（一）房地产行业情况**

1、行业概述

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2020年，全国房地产开发投资完成额为14.14万亿元，同比增长7.0%，增速较2019年回落2.9个百分点，其中住宅投资10.44万亿元，增长7.6%，增速较2019年回落6.3个百分点。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波

动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

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

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
|---|---|---|---|
| 1 | 2016年2月 | 人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》 | 对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至25%，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于30%;对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。 |
| 2 | 2016年3月 | 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》 | 国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。 |
| 3 | 2016年3月 | 财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》 | 多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。 |
| 4 | 2016年5月 | 国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》 | 建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。 |

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5 | 2016年10月 | 多城市发布地方房地产调控政策 | 北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策 |
| 6 | 2017年7月 | 中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制” | 长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡 |
| 7 | 2017年7月 | 住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》 | 加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务 |
| 8 | 2017年8月 | 国土资源部 3 住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》 | 将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。 |
| 9 | 2018年5月 | 住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知 | 坚持调控目标不动摇、力度不放松，加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，切实加强资金管控，大力整顿规范房地产市场秩序，加强舆论引导和预期管理，进一步落实地方调控主体责任。 |
| 10 | 2019年5月 | 住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》 | 要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。 |

3、行业运行情况[3]

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

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

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

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

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

4、行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土

[3]本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

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

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

融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

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

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

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

**（二）公司在行业中的竞争状况**

发行人有30余年的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发

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

发行人是中国领先的住宅物业开发商，主要专注开发、销售及管理优质住宅物业。过去数十年，权威行业协会及媒体多次嘉奖及表彰发行人的成就。发行人在中国众多主要城市占据强势市场地位。发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

1、拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

发行人是中国领先的住宅开发商，亦是全球规模最大的房地产开发商之一。自2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，发行人的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前列。发行人深入了解客户需求，为客户提供优质服务，深受客户和社会公众信赖，已形成极具知名度的品牌，近年来荣获多项荣誉。

2、多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

发行人秉承“为普通人盖好房子、盖有人用的房子”的理念提供优质的住宅物业产品，以满足不同客户群的各种需求。发行人所开发物业包括低层住宅物业、多层住宅物业、高层住宅物业、商用物业及商住混合物业。发行人专注大众普通住宅市场有助发行人避免受高档及豪宅市场的监管风险和政策调整影响。发行人的项目遍布全中国。全国布局和跨区域管理让发行人可有效规避集中在单个地区经营项目的风险。

3、审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要获取符合公司发展战略的土地。选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，采用PIE（人口、基础设施建设和就业）模型对项目进行可研分析，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。

基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭藉稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

4、多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

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

5、提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

发行人一直致力向客户提供优质产品和服务，已获得市场高度认可及多项专业机构和政府认证。发行人全心全意为客户提供全面、优质的物业服务。发行人的物业服务通过 ISO9002 和 ISO9001 认证。发行人维持产品和服务品质的努力赢得客户高度认可。发行人是促进中国住宅工业化及住宅开发绿色化的领跑企业。

6、公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“简单、透明、标准和负责”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可。发行人拥有一支专业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产业均有卓越成就。核心高级管理层在公司平均任职达 10 年以上，对公司的愿景、价值观和管理策略有深远影响。

**（三）公司经营方针及战略**

长期来看，中国的城市化还远未结束，经济转型、不动产精细化才刚刚开始，由此产生的大量置业需求将继续为行业提供广阔的成长空间。而随着行业由黄金时代过渡到白银时代，市场短期波动加大，未来企业之间的竞争将更加激烈，对经营管理能力的要求更加全面。短期来看，部分库存量高、去化周期长的城市，未来仍

将延续去库存的过程；但因地制宜的政策导向，将有助于推动市场经营环境的逐步好转。发行人对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，发行人将以城乡建设与生活服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，发行人将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

1、进一步巩固在国内的领先地位

通过充分把握城镇化水平提高、新兴城市增长及普通家庭购买力上升带来的机遇，持续提升产品竞争力，发行人将巩固并持续扩大已有业务的市场份额。同时为了保持公司良好的增长，发行人也将积极进行新业务的探索和布局，确定新的商业模式。

2、坚持灵活的经营策略，保持项目快速周转

发行人将继续坚持主流定位，“盖有人用的房子”，密切追踪市场动态，合理调整产品设计，以满足市场需求。

发行人已建立以现金流为核心的运营管控体系。将继续坚持积极销售的策略，以新推盘当月销售率为重要的运营指导方针。同时，进一步加强库存去化，确保库存结构合理。

在项目资源方面，发行人将在审慎投资的原则下，继续坚持以自住需求住宅用地为主的投资方向，灵活把握市场机会，合理补充项目资源，不囤积过量土地但保证土地资源满足未来两到三年的开发。鉴于不同地区市场分化较大，在获取新项目时，发行人将从人口、基础设施建设、就业（PIE）等维度进行综合评估，谨慎选择投资区域，保持良好的投资质量。

此外，发行人将继续探索“小股操盘”，从而可以更安全、效率更高。发行人持有合作项目的少数权益，凭借过往管理经验累积的专业知识及知识产权获取管理收入，从而让发行人得以增加灵活性和借助合作方的优势。

3、坚持审慎的财务策略，确保经营安全

随着行业进入白银时代，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。在财务管

理方面，发行人将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控体系。发行人将确保流动资金充裕，且现金结余足够偿还1年内到期的债务，并致力保持稳定且可持续的债务水平。

4、继续聚焦大众市场，为客户提供优质产品和服务

发行人将秉承“好房子、好服务、好社区”的理念，为客户提供更舒适方便的居住环境，提倡产品创新和服务升级，丰富“幸福驿站”、社区食堂、存储设施等配套服务。发行人将继续扩大辅助服务及挖掘商机，例如社区养老服务，满足不断增加的客户需求。发行人会密切监测市场动向，研究客户需求，改进和拓展发行人的产品或服务供应。

5、继续提倡住宅工业化和绿色建筑

作为中国住宅工业化和绿色建筑的领跑企业，发行人将通过拓展和深入应用工业化技术推广住宅工业化。住宅工业化是指地板、楼梯、内墙、阳台及其他部件按发行人要求的标准及规格于厂家预制并由建筑公司现场组装的过程。

6、积极探索事业合伙人制度

为打造更加扁平高效的组织架构，同时进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间共同进退的关系，发行人在2014年推出事业合伙人制度。目前，在项目层面，发行人已经推出项目跟投机制；在集团层面，发行人也已启动了事业合伙人持股计划。

发行人作为房地产行业的龙头企业，对政策的把控能力、融资能力以及管理能力均位于行业领先地位，在行业低迷时期可实现稳健过渡，具备较强的安全边际。发行人在行业中具备较强的市场竞争力，在未来仍具有较好的发展前景。

**（四）公司主营业务情况**

1、发行人经营范围及主营业务

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

房地产开发、物业管理、投资咨询等。

公司的主营业务包括房地产开发和物业服务。

2、公司报告期内主营业务收入构成

（1）营业收入分析

**发行人报告期内营业总收入的构成情况**

单位：万元、%

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

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

公司主营业务突出，报告期内，主营业务收入占总营业收入比例分别为98.90%、99.31%、99.23%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。公司主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，其中房地产收入中大部分收入来自于商品住宅的销售收入。报告期内，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为95.61%、95.86%、95.55%。

2018-2020年度，公司合同销售面积分别为4,037.7万平方米、4,112.2万平方米及4,667.5万平方米，合同销售额分别为6,069.5亿元、6,308.4亿元及7,041.5亿元。按2020年全国商品房销售金额17.36万亿元计算，公司在全国的市场占有率为4.06%（2019年：3.95%）。

2018-2020年，发行人区域房地产业务收入情况如下：

单位：亿元、%

| 地区 | 2020年度 | | 2019年 | | 2018年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 南方区域 | 1,502.00 | 21.33 | 1,163.03 | 32.98 | 766.77 | 26.94 |
| 上海区域 | 2,377.33 | 33.76 | 960.25 | 27.23 | 834.72 | 29.33 |

| 地区 | 2020 年度 | | 2019 年 | | 2018 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 北方区域 | 1,501.74 | 21.33 | 723.90 | 20.53 | 688.22 | 24.18 |
| 中西部区域 | 1,153.69 | 16.38 | 679.36 | 19.26 | 556.50 | 19.55 |
| 西北区域 | 463.95 | 6.59 | - | - | - | - |
| 其他 | 42.75 | 0.61 | - | - | - | - |
| **合计** | **7,041.46** | **100.00** | **3,526.54** | **100.00** | **2,846.21** | **100.00** |

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

（2）营业成本分析

**发行人报告期内营业成本的构成情况**

单位：万元

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

2018-2020 年度，公司营业成本分别为 18,610,422.42 万元、23,455,033.28 万元、29,654,068.80 万元，2018-2020 年均复合增长率为 26.23%，其中房地产业务成本分别为 17,708,590.84 万元、22,385,715.71 万元、28,286,726.89 万元。

（3）利润情况分析

**发行人报告期内营业毛利润[4]的构成情况**

单位：万元

[1] 营业毛利润为营业收入减去营业成本和营业税金及附加。

| 项目 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 金额 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| **主营业务** | **12,040,965.91** | **28.95%** | **9,827,313.41** | **26.90%** | **8,622,390.13** | **29.29%** |
| 其中：房地产 | 11,758,146.70 | 29.36% | 9,599,182.36 | 27.22% | 8,451,544.72 | 29.69% |
| 物业服务 | 282,819.20 | 18.33% | 228,131.05 | 17.96% | 170,845.40 | 17.44% |
| **其他业务** | 216,133.07 | 66.90% | 216,518.67 | 85.24% | **217,514.33** | **66.67%** |
| **毛利润合计/综合毛利率** | **9,533,407.98** | **22.75%** | **10,043,832.08** | **27.30%** | **8,839,904.46** | **29.70%** |

2018-2020 年度，公司营业毛利润分别为 8,839,904.46 万元、10,043,832.08 万元、9,533,407.98 万元，整体营业毛利率分别为 29.70%、27.30%、22.75%，其中房地产业务的营业毛利率分别为 29.69%、27.22%、29.36%。2019 年，受行业调控影响，全国商品房销售面积同比微降，公司房地产业务受宏观环境影响毛利率有所下降。2020 年，公司房地产业务毛利率较 2019 年有所提高。

**（五）发行人房地产开发经营业绩**

1、发行人房地产开发资质

本公司拥有住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2006]580 号）。本公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

2、房地产开发业务情况

公司坚持审慎的拿地策略，在严格控制风险的前提下，根据实际发展的需要择机补充优质项目资源。

本公司境内主要项目最近三年房地产开发情况如下：

| 项目/区域 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| **占地面积（万平方米）** | 13,193.20 | 12,592.17 | 11,466.40 |
| 其中：南方区域 | 2,243.31 | 2,150.12 | 2,212.28 |
| 上海区域 | 3,288.50 | 3,337.46 | 3,284.66 |
| 北方区域 | 4,005.54 | 3,724.54 | 3,374.50 |
| 中西部区域 | 2,707.04 | 3,380.05 | 2,594.96 |
| 西北区域 | 948.82 | - | - |

| 项目/区域 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| **规划建筑面积（万平方米）** | 28,232.39 | 26,755.89 | 24,852.14 |
| 其中：南方区域 | 5,685.05 | 5,413.81 | 5,587.95 |
| 上海区域 | 6,176.04 | 6,221.36 | 6,132.07 |
| 北方区域 | 7,850.32 | 7,328.37 | 6,582.46 |
| 中西部区域 | 6,082.70 | 7,792.36 | 6,549.66 |
| 西北区域 | 2,438.28 | - | - |
| **年度开工面积（万平方米）** | 3,960.40 | 4,241.06 | 4,992.82 |
| 其中：南方区域 | 640.13 | 627.55 | 870.12 |
| 上海区域 | 1,058.77 | 832.93 | 1,529.44 |
| 北方区域 | 1,077.54 | 1,253.73 | 1,262.40 |
| 中西部区域 | 819.74 | 1,526.84 | 1,330.86 |
| 西北区域 | 364.22 | - | - |
| **年度竣工面积（万平方米）** | 3,381.72 | 3,007.88 | 2,756.35 |
| 其中：南方区域 | 2,838.04 | 754.52 | 606.82 |
| 上海区域 | 934.45 | 808.59 | 702.11 |
| 北方区域 | 753.76 | 699.04 | 797.24 |
| 中西部区域 | 2,489.04 | 745.73 | 650.18 |
| 西北区域 | 12,394.02 | - | - |
| **销售面积（万平方米）** | 4,667.46 | 4,112.24 | 4,037.66 |
| 其中：南方区域 | 833.00 | 658.18 | 732.32 |
| 上海区域 | 1,249.11 | 1,166.37 | 1,087.08 |
| 北方区域 | 1,190.99 | 1,045.85 | 1,132.98 |
| 中西部区域 | 928.72 | 1,236.41 | 1,079.64 |
| 西北区域 | 462.05 | - | - |
| 其他 | 3.59 | - | - |
| **销售金额（亿元）** | 7,041.46 | 6,308.40 | 6,069.54 |
| 其中：南方区域 | 1,502.00 | 1,274.23 | 1,434.68 |
| 上海区域 | 2,377.33 | 2,045.11 | 1,811.10 |
| 北方区域 | 1,501.74 | 1,422.13 | 1,456.83 |
| 中西部区域 | 1,153.69 | 1,506.58 | 1,304.57 |
| 西北区域 | 463.95 | - | - |
| 其他 | 42.75 | - | - |

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

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

2018年-2020年度，公司房地产签约销售面积分别为4,037.66万平方米、4,112.24万平方米和4,667.46万平方米，签约销售金额分别为6,069.54亿元、6,308.40亿元和7,041.46亿元，签约销售面积及签约销售金额均持续稳定增长。

**（六）发行人房地产开发项目情况**

1、公司境内主要竣工项目

截至2020年12月末，公司合并报表范围内主要房地产开发竣工项目（存货科目已完工开发产品）如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京埃弗顿项目 | 2019年5月 | 227,088.99 | - |
| 2 | 北京翠湖国际南区 | 2020年6月 | 105,189.40 | - |
| 3 | 北京翡翠四季二期 | 2020年11月 | 24,558.66 | - |
| 4 | 北京金域缇香 | 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 | 长沙金域缇香 | 2018年6月 | 8,264.57 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 成都金域缇香 | 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 | - |
| 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 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | - |
| 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 | - |
| 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 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | - |
| 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 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 南宁金域缇香 | 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 | - |
| 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 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 唐山金域缇香 | 2019 年 6 月 | 5,993.52 | - |
| 194 | 天津东丽湖 | 2020 年 12 月 | 27,461.74 | - |
| 195 | 天津民和巷 | 2020 年 11 月 | 5,196.58 | - |
| 196 | 威海翡翠公园 | 2020 年 12 月 | 42,424.54 | - |
| 197 | 温州万科时代中心 | 2019 年 12 月 | 11,772.98 | - |
| 198 | 温州中央绿轴 D19/24/34 地块 | 2020 年 12 月 | 27,458.91 | - |
| 199 | 乌鲁木齐大都会 | 2020 年 12 月 | 34,711.47 | - |
| 200 | 乌鲁木齐都会传奇 | 2020 年 9 月 | 7,278.51 | - |
| 201 | 乌鲁木齐公园里 | 2020 年 12 月 | 8,127.62 | - |
| 202 | 乌鲁木齐兰乔圣菲 | 2019 年 10 月 | 6,150.88 | - |
| 203 | 乌鲁木齐中央公园 | 2019 年 12 月 | 10,907.25 | - |
| 204 | 无锡翡翠东方 | 2020 年 12 月 | 127,965.00 | - |
| 205 | 无锡金域缇香 | 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 | - |
| 226 | 厦门国投商务中心 | 2019 年 9 月 | 33,131.54 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 227 | 厦门海西金融广场二期 | 2019 年 2 月 | 11,208.50 | - |
| 228 | 厦门万科广场 | 2020 年 12 月 | 68,550.05 | - |
| 229 | 厦门万科云城 | 2019 年 6 月 | 54,375.16 | - |
| 230 | 徐州淮海天地 | 2019 年 12 月 | 21,726.69 | - |
| 231 | 徐州万科城 | 2020 年 9 月 | 33,992.49 | - |
| 232 | 烟台城市之光III | 2020 年 12 月 | 8,169.38 | - |
| 233 | 烟台翡翠公园 | 2019 年 9 月 | 7,909.03 | - |
| 234 | 烟台海云台 | 2019 年 9 月 | 2,038.42 | 476.95 |
| 235 | 烟台西雅图 | 2020 年 7 月 | 10,316.40 | - |
| 236 | 烟台御龙山 | 2020 年 12 月 | 14,619.26 | - |
| 237 | 盐城翡翠云台 | 2020 年 12 月 | 7,963.58 | - |
| 238 | 扬州万科城 | 2017 年 9 月 | 10,985.89 | - |
| 239 | 镇江翡翠公园 | 2020 年 12 月 | 33,901.33 | - |
| 240 | 镇江翡翠江湾 | 2020 年 12 月 | 7,824.29 | - |
| 241 | 镇江金域蓝湾 | 2020 年 12 月 | 16,977.46 | - |
| 242 | 镇江蓝山花园 | 2020 年 10 月 | 6,170.11 | - |
| 243 | 镇江魅力之城 | 2020 年 1 月 | 11,978.72 | - |
| 244 | 郑州兰乔圣菲 | 2019 年 12 月 | 32,851.25 | - |
| 245 | 郑州万科大都会 | 2020 年 4 月 | 24,237.09 | - |
| 246 | 郑州万科美景魅力之城 | 2020 年 12 月 | 16,169.55 | - |
| 247 | 郑州万科美景世玠 | 2020 年 11 月 | 28,682.40 | - |
| 248 | 郑州万科美景万科城 | 2019 年 9 月 | 76,015.47 | - |
| 249 | 郑州万科民安云城 | 2020 年 9 月 | 77,095.23 | - |
| 250 | 郑州万科天伦紫台 | 2020 年 9 月 | 25,758.91 | - |
| 251 | 郑州长基云庐 | 2019 年 12 月 | 7,344.07 | - |
| 252 | 中山金域蓝湾 | 2020 年 6 月 | 11,895.10 | - |
| 253 | 中山金域中央 | 2020 年 12 月 | 13,861.43 | - |
| 254 | 中山万科城 | 2020 年 6 月 | 14,146.88 | - |
| 255 | 珠海翡翠中央 | 2020 年 12 月 | 17,292.68 | - |
| 256 | 淄博万科翡翠书院 | 2020 年 12 月 | 20,793.10 | - |
| 257 | 其他 | - | 1,123,691.54 | - |
| **258** | **合计** | **-** | **7,422,476.21** | **18,039.75** |

2、公司主要在建项目

截至 2020 年 12 月末，本公司合并报表范围内主要在建项目（存货科目在建开发产品）如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 鞍山高新万科城 | 2020 年 3 月 | 2021 年 9 月 | 206,256.86 | 93,977.48 | - |
| 2 | 鞍山金域国际 | 2019 年 2 月 | 2021 年 6 月 | 121,602.95 | 63,693.47 | - |
| 3 | 包头翡翠都会 | 2020 年 11 月 | 2022 年 6 月 | 252,000.00 | 95,762.79 | - |
| 4 | 包头中央公园 | 2020 年 11 月 | 2021 年 12 月 | 447,700.00 | 230,485.95 | - |
| 5 | 北京城市之光东望 | 2019 年 12 月 | 2021 年 12 月 | 1,139,800.00 | 846,024.74 | - |
| 6 | 北京大都会 79 号 | 2019 年 12 月 | 2021 年 4 月 | 318,090.23 | 272,141.49 | - |
| 7 | 北京大都会滨江 | 2019 年 2 月 | 2021 年 9 月 | 362,865.62 | 239,532.75 | - |
| 8 | 北京翡翠西湖雲庐 | 2020 年 6 月 | 2023 年 4 月 | 824,239.59 | 491,933.28 | - |
| 9 | 北京翡翠云图 | 2018 年 12 月 | 2021 年 12 月 | 335,479.87 | 260,079.70 | - |
| 10 | 北京哈洛小镇 | 2020 年 10 月 | 2021 年 12 月 | 74,710.81 | 32,779.91 | - |
| 11 | 北京七橡墅 | 2018 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 357,586.09 | 299,838.00 | - |
| 12 | 北京长阳天地 | 2019 年 3 月 | 2021 年 4 月 | 46,521.11 | 30,597.21 | - |
| 13 | 长春柏翠阅湖 | 2019 年 8 月 | 2021 年 4 月 | 157,400.00 | 92,487.87 | - |
| 14 | 长春北湖溪望东地块 | 2020 年 3 月 | 2022 年 9 月 | 161,084.39 | 82,283.29 | - |
| 15 | 长春翡翠滨江 | 2020 年 7 月 | 2021 年 12 月 | 95,712.95 | 62,811.54 | - |
| 16 | 长春翡翠学院 | 2019 年 7 月 | 2021 年 6 月 | 55,633.87 | 25,717.44 | - |
| 17 | 长春公主岭项目 | 2020 年 3 月 | 2022 年 3 月 | 256,427.00 | 57,222.29 | - |
| 18 | 长春硅谷大街项目 | 2020 年 9 月 | 2022 年 8 月 | 133,408.42 | 56,568.33 | - |
| 19 | 长春万科城 | 2019 年 6 月 | 2021 年 8 月 | 45,176.47 | 38,496.09 | - |
| 20 | 长春西宸 A 地块 | 2020 年 6 月 | 2022 年 9 月 | 127,276.48 | 55,718.89 | - |
| 21 | 长春西宸之光 | 2018 年 6 月 | 2021 年 3 月 | 231,504.00 | 148,603.00 | - |
| 22 | 长春溪望 | 2019 年 8 月 | 2021 年 4 月 | 286,505.78 | 168,915.62 | - |
| 23 | 长春新立城 | 2020 年 3 月 | 2022 年 6 月 | 63,852.71 | 32,018.38 | - |
| 24 | 长春星光城 | 2020 年 6 月 | 2022 年 12 月 | 480,583.00 | 235,817.18 | - |
| 25 | 长沙滨河道 | 2020 年 5 月 | 2022 年 6 月 | 108,831.00 | 64,476.58 | - |
| 26 | 长沙金色梦想 | 2020 年 6 月 | 2021 年 9 月 | 531,344.00 | 374,021.17 | - |
| 27 | 长沙魅力之城 | 2020 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 240,511.00 | 205,929.59 | - |
| 28 | 长沙天空之境 | 2020 年 6 月 | 2022 年 5 月 | 80,516.00 | 33,052.59 | - |
| 29 | 长沙紫台 | 2020 年 6 月 | 2022 年 6 月 | 97,105.00 | 64,641.25 | - |
| 30 | 常州公园大道二期 | 2020 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 231,478.00 | 171,039.10 | - |
| 31 | 常州国宾道 | 2020 年 12 月 | 2023 年 9 月 | 215,797.61 | 144,804.79 | - |
| 32 | 常州皇粮浜地块 | 2020 年 5 月 | 2022 年 9 月 | 224,967.00 | 170,330.45 | - |
| 33 | 常州教育小镇项目 | 2020 年 1 月 | 2022 年 9 月 | 414,766.00 | 278,018.94 | - |
| 34 | 成都川商项目 | 2019 年 8 月 | 2022 年 6 月 | 132,214.00 | 95,572.71 | - |
| 35 | 成都公园传奇 | 2019 年 12 月 | 2021 年 5 月 | 445,188.92 | 363,023.68 | - |
| 36 | 成都公园都会 | 2019 年 4 月 | 2021 年 4 月 | 170,733.23 | 143,812.05 | - |
| 37 | 成都金色乐府音乐广场 | 2019 年 11 月 | 2022 年 3 月 | 251,845.50 | 81,820.95 | - |
| 38 | 成都锦绣 | 2019 年 12 月 | 2022 年 1 月 | 574,373.98 | 363,704.90 | - |
| 39 | 成都璟南堂 | 2018 年 11 月 | 2021 年 3 月 | 147,400.00 | 123,781.45 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 40 | 成都君逸 | 2018 年 7 月 | 2021 年 2 月 | 120,620.97 | 110,598.51 | 28,978.56 |
| 41 | 成都天府公园城 | 2020 年 10 月 | 2022 年 5 月 | 438,821.55 | 291,832.16 | - |
| 42 | 成都天府万科城 1 期 | 2020 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 436,882.00 | 263,604.71 | - |
| 43 | 成都万科锦园 | 2020 年 3 月 | 2021 年 10 月 | 167,268.65 | 138,221.52 | - |
| 44 | 成都万科润园 | 2020 年 6 月 | 2021 年 10 月 | 253,087.00 | 187,941.08 | - |
| 45 | 成都万科云城二期 | 2019 年 5 月 | 2021 年 1 月 | 254,253.77 | 109,997.82 | - |
| 46 | 成都新川荟 | 2019 年 9 月 | 2022 年 9 月 | 168,000.00 | 85,682.21 | - |
| 47 | 重庆鹅岭峰 | 2019 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 52,520.38 | 27,520.53 | - |
| 48 | 重庆翡翠公园 | 2019 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 114,096.74 | 78,961.32 | - |
| 49 | 重庆翡翠公园商业项目 | 2020 年 4 月 | 2022 年 12 月 | 119,924.00 | 60,018.48 | - |
| 50 | 重庆凤凰湖 424 亩项目 | 2020 年 8 月 | 2022 年 2 月 | 443,788.01 | 175,173.81 | - |
| 51 | 重庆金开悦府 | 2020 年 5 月 | 2021 年 4 月 | 231,232.00 | 170,491.42 | - |
| 52 | 重庆金域蓝湾 | 2020 年 9 月 | 2022 年 5 月 | 140,192.44 | 97,793.43 | - |
| 53 | 重庆理想城一期 | 2019 年 9 月 | 2022 年 3 月 | 206,443.16 | 118,326.48 | - |
| 54 | 重庆理想城二期 | 2019 年 4 月 | 2021 年 9 月 | 146,250.03 | 115,908.20 | - |
| 55 | 重庆森林公园 | 2020 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 504,393.47 | 363,538.93 | - |
| 56 | 重庆十七英里 | 2019 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 28,375.84 | 23,386.25 | - |
| 57 | 重庆水土 103 亩项目 | 2020 年 11 月 | 2022 年 4 月 | 134,648.71 | 66,081.32 | - |
| 58 | 重庆水土 111 亩项目 | 2020 年 11 月 | 2022 年 5 月 | 146,790.21 | 113,898.22 | - |
| 59 | 重庆水土 99 亩项目 | 2020 年 3 月 | 2022 年 9 月 | 119,430.60 | 84,058.27 | - |
| 60 | 重庆四季花城 | 2019 年 9 月 | 2021 年 5 月 | 182,421.87 | 141,626.98 | - |
| 61 | 重庆四季花城三期 | 2020 年 10 月 | 2023 年 3 月 | 137,434.26 | 75,537.63 | - |
| 62 | 重庆御澜道 | 2020 年 5 月 | 2021 年 3 月 | 318,742.36 | 163,054.70 | - |
| 63 | 重庆悦来 117 亩项目 | 2020 年 7 月 | 2022 年 3 月 | 202,292.54 | 148,965.22 | - |
| 64 | 重庆悦来 493 亩项目 | 2020 年 10 月 | 2022 年 6 月 | 363,214.63 | 238,311.40 | - |
| 65 | 重庆照母山项目 | 2019 年 9 月 | 2021 年 9 月 | 143,851.46 | 114,366.75 | - |
| 66 | 大厂 231、232 地块 | 2020 年 11 月 | 2023 年 10 月 | 79,570.40 | 36,693.13 | - |
| 67 | 大厂 233、234 地块 | 2020 年 4 月 | 2022 年 3 月 | 124,138.98 | 70,241.23 | - |
| 68 | 大连大都会星海 | 2018 年 1 月 | 2021 年 10 月 | 105,141.49 | 53,387.66 | - |
| 69 | 大连翡翠春晓 | 2020 年 12 月 | 2021 年 12 月 | 76,253.48 | 42,276.99 | - |
| 70 | 大连翡翠都会 | 2019 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 258,837.22 | 181,585.72 | - |
| 71 | 大连翡翠之光 | 2019 年 3 月 | 2022 年 11 月 | 131,188.27 | 48,741.94 | - |
| 72 | 大连海港城 | 2020 年 3 月 | 2021 年 5 月 | 124,054.26 | 102,416.36 | 12,224.36 |
| 73 | 大连誉澜道 | 2020 年 3 月 | 2021 年 2 月 | 290,499.02 | 229,761.36 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 74 | 大连中山中 | 2019 年 3 月 | 2022 年 6 月 | 49,946.16 | 31,444.96 | - |
| 75 | 大连钻石湾 | 2020 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 184,248.58 | 132,518.35 | - |
| 76 | 东莞滨海大都会 | 2018 年 7 月 | 2021 年 12 月 | 55,145.34 | 39,062.44 | - |
| 77 | 东莞第五城 | 2018 年 4 月 | 2021 年 1 月 | 67,921.93 | 60,258.17 | - |
| 78 | 东莞东江之星 | 2017 年 4 月 | 2021 年 3 月 | 46,632.26 | 43,259.85 | - |
| 79 | 东莞翡翠东望 | 2018 年 12 月 | 2021 年 1 月 | 181,822.53 | 135,640.07 | - |
| 80 | 东莞翡翠松湖 | 2018 年 7 月 | 2021 年 1 月 | 61,611.53 | 47,016.18 | - |
| 81 | 东莞厚沙路项目 | 2020 年 9 月 | 2022 年 12 月 | 75,154.99 | 46,164.34 | - |
| 82 | 东莞麻涌大盛 031 地块 | 2020 年 3 月 | 2021 年 10 月 | 143,355.01 | 113,999.13 | - |
| 83 | 东莞双城水岸 | 2020 年 3 月 | 2022 年 12 月 | 213,003.17 | 124,676.54 | - |
| 84 | 东莞松山湖金融谷项目 | 2018 年 3 月 | 2021 年 3 月 | 103,562.96 | 87,532.85 | - |
| 85 | 东莞天空之城 | 2019 年 3 月 | 2021 年 1 月 | 230,103.98 | 229,838.12 | - |
| 86 | 东莞万科城市之光 | 2017 年 7 月 | 2021 年 5 月 | 63,669.68 | 58,759.11 | - |
| 87 | 东莞万科江湾花园 | 2020 年 1 月 | 2021 年 9 月 | 117,834.65 | 101,065.19 | - |
| 88 | 东莞万科金域东方 | 2020 年 5 月 | 2022 年 2 月 | 358,582.89 | 293,394.18 | - |
| 89 | 东莞万科星城 | 2020 年 12 月 | 2022 年 12 月 | 179,084.24 | 121,364.58 | - |
| 90 | 东莞长安莲湖路项目 | 2020 年 2 月 | 2021 年 12 月 | 230,745.33 | 161,916.50 | - |
| 91 | 东莞珠江万科城 | 2020 年 10 月 | 2022 年 12 月 | 53,468.11 | 34,386.05 | - |
| 92 | 鄂州 010 项目 | 2020 年 11 月 | 2022 年 9 月 | 122,896.01 | 47,852.94 | - |
| 93 | 佛山金域蓝湾西区 | 2019 年 3 月 | 2021 年 3 月 | 426,448.96 | 426,133.77 | - |
| 94 | 佛山金域时光 | 2019 年 8 月 | 2021 年 8 月 | 165,988.43 | 142,033.17 | - |
| 95 | 佛山金域世家 | 2019 年 9 月 | 2021 年 4 月 | 361,857.73 | 324,464.79 | - |
| 96 | 佛山金域西江府 | 2019 年 8 月 | 2021 年 3 月 | 144,897.36 | 140,307.58 | - |
| 97 | 佛山顺德万科广场 | 2019 年 1 月 | 2022 年 12 月 | 332,439.77 | 131,122.75 | - |
| 98 | 佛山万科广场 | 2019 年 4 月 | 2021 年 9 月 | 208,190.07 | 112,872.85 | - |
| 99 | 佛山万科南海天空之城 | 2020 年 8 月 | 2022 年 12 月 | 242,502.47 | 190,408.72 | - |
| 100 | 佛山万科中心 | 2019 年 6 月 | 2022 年 4 月 | 119,858.51 | 75,349.07 | - |
| 101 | 佛山星都荟 | 2018 年 9 月 | 2021 年 4 月 | 96,719.48 | 76,113.10 | - |
| 102 | 佛山壹都荟 | 2017 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 36,200.00 | 34,192.39 | - |
| 103 | 佛山悦都荟 | 2018 年 11 月 | 2022 年 6 月 | 96,637.99 | 73,699.18 | - |
| 104 | 福州仓前九里 | 2019 年 12 月 | 2021 年 5 月 | 229,188.33 | 219,516.31 | - |
| 105 | 福州翡翠里凤栖 | 2018 年 3 月 | 2021 年 3 月 | 39,337.63 | 32,161.40 | - |
| 106 | 福州金域滨江花园 | 2019 年 4 月 | 2021 年 5 月 | 333,994.18 | 180,215.71 | - |
| 107 | 福州台江排尾项目 | 2019 年 11 月 | 2021 年 11 月 | 1,141,441.12 | 917,510.85 | - |
| 108 | 福州又一城 | 2019 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 75,576.32 | 47,894.97 | - |
| 109 | 抚顺金域蓝湾 | 2019 年 3 月 | 2021 年 7 月 | 39,646.08 | 31,295.94 | 2,746.84 |
| 110 | 广州城市之光 | 2020 年 1 月 | 2021 年 11 月 | 120,035.00 | 91,627.00 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 111 | 广州春风十里 | 2018 年 9 月 | 2021 年 3 月 | 98,126.79 | 78,197.25 | - |
| 112 | 广州海上明月项目 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 296,557.88 | 260,752.04 | - |
| 113 | 广州金色里程 | 2020 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 222,686.80 | 148,298.46 | - |
| 114 | 广州尚城御府 | 2018 年 12 月 | 2021 年 5 月 | 50,636.58 | 33,676.31 | - |
| 115 | 广州世博汇 | 2020 年 9 月 | 2021 年 4 月 | 300,179.50 | 265,745.77 | - |
| 116 | 广州桃源里二期 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 77,234.24 | 32,647.28 | - |
| 117 | 广州未来森林项目 | 2018 年 10 月 | 2021 年 5 月 | 358,940.23 | 220,105.50 | - |
| 118 | 广州元培里项目 | 2018 年 9 月 | 2021 年 3 月 | 201,838.33 | 172,763.79 | - |
| 119 | 广州樾山项目 | 2019 年 8 月 | 2021 年 10 月 | 192,383.19 | 148,380.95 | - |
| 120 | 广州增城万科城 | 2020 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 650,000.00 | 493,557.24 | - |
| 121 | 贵阳翡翠公园项目 | 2020 年 4 月 | 2021 年 12 月 | 392,907.00 | 244,822.24 | - |
| 122 | 贵阳观湖 | 2020 年 2 月 | 2022 年 11 月 | 132,339.93 | 52,573.06 | - |
| 123 | 贵阳花溪大都会 | 2019 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 124,443.33 | 44,250.08 | - |
| 124 | 贵阳万科大都会花样 | 2020 年 9 月 | 2021 年 1 月 | 38,426.30 | 29,504.43 | - |
| 125 | 贵阳万科贵阳传奇 | 2019 年 2 月 | 2022 年 6 月 | 86,000.00 | 66,356.84 | - |
| 126 | 贵阳万科理想城 | 2020 年 6 月 | 2021 年 4 月 | 262,300.00 | 126,538.11 | - |
| 127 | 贵阳万科麓山 | 2020 年 11 月 | 2021 年 6 月 | 420,503.00 | 291,069.06 | - |
| 128 | 贵阳新都荟 | 2020 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 304,536.80 | 146,785.58 | - |
| 129 | 哈尔滨滨江大都会 | 2019 年 7 月 | 2021 年 9 月 | 113,246.00 | 73,520.74 | - |
| 130 | 哈尔滨公园大道 | 2018 年 11 月 | 2021 年 7 月 | 109,000.00 | 79,961.85 | - |
| 131 | 哈尔滨金域悦府 | 2020 年 4 月 | 2022 年 6 月 | 329,000.00 | 182,615.16 | - |
| 132 | 哈尔滨智慧未来城 | 2020 年 9 月 | 2022 年 12 月 | 200,260.54 | 85,366.23 | - |
| 133 | 海宁桂语东方一期 | 2018 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 126,830.05 | 115,810.46 | - |
| 134 | 海宁桂语东方二期 | 2018 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 197,001.00 | 179,807.77 | - |
| 135 | 杭州公望 | 2020 年 6 月 | 2021 年 12 月 | 66,213.51 | 47,501.17 | - |
| 136 | 杭州姑娘桥地块 | 2020 年 7 月 | 2022 年 12 月 | 520,000.00 | 389,965.22 | - |
| 137 | 杭州金茂万科新都会 | 2018 年 10 月 | 2021 年 12 月 | 341,763.00 | 285,906.75 | - |
| 138 | 杭州君望 | 2018 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 65,969.16 | 50,445.75 | - |
| 139 | 杭州良渚文化村 | 2020 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 402,111.00 | 265,536.34 | - |
| 140 | 杭州瓶窑项目 | 2020 年 4 月 | 2022 年 1 月 | 270,691.72 | 207,773.76 | - |
| 141 | 杭州日耀之城 | 2020 年 11 月 | 2023 年 4 月 | 622,773.31 | 477,274.76 | - |
| 142 | 杭州未来之光 | 2017 年 10 月 | 2022 年 3 月 | 123,569.17 | 58,869.11 | - |
| 143 | 杭州五常车辆段项目 | 2020 年 6 月 | 2022 年 4 月 | 1,990,990.57 | 1,770,595.34 | - |
| 144 | 杭州樟宜翠湾 | 2020 年 4 月 | 2022 年 12 月 | 306,601.59 | 231,648.91 | - |
| 145 | 杭州中城汇二期 | 2017 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 200,326.91 | 191,166.91 | - |
| 146 | 合肥高第 | 2020 年 6 月 | 2022 年 8 月 | 164,684.49 | 118,854.62 | - |
| 147 | 合肥公园大道 | 2019 年 11 月 | 2021 年 1 月 | 208,888.90 | 190,613.99 | - |
| 148 | 合肥森林城 | 2019 年 9 月 | 2021 年 3 月 | 99,854.04 | 94,530.46 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 149 | 合肥未来之光 | 2020 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 398,074.02 | 338,025.95 | 33,040.17 |
| 150 | 惠州金枫花园 | 2020 年 10 月 | 2021 年 12 月 | 397,108.03 | 243,766.86 | - |
| 151 | 惠州双月湾 | 2020 年 9 月 | 2023 年 8 月 | 221,993.53 | 99,046.22 | - |
| 152 | 惠州万荟花园 | 2020 年 10 月 | 2022 年 8 月 | 210,788.78 | 103,145.83 | - |
| 153 | 惠州万悦花园 | 2020 年 11 月 | 2022 年 3 月 | 111,757.34 | 69,795.77 | - |
| 154 | 惠州文瀚花园 | 2020 年 12 月 | 2023 年 4 月 | 110,238.35 | 55,625.78 | - |
| 155 | 惠州小金口公开地项目 | 2020 年 2 月 | 2021 年 10 月 | 129,891.09 | 101,625.85 | - |
| 156 | 吉林万科城 | 2019 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 162,214.40 | 146,435.63 | - |
| 157 | 济南百脉悦府 | 2020 年 4 月 | 2021 年 5 月 | 343,255.06 | 233,091.89 | - |
| 158 | 济南北宸之光 | 2020 年 4 月 | 2023 年 6 月 | 90,400.00 | 53,607.00 | - |
| 159 | 济南翡翠山语 | 2018 年 8 月 | 2021 年 6 月 | 450,000.00 | 406,364.95 | - |
| 160 | 济南金色悦城新著 | 2020 年 3 月 | 2022 年 12 月 | 167,000.00 | 90,760.44 | - |
| 161 | 济南劝学里 | 2019 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 371,214.50 | 337,455.16 | - |
| 162 | 济南万科山望 | 2020 年 12 月 | 2021 年 9 月 | 637,000.00 | 358,573.09 | - |
| 163 | 济阳时代之光 | 2019 年 2 月 | 2021 年 11 月 | 146,000.00 | 72,118.11 | - |
| 164 | 嘉兴潮起东方二期 | 2020 年 1 月 | 2022 年 7 月 | 200,111.29 | 140,178.61 | - |
| 165 | 嘉兴城市之光 | 2018 年 12 月 | 2021 年 1 月 | 25,276.90 | 25,176.90 | - |
| 166 | 嘉兴东山北地块 | 2020 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 154,956.44 | 125,002.66 | - |
| 167 | 嘉兴都会东方 | 2020 年 1 月 | 2022 年 6 月 | 180,796.50 | 122,715.77 | - |
| 168 | 嘉兴香樟东地块项目 | 2020 年 1 月 | 2022 年 7 月 | 252,489.22 | 187,165.62 | - |
| 169 | 嘉兴中环西地块项目 | 2019 年 12 月 | 2021 年 11 月 | 130,979.54 | 102,476.18 | - |
| 170 | 江门万科金色城央东苑 | 2020 年 9 月 | 2022 年 12 月 | 100,000.00 | 53,361.79 | - |
| 171 | 江门万科金色城央花园 | 2020 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 105,000.00 | 71,583.60 | - |
| 172 | 金华八达路项目 | 2019 年 8 月 | 2021 年 7 月 | 55,097.95 | 46,878.83 | - |
| 173 | 晋江金域滨江一期 | 2018 年 6 月 | 2021 年 5 月 | 69,839.79 | 59,173.79 | - |
| 174 | 晋江金域滨江二期 | 2017 年 6 月 | 2021 年 8 月 | 47,756.08 | 24,470.54 | - |
| 175 | 晋江金域滨江三期 | 2018 年 11 月 | 2021 年 10 月 | 129,257.62 | 95,331.69 | - |
| 176 | 晋中紫郡 | 2019 年 3 月 | 2021 年 9 月 | 175,435.92 | 134,285.23 | - |
| 177 | 晋中紫院 | 2018 年 12 月 | 2021 年 7 月 | 51,297.79 | 41,477.66 | - |
| 178 | 靖江晨阳甲第 | 2019 年 11 月 | 2021 年 5 月 | 125,000.00 | 120,404.29 | - |
| 179 | 昆明昌宏西路项目 | 2020 年 11 月 | 2022 年 6 月 | 265,756.22 | 162,358.34 | - |
| 180 | 昆明翡翠滨江 | 2020 年 2 月 | 2021 年 3 月 | 289,264.89 | 199,718.66 | - |
| 181 | 昆明公园里 | 2019 年 1 月 | 2022 年 3 月 | 113,051.18 | 29,912.29 | - |
| 182 | 昆明金域国际 | 2020 年 4 月 | 2022 年 9 月 | 41,966.91 | 23,240.68 | - |
| 183 | 昆明金域水岸 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 197,165.00 | 172,458.72 | - |
| 184 | 昆明魅力之城 | 2019 年 8 月 | 2021 年 3 月 | 257,203.00 | 128,532.98 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 185 | 昆明万科城 | 2020 年 7 月 | 2021 年 7 月 | 925,919.07 | 685,258.30 | - |
| 186 | 昆明星河嘉园 | 2019 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 187,182.69 | 82,056.20 | - |
| 187 | 昆明银海泊岸 | 2019 年 2 月 | 2022 年 2 月 | 125,931.03 | 99,451.04 | - |
| 188 | 昆山高尔夫项目 | 2011 年 4 月 | 2023 年 12 月 | 60,140.77 | 47,903.39 | - |
| 189 | 昆山公园大道 | 2019 年 6 月 | 2021 年 5 月 | 39,735.52 | 33,312.53 | - |
| 190 | 昆山海上传奇 | 2018 年 5 月 | 2021 年 5 月 | 131,192.57 | 125,537.89 | - |
| 191 | 昆山江湾澜庭 | 2020 年 6 月 | 2022 年 12 月 | 311,632.47 | 194,292.44 | - |
| 192 | 昆山开发区项目 | 2019 年 10 月 | 2021 年 9 月 | 195,485.41 | 160,480.18 | - |
| 193 | 昆山未来之城 | 2019 年 2 月 | 2021 年 1 月 | 166,947.72 | 132,638.72 | - |
| 194 | 昆山夏驾河项目 | 2020 年 3 月 | 2021 年 12 月 | 345,582.98 | 250,556.74 | - |
| 195 | 兰州璞悦澜岸 | 2019 年 12 月 | 2022 年 4 月 | 242,999.93 | 150,297.09 | - |
| 196 | 兰州时代之光 | 2020 年 3 月 | 2021 年 4 月 | 222,106.98 | 106,874.92 | - |
| 197 | 兰州万科城 | 2019 年 9 月 | 2021 年 11 月 | 427,775.02 | 223,153.97 | - |
| 198 | 兰州万科璞悦臻园 | 2020 年 4 月 | 2022 年 5 月 | 172,414.21 | 98,062.48 | - |
| 199 | 兰州万科星光都会 | 2020 年 9 月 | 2023 年 5 月 | 74,289.92 | 35,282.72 | - |
| 200 | 廊坊朗润园 | 2020 年 7 月 | 2023 年 12 月 | 159,569.00 | 101,211.70 | 44,687.28 |
| 201 | 廊坊启航之光 | 2018 年 7 月 | 2024 年 12 月 | 53,277.69 | 33,071.66 | 17,407.35 |
| 202 | 临沂鲁商万科城臻园 | 2020 年 10 月 | 2023 年 9 月 | 99,975.34 | 22,760.15 | - |
| 203 | 临沂新都会项目 | 2020 年 8 月 | 2021 年 8 月 | 267,763.00 | 171,847.66 | - |
| 204 | 柳州白露项目 | 2020 年 6 月 | 2021 年 7 月 | 663,972.00 | 224,994.98 | - |
| 205 | 眉山眉州文化村 | 2020 年 4 月 | 2021 年 7 月 | 352,970.87 | 228,068.63 | - |
| 206 | 眉山仁峰 | 2019 年 9 月 | 2021 年 5 月 | 82,129.05 | 81,550.51 | - |
| 207 | 南昌海上传奇 | 2019 年 8 月 | 2021 年 7 月 | 24,358.47 | 21,924.96 | - |
| 208 | 南昌玖里 | 2019 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 32,682.59 | 25,306.75 | - |
| 209 | 南昌时代广场 | 2019 年 5 月 | 2021 年 8 月 | 106,271.99 | 86,807.33 | - |
| 210 | 南昌天空之城 | 2019 年 10 月 | 2021 年 1 月 | 192,870.14 | 174,327.86 | - |
| 211 | 南昌万创科技城 F04/F02 地块 | 2020 年 4 月 | 2021 年 2 月 | 231,875.72 | 103,844.14 | - |
| 212 | 南昌万创科技城 H01E01 地块 | 2020 年 8 月 | 2023 年 3 月 | 58,126.00 | 21,331.31 | - |
| 213 | 南昌星光世纪 | 2020 年 9 月 | 2023 年 3 月 | 143,178.40 | 87,105.89 | - |
| 214 | 南京金域国际 | 2018 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 109,154.63 | 106,102.73 | - |
| 215 | 南京溧水 G09 地块 | 2020 年 9 月 | 2022 年 6 月 | 479,866.56 | 293,874.13 | - |
| 216 | 南京南站项目 | 2020 年 11 月 | 2022 年 9 月 | 346,465.48 | 279,135.54 | - |
| 217 | 南京万科翡翠滨江 | 2020 年 7 月 | 2023 年 6 月 | 221,323.98 | 188,710.12 | - |
| 218 | 南京万科燕语光年 | 2020 年 12 月 | 2023 年 3 月 | 517,404.24 | 398,828.60 | - |
| 219 | 南宁金域国际 | 2020 年 11 月 | 2022 年 12 月 | 131,855.10 | 50,641.27 | - |
| 220 | 南宁金域中央 | 2019 年 4 月 | 2021 年 1 月 | 509,038.42 | 412,020.25 | - |
| 221 | 南宁万科城 | 2019 年 12 月 | 2021 年 10 月 | 446,486.83 | 278,604.39 | - |
| 222 | 南宁星都荟 | 2020 年 4 月 | 2021 年 6 月 | 345,077.07 | 262,492.40 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 223 | 南宁兴宁东项目 | 2019 年 12 月 | 2021 年 11 月 | 168,390.38 | 100,993.28 | - |
| 224 | 南宁悦江南项目 | 2019 年 6 月 | 2021 年 1 月 | 123,841.52 | 86,409.02 | - |
| 225 | 南通半岛国际 | 2020 年 11 月 | 2022 年 10 月 | 135,603.11 | 92,419.87 | - |
| 226 | 南通翡翠东第 | 2019 年 12 月 | 2021 年 1 月 | 116,349.91 | 113,382.32 | - |
| 227 | 南通翡翠公园 | 2019 年 12 月 | 2021 年 3 月 | 153,286.84 | 138,739.65 | - |
| 228 | 南通翡翠心湖 | 2019 年 12 月 | 2021 年 1 月 | 79,887.08 | 78,109.00 | - |
| 229 | 南通官山望 | 2020 年 12 月 | 2022 年 9 月 | 180,716.00 | 113,406.65 | - |
| 230 | 南通海上明月 | 2020 年 5 月 | 2022 年 12 月 | 342,558.40 | 152,515.79 | - |
| 231 | 南通胜利路西地块 | 2020 年 1 月 | 2022 年 1 月 | 456,068.99 | 358,562.82 | - |
| 232 | 南通时代之光 | 2020 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 108,823.41 | 71,252.21 | - |
| 233 | 南通时光映翠 | 2020 年 4 月 | 2022 年 1 月 | 129,687.58 | 80,257.04 | - |
| 234 | 宁波白石湖东 | 2018 年 11 月 | 2021 年 3 月 | 109,411.17 | 106,750.14 | - |
| 235 | 宁波滨盛臻园 | 2020 年 1 月 | 2022 年 4 月 | 276,315.84 | 213,385.34 | - |
| 236 | 宁波东潮之滨 | 2020 年 3 月 | 2022 年 10 月 | 303,420.00 | 236,677.73 | - |
| 237 | 宁波东钱湖莫古路项目 | 2020 年 5 月 | 2022 年 3 月 | 164,688.46 | 134,009.41 | - |
| 238 | 宁波海曙段塘项目 | 2019 年 12 月 | 2022 年 9 月 | 386,854.74 | 329,560.63 | - |
| 239 | 宁波海映澜庭 | 2020 年 7 月 | 2022 年 12 月 | 203,014.00 | 166,661.15 | - |
| 240 | 宁波槐树路项目 | 2019 年 7 月 | 2022 年 3 月 | 265,324.00 | 210,824.37 | - |
| 241 | 宁波江南一品西地块 | 2020 年 11 月 | 2023 年 3 月 | 358,272.18 | 272,875.15 | - |
| 242 | 项目 | | | | | |
| 243 | 宁波未来里 | 2018 年 8 月 | 2021 年 3 月 | 201,093.60 | 186,403.93 | - |
| 244 | 宁波蔚蓝城市 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 210,458.84 | 208,563.49 | - |
| 245 | 宁波云谷中心 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 234,735.00 | 224,018.14 | - |
| 246 | 宁波云著花苑 | 2018 年 9 月 | 2021 年 7 月 | 156,759.54 | 135,399.88 | - |
| 247 | 宁波镇海骆驼项目 | 2019 年 12 月 | 2023 年 6 月 | 600,000.00 | 404,027.28 | - |
| 248 | 盘锦兴隆台项目 | 2019 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 144,026.58 | 83,317.35 | - |
| 249 | 秦皇岛米哈斯小镇 | 2018 年 9 月 | 2021 年 1 月 | 74,674.53 | 32,876.90 | - |
| 250 | 秦皇岛未来城二期 | 2019 年 4 月 | 2021 年 6 月 | 97,922.19 | 43,287.51 | - |
| 251 | 青岛北宸之光 | 2019 年 5 月 | 2021 年 10 月 | 116,621.37 | 71,499.61 | - |
| 252 | 青岛城市之光 | 2018 年 8 月 | 2021 年 6 月 | 114,698.68 | 59,001.81 | - |
| 253 | 青岛动车小镇项目 | 2019 年 11 月 | 2022 年 1 月 | 51,500.00 | 30,304.04 | - |
| 254 | 青岛翡翠长江 | 2018 年 3 月 | 2021 年 11 月 | 314,392.76 | 210,040.50 | - |
| 255 | 青岛海岸南山 | 2020 年 9 月 | 2022 年 12 月 | 72,062.14 | 40,050.57 | - |
| 256 | 青岛胶州植物园项目 | 2020 年 2 月 | 2022 年 6 月 | 174,669.78 | 95,053.06 | - |
| 257 | 青岛金域华府三期 | 2019 年 9 月 | 2022 年 4 月 | 111,990.01 | 60,833.48 | - |
| 258 | 青岛新都会 | 2019 年 12 月 | 2021 年 9 月 | 355,806.74 | 204,624.64 | - |
| 259 | 青岛远通物联项目 | 2020 年 6 月 | 2022 年 9 月 | 115,964.46 | 69,634.17 | - |
| 260 | 清远万科城 | 2019 年 3 月 | 2021 年 4 月 | 258,041.12 | 152,395.02 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 261 | 泉州城市之光 | 2019 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 595,993.47 | 314,684.04 | - |
| 262 | 三亚森林度假公园 | 2019 年 12 月 | 2022 年 6 月 | 128,873.67 | 72,209.28 | - |
| 263 | 上海安亭新镇项目 | 2020 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 130,028.55 | 100,755.24 | - |
| 264 | 上海华漕项目 | 2020 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 284,400.00 | 226,964.62 | - |
| 265 | 上海青藤公园 | 2019 年 7 月 | 2021 年 12 月 | 420,000.00 | 357,198.98 | - |
| 266 | 上海天际 | 2019 年 5 月 | 2021 年 1 月 | 727,949.24 | 625,793.52 | 40,681.16 |
| 267 | 上海天空之城星之屿 | 2019 年 2 月 | 2021 年 3 月 | 387,590.00 | 214,310.15 | - |
| 268 | 绍兴大都会 | 2018 年 6 月 | 2021 年 9 月 | 255,171.05 | 238,188.88 | - |
| 269 | 绍兴芳塔纳丽 | 2020 年 1 月 | 2022 年 6 月 | 140,019.64 | 115,657.51 | - |
| 270 | 绍兴君望 | 2019 年 7 月 | 2021 年 11 月 | 77,565.00 | 67,949.71 | - |
| 271 | 深圳罗湖食品大厦项目 | 2020 年 6 月 | 2022 年 11 月 | 306,000.00 | 275,253.49 | - |
| 272 | 深圳天誉花园 | 2019 年 12 月 | 2022 年 9 月 | 820,000.00 | 466,572.48 | - |
| 273 | 深圳万科大都会 | 2020 年 9 月 | 2023 年 2 月 | 764,770.47 | 189,006.12 | - |
| 274 | 深圳万科西望 | 2020 年 6 月 | 2023 年 3 月 | 479,727.10 | 366,979.02 | - |
| 275 | 深圳万科星城 | 2018 年 6 月 | 2021 年 1 月 | 586,838.33 | 576,485.73 | - |
| 276 | 深圳臻山府 | 2017 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 458,041.00 | 268,921.78 | - |
| 277 | 深圳臻山海 | 2020 年 8 月 | 2022 年 8 月 | 353,034.46 | 269,673.46 | - |
| 278 | 深圳臻湾汇 | 2018 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 1,442,000.00 | 422,152.26 | - |
| 279 | 深圳自行车厂项目 | 2019 年 6 月 | 2021 年 12 月 | 59,961.88 | 31,855.32 | - |
| 280 | 沈阳宝马项目 | 2019 年 12 月 | 2021 年 9 月 | 244,576.72 | 114,460.73 | - |
| 281 | 沈阳北宸之光 | 2020 年 3 月 | 2022 年 8 月 | 217,417.27 | 142,854.30 | - |
| 282 | 沈阳东第 | 2020 年 8 月 | 2022 年 6 月 | 83,296.73 | 39,766.02 | - |
| 283 | 沈阳翡翠滨江 | 2019 年 7 月 | 2021 年 7 月 | 149,964.07 | 134,235.35 | - |
| 284 | 沈阳翡翠臻园 | 2019 年 3 月 | 2021 年 12 月 | 118,309.47 | 59,835.15 | - |
| 285 | 沈阳明日之光 | 2019 年 10 月 | 2022 年 12 月 | 73,606.43 | 56,354.02 | - |
| 286 | 沈阳首府云城 | 2020 年 9 月 | 2021 年 5 月 | 617,002.08 | 417,961.67 | - |
| 287 | 沈阳西宸之光 | 2020 年 10 月 | 2022 年 12 月 | 140,907.76 | 60,157.35 | - |
| 288 | 沈阳信达万科城 | 2019 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 85,554.30 | 64,835.50 | - |
| 289 | 沈阳中旅万科城 | 2020 年 6 月 | 2021 年 12 月 | 504,228.02 | 84,553.20 | - |
| 290 | 石家庄翡翠公园 | 2019 年 7 月 | 2022 年 6 月 | 200,000.00 | 132,974.02 | - |
| 291 | 石家庄翡翠书院 | 2019 年 9 月 | 2021 年 11 月 | 332,376.00 | 228,317.96 | - |
| 292 | 石家庄公园都会 | 2019 年 8 月 | 2022 年 8 月 | 152,938.00 | 95,575.06 | - |
| 293 | 石家庄嘉实万科紫台 | 2020 年 7 月 | 2023 年 4 月 | 230,036.00 | 131,260.68 | - |
| 294 | 石家庄未来城 | 2020 年 4 月 | 2022 年 5 月 | 174,746.00 | 96,650.68 | - |
| 295 | 石家庄新都会 | 2019 年 8 月 | 2021 年 10 月 | 152,938.00 | 141,469.20 | - |
| 296 | 石家庄正定文化村 | 2020 年 6 月 | 2023 年 4 月 | 110,000.00 | 52,588.67 | - |
| 297 | 迎旭府 | | | | | |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 298 | 石家庄正定文化村项目 | 2019 年 11 月 | 2021 年 11 月 | 154,269.00 | 112,992.37 | - |
| 299 | 宿迁十里春风东侧地块 | 2020 年 4 月 | 2022 年 12 月 | 79,944.48 | 45,382.32 | - |
| 300 | 宿迁未来之光 | 2018 年 5 月 | 2021 年 1 月 | 136,583.80 | 82,840.35 | - |
| 301 | 宿迁西湖都会 | 2020 年 12 月 | 2023 年 10 月 | 100,497.00 | 42,126.96 | - |
| 302 | 苏州安元路项目 | 2020 年 6 月 | 2021 年 11 月 | 435,546.29 | 353,085.16 | - |
| 303 | 苏州向阳路项目 | 2019 年 5 月 | 2021 年 11 月 | 588,578.05 | 509,349.31 | - |
| 304 | 台州董家洋东项目 | 2020 年 1 月 | 2022 年 10 月 | 379,378.36 | 255,369.26 | - |
| 305 | 台州董家洋西项目 | 2020 年 3 月 | 2022 年 7 月 | 404,378.34 | 277,363.46 | - |
| 306 | 台州山海十里 | 2019 年 1 月 | 2021 年 8 月 | 219,089.28 | 205,220.94 | - |
| 307 | 台州万科城 | 2019 年 1 月 | 2021 年 9 月 | 595,000.00 | 410,413.67 | - |
| 308 | 太原城市之光 | 2018 年 7 月 | 2021 年 10 月 | 172,902.00 | 152,176.56 | - |
| 309 | 太原城市之光东望 | 2020 年 7 月 | 2023 年 8 月 | 177,507.00 | 50,739.62 | - |
| 310 | 太原春和景明 | 2019 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 423,458.26 | 211,441.63 | - |
| 311 | 太原翡翠东第 | 2020 年 12 月 | 2023 年 11 月 | 67,284.72 | 24,462.28 | - |
| 312 | 太原翡翠晋阳湖 | 2019 年 11 月 | 2022 年 6 月 | 214,929.00 | 142,531.83 | - |
| 313 | 太原公园大道 | 2019 年 9 月 | 2022 年 5 月 | 115,774.00 | 54,085.59 | - |
| 314 | 太原控制中心项目 | 2020 年 3 月 | 2023 年 6 月 | 51,393.00 | 27,495.47 | - |
| 315 | 太原蓝湾传奇 | 2019 年 9 月 | 2022 年 10 月 | 227,190.18 | 111,001.17 | - |
| 316 | 太原清徐项目 | 2020 年 3 月 | 2022 年 9 月 | 208,352.00 | 53,330.91 | - |
| 317 | 太原时代之光 | 2020 年 11 月 | 2024 年 6 月 | 165,034.48 | 45,986.40 | - |
| 318 | 太原小镇 | 2018 年 7 月 | 2021 年 6 月 | 70,309.69 | 65,750.92 | - |
| 319 | 太原长风公馆 | 2018 年 7 月 | 2021 年 5 月 | 71,055.91 | 53,792.06 | - |
| 320 | 太原中央公园 | 2019 年 9 月 | 2022 年 6 月 | 166,886.16 | 81,777.30 | - |
| 321 | 唐山翡翠观唐 | 2019 年 5 月 | 2021 年 4 月 | 268,405.30 | 180,741.21 | - |
| 322 | 唐山翡翠蓝山 | 2019 年 5 月 | 2021 年 10 月 | 209,007.47 | 126,507.20 | - |
| 323 | 唐山港岛中心 | 2020 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 224,798.07 | 109,200.13 | - |
| 324 | 唐山未来城 | 2020 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 255,737.69 | 118,169.61 | - |
| 325 | 天津宝坻 024 地块项目 | 2020 年 7 月 | 2022 年 9 月 | 255,115.23 | 143,804.96 | - |
| 326 | 天津叠彩道 | 2018 年 4 月 | 2021 年 12 月 | 145,000.00 | 132,800.05 | - |
| 327 | 天津东郡 | 2018 年 10 月 | 2021 年 6 月 | 141,349.49 | 126,331.85 | - |
| 328 | 天津东丽湖 | 2018 年 4 月 | 2021 年 3 月 | 28,942.00 | 28,322.04 | - |
| 329 | 天津翡翠紫台 | 2019 年 6 月 | 2021 年 12 月 | 218,743.00 | 177,926.60 | - |
| 330 | 天津麒麟湿地万科小镇 | 2020 年 7 月 | 2021 年 12 月 | 160,983.00 | 107,455.82 | - |
| 331 | 天津四季滨江 | 2020 年 7 月 | 2022 年 9 月 | 150,231.25 | 87,865.28 | - |
| 332 | 天津万科天地 | 2019 年 3 月 | 2022 年 1 月 | 129,694.00 | 65,814.61 | - |
| 333 | 天津西华府 | 2019 年 12 月 | 2021 年 9 月 | 533,067.28 | 453,660.90 | - |
| 334 | 天津西庐北 | 2019 年 1 月 | 2021 年 11 月 | 169,170.50 | 148,543.20 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 335 | 天津西庐南 | 2018 年 11 月 | 2021 年 9 月 | 137,923.57 | 129,186.57 | - |
| 336 | 天津新都会 | 2017 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 41,361.76 | 40,237.12 | - |
| 337 | 威海翡翠公园 | 2020 年 10 月 | 2021 年 6 月 | 210,369.45 | 130,037.66 | - |
| 338 | 潍坊万科城 | 2020 年 7 月 | 2022 年 4 月 | 222,505.00 | 64,504.31 | - |
| 339 | 渭南万科城 | 2020 年 7 月 | 2022 年 2 月 | 242,366.08 | 178,843.05 | - |
| 340 | 温州翡翠天地Ⅰ期 | 2018 年 7 月 | 2021 年 9 月 | 648,459.05 | 502,915.58 | - |
| 341 | 温州翡翠心湖 | 2019 年 7 月 | 2022 年 1 月 | 85,681.86 | 67,074.56 | - |
| 342 | 温州瑞安西岙村地块 | 2019 年 8 月 | 2022 年 9 月 | 376,245.21 | 274,529.58 | - |
| 343 | 温州三溪区 B-07 地块 | 2019 年 10 月 | 2022 年 12 月 | 312,586.08 | 208,977.09 | - |
| 344 | 温州中心区 D-28-1 | 2019 年 10 月 | 2022 年 1 月 | 161,908.17 | 119,964.00 | - |
| 345 | 地块 | | | | | |
| 346 | 乌鲁木齐都会传奇二期 | 2019 年 12 月 | 2021 年 9 月 | 101,235.77 | 84,322.49 | - |
| 347 | 乌鲁木齐翡翠天骄 | 2019 年 11 月 | 2021 年 6 月 | 164,370.23 | 125,278.82 | - |
| 348 | 乌鲁木齐公园大道 | 2019 年 12 月 | 2021 年 1 月 | 211,277.37 | 139,022.65 | - |
| 349 | 乌鲁木齐观澜景苑二期 | 2020 年 9 月 | 2022 年 1 月 | 53,171.87 | 29,123.75 | - |
| 350 | 乌鲁木齐华府里 | 2020 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 159,962.39 | 99,359.01 | - |
| 351 | 乌鲁木齐锦荟里 | 2020 年 12 月 | 2022 年 5 月 | 223,783.61 | 118,104.21 | - |
| 352 | 乌鲁木齐璟曜里 | 2020 年 9 月 | 2022 年 12 月 | 150,829.24 | 77,996.66 | - |
| 353 | 乌鲁木齐南山郡 | 2015 年 5 月 | 2021 年 11 月 | 23,407.22 | 21,890.65 | 20,837.79 |
| 354 | 乌鲁木齐天山府 | 2020 年 11 月 | 2021 年 12 月 | 189,931.35 | 119,456.90 | - |
| 355 | 无锡翡翠东方 | 2020 年 1 月 | 2022 年 5 月 | 353,239.30 | 292,719.90 | - |
| 356 | 无锡翡翠之光 | 2019 年 9 月 | 2021 年 11 月 | 335,810.34 | 282,076.84 | - |
| 357 | 无锡金域缇香 | 2018 年 9 月 | 2021 年 6 月 | 46,661.96 | 35,108.28 | - |
| 358 | 无锡梅里上城 | 2020 年 11 月 | 2022 年 11 月 | 312,318.36 | 216,830.98 | - |
| 359 | 无锡南门 44-1 地块 | 2019 年 12 月 | 2022 年 5 月 | 231,377.28 | 184,898.75 | - |
| 360 | 项目 | | | | | |
| 361 | 无锡运河传奇 | 2019 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 139,718.31 | 129,388.95 | - |
| 362 | 无锡臻境 | 2020 年 9 月 | 2022 年 11 月 | 131,789.13 | 99,505.54 | - |
| 363 | 芜湖东方珑胤台 | 2020 年 7 月 | 2022 年 6 月 | 120,990.73 | 76,843.07 | - |
| 364 | 芜湖江东府 | 2019 年 9 月 | 2021 年 2 月 | 37,453.78 | 36,453.29 | - |
| 365 | 芜湖中江苑 | 2020 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 185,641.64 | 117,024.23 | - |
| 366 | 武汉翡翠滨江 | 2020 年 10 月 | 2021 年 6 月 | 627,043.74 | 275,414.26 | - |
| 367 | 武汉汉口传奇 | 2019 年 1 月 | 2021 年 4 月 | 216,243.09 | 213,121.02 | - |
| 368 | 武汉万科橙 | 2019 年 4 月 | 2021 年 3 月 | 55,837.00 | 38,734.88 | - |
| 369 | 武汉万科金域国际 | 2019 年 2 月 | 2021 年 6 月 | 556,921.68 | 464,384.36 | - |
| 370 | 武汉万科理想城 | 2020 年 1 月 | 2022 年 6 月 | 129,860.27 | 75,533.41 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 371 | 武汉万科理想城悦府 | 2018 年 10 月 | 2021 年 3 月 | 48,578.06 | 41,130.93 | - |
| 372 | 武汉万科五彩城 | 2018 年 7 月 | 2021 年 3 月 | 52,571.73 | 45,159.10 | - |
| 373 | 武汉万科新都会 | 2019 年 7 月 | 2022 年 5 月 | 670,325.35 | 600,883.51 | - |
| 374 | 武汉万科云城 | 2020 年 10 月 | 2021 年 3 月 | 561,464.24 | 428,775.76 | - |
| 375 | 武汉万科主场 | 2017 年 12 月 | 2021 年 6 月 | 174,666.19 | 157,450.66 | - |
| 376 | 武汉长征村 K2 | 2020 年 8 月 | 2022 年 6 月 | 385,948.20 | 231,297.35 | - |
| 377 | 西安城市之光 | 2019 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 42,709.87 | 35,381.84 | - |
| 378 | 西安城市之光二期 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 80,122.17 | 50,419.81 | - |
| 379 | 西安大都会云境 | 2019 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 284,716.52 | 181,090.93 | - |
| 380 | 西安翡翠国宾 | 2019 年 7 月 | 2021 年 6 月 | 756,453.87 | 428,251.58 | - |
| 381 | 西安高新华府二期 | 2019 年 3 月 | 2021 年 9 月 | 42,299.11 | 20,156.34 | - |
| 382 | 西安公园大道 | 2019 年 11 月 | 2021 年 8 月 | 109,443.79 | 83,178.13 | - |
| 383 | 西安公园华府 | 2018 年 8 月 | 2021 年 6 月 | 80,671.43 | 44,909.44 | - |
| 384 | 西安金色悦城四期 | 2016 年 4 月 | 2021 年 6 月 | 49,785.53 | 43,840.21 | - |
| 385 | 西安澜岸 | 2020 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 347,390.00 | 254,415.04 | - |
| 386 | 西安理想城 | 2019 年 9 月 | 2021 年 3 月 | 82,355.00 | 38,904.12 | - |
| 387 | 西安万科城 | 2019 年 3 月 | 2021 年 10 月 | 67,337.58 | 47,823.86 | - |
| 388 | 西安万科城如园 | 2019 年 8 月 | 2021 年 9 月 | 202,487.06 | 140,935.88 | - |
| 389 | 西安万科城润园 | 2019 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 67,447.75 | 38,506.24 | - |
| 390 | 西安万科大都会一期 | 2020 年 1 月 | 2021 年 7 月 | 329,102.78 | 236,312.78 | - |
| 391 | 西安万科大都会二期 | 2019 年 9 月 | 2021 年 7 月 | 202,943.19 | 145,854.41 | - |
| 392 | 西安万科金域缇香 | 2020 年 8 月 | 2022 年 6 月 | 168,945.35 | 109,298.28 | - |
| 393 | 西安万科璞悦 | 2020 年 6 月 | 2022 年 12 月 | 181,593.26 | 131,724.16 | - |
| 394 | 西安万科雁鸣湖 | 2020 年 5 月 | 2022 年 11 月 | 167,551.91 | 127,994.54 | - |
| 395 | 西安万科悦府 | 2020 年 8 月 | 2022 年 6 月 | 190,368.00 | 120,815.98 | - |
| 396 | 西安新合新苑 | 2020 年 5 月 | 2021 年 6 月 | 213,346.10 | 151,930.82 | - |
| 397 | 西安悦湾 | 2019 年 9 月 | 2021 年 9 月 | 236,111.39 | 169,208.31 | - |
| 398 | 西安云谷 | 2018 年 7 月 | 2021 年 7 月 | 77,353.81 | 68,125.76 | - |
| 399 | 西昌万科 17 度 | 2019 年 12 月 | 2021 年 5 月 | 394,548.75 | 238,905.84 | - |
| 400 | 荥阳洞林湖地块 | 2020 年 7 月 | 2022 年 6 月 | 154,370.55 | 37,201.05 | - |
| 401 | 咸阳金域华府 | 2020 年 9 月 | 2022 年 7 月 | 210,303.92 | 110,553.17 | - |
| 402 | 厦门白鹭郡 | 2017 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 344,225.17 | 274,796.22 | 23,880.90 |
| 403 | 厦门金域缇香 | 2018 年 5 月 | 2021 年 12 月 | 96,444.87 | 86,799.19 | - |
| 404 | 厦门万科广场 | 2018 年 12 月 | 2022 年 12 月 | 371,108.72 | 66,616.01 | - |
| 405 | 厦门万科云城 | 2018 年 4 月 | 2021 年 6 月 | 58,222.21 | 52,188.44 | - |
| 406 | 徐州北区客运站项目 | 2020 年 4 月 | 2022 年 12 月 | 180,000.00 | 107,142.46 | - |
| 407 | 徐州翡翠之光 | 2018 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 192,617.25 | 110,945.49 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 408 | 徐州淮海天地 | 2019 年 5 月 | 2021 年 1 月 | 206,875.61 | 160,811.70 | - |
| 409 | 徐州茅村项目 5 号地 | 2020 年 1 月 | 2022 年 12 月 | 97,173.61 | 37,931.90 | - |
| 410 | 项目 | | | | | |
| 411 | 徐州时代之光 | 2019 年 1 月 | 2022 年 12 月 | 115,438.75 | 58,268.78 | - |
| 412 | 徐州万科熙望 | 2020 年 5 月 | 2022 年 2 月 | 47,145.26 | 29,443.69 | - |
| 413 | 烟台城市之光Ⅱ | 2019 年 11 月 | 2021 年 3 月 | 73,949.82 | 56,523.71 | - |
| 414 | 烟台翠湖山晓 | 2020 年 12 月 | 2021 年 10 月 | 133,075.52 | 116,211.35 | - |
| 415 | 烟台翡翠大道 | 2020 年 3 月 | 2021 年 7 月 | 230,891.07 | 153,316.33 | - |
| 416 | 烟台翡翠观海 | 2020 年 11 月 | 2023 年 3 月 | 51,316.47 | 30,341.41 | - |
| 417 | 烟台翡翠长安 | 2020 年 4 月 | 2021 年 12 月 | 212,407.77 | 137,047.24 | - |
| 418 | 烟台御龙山 | 2018 年 12 月 | 2021 年 4 月 | 116,296.78 | 69,961.50 | - |
| 419 | 烟台御龙山 D 地块 | 2020 年 6 月 | 2022 年 6 月 | 73,269.96 | 46,226.42 | - |
| 420 | 盐城翡翠书院 | 2019 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 38,414.97 | 31,216.82 | - |
| 421 | 盐城翡翠云台 | 2019 年 6 月 | 2021 年 3 月 | 198,846.88 | 149,508.99 | - |
| 422 | 扬州教投资产包 | 2020 年 3 月 | 2022 年 6 月 | 308,516.00 | 203,567.00 | - |
| 423 | 扬州四季都会 | 2020 年 10 月 | 2022 年 12 月 | 230,375.16 | 144,576.54 | - |
| 424 | 扬州运河之光 | 2018 年 7 月 | 2021 年 4 月 | 65,070.04 | 52,164.33 | - |
| 425 | 阳曲金域蓝湾 | 2018 年 9 月 | 2021 年 9 月 | 105,233.75 | 81,031.57 | - |
| 426 | 宜昌万科宜翠锦城 | 2020 年 9 月 | 2022 年 12 月 | 209,099.86 | 110,884.72 | - |
| 427 | 营口海港城 | 2019 年 3 月 | 2021 年 4 月 | 56,575.85 | 45,309.72 | 3,143.04 |
| 428 | 张家口京城上方 | 2020 年 6 月 | 2022 年 12 月 | 90,000.00 | 32,295.85 | - |
| 429 | 漳州龙海金域滨江花园 | 2020 年 3 月 | 2022 年 6 月 | 398,465.97 | 268,326.26 | - |
| 430 | 镇江翡翠公园 | 2019 年 7 月 | 2021 年 10 月 | 83,223.27 | 71,838.52 | - |
| 431 | 镇江翡翠江湾 | 2019 年 3 月 | 2021 年 4 月 | 47,350.85 | 28,011.63 | - |
| 432 | 镇江金域蓝湾 | 2019 年 12 月 | 2021 年 12 月 | 57,186.54 | 28,829.13 | - |
| 433 | 镇江蓝山花园 | 2019 年 1 月 | 2021 年 4 月 | 49,497.34 | 31,410.24 | 10,582.53 |
| 434 | 郑州八卦庙 | 2020 年 12 月 | 2023 年 3 月 | 74,474.67 | 32,842.12 | - |
| 435 | 郑州百荣 E5 项目 | 2019 年 8 月 | 2022 年 3 月 | 184,618.99 | 78,509.53 | - |
| 436 | 郑州兰乔圣菲 | 2019 年 12 月 | 2021 年 4 月 | 126,593.24 | 96,278.33 | - |
| 437 | 郑州南龙湖 | 2020 年 7 月 | 2023 年 1 月 | 70,000.00 | 36,180.48 | - |
| 438 | 郑州万科大都会 | 2019 年 3 月 | 2021 年 9 月 | 253,027.10 | 165,810.77 | - |
| 439 | 郑州万科洛达庙项目 | 2020 年 4 月 | 2022 年 12 月 | 211,422.00 | 135,264.49 | - |
| 440 | 郑州万科美景金兰苑 | 2018 年 4 月 | 2021 年 4 月 | 249,973.00 | 181,958.07 | - |
| 441 | 郑州万科美景魅力之城 | 2019 年 7 月 | 2021 年 7 月 | 75,731.14 | 67,579.48 | - |
| 442 | 郑州万科民安江山府 | 2019 年 5 月 | 2021 年 10 月 | 332,259.68 | 229,006.19 | - |

| 序号 | 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 年末数 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 443 | 郑州万科民安三度湖山 | 2019 年 4 月 | 2021 年 4 月 | 93,290.00 | 47,842.39 | - |
| 444 | 郑州万科盛德世曦 | 2019 年 9 月 | 2022 年 6 月 | 221,800.00 | 150,622.86 | - |
| 445 | 郑州万科溪望 | 2018 年 6 月 | 2021 年 3 月 | 108,843.87 | 101,122.49 | - |
| 446 | 郑州云图 | 2020 年 3 月 | 2022 年 1 月 | 281,471.82 | 122,310.97 | - |
| 447 | 郑州长基云庐 | 2018 年 12 月 | 2021 年 1 月 | 80,123.21 | 77,926.85 | - |
| 448 | 中山金域中央 | 2019 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 166,557.43 | 139,063.94 | - |
| 449 | 中山四季花城 | 2020 年 8 月 | 2021 年 7 月 | 148,043.83 | 105,255.94 | - |
| 450 | 中山西湾汇 | 2019 年 2 月 | 2021 年 1 月 | 262,899.92 | 231,853.18 | - |
| 451 | 中山中央公园一期 | 2020 年 11 月 | 2022 年 12 月 | 83,786.85 | 54,784.13 | - |
| 452 | 周口万科溥天龙堂 | 2020 年 3 月 | 2021 年 6 月 | 252,808.11 | 156,210.61 | - |
| 453 | 珠海滨海大都会花园 | 2020 年 3 月 | 2022 年 3 月 | 366,079.07 | 285,194.87 | - |
| 454 | 珠海翡翠中央 | 2018 年 6 月 | 2021 年 4 月 | 170,595.19 | 161,348.11 | - |
| 455 | 珠海桃源里居 | 2019 年 12 月 | 2021 年 10 月 | 105,428.74 | 89,269.37 | - |
| 456 | 涿州城际之光 | 2019 年 12 月 | 2021 年 10 月 | 203,300.00 | 62,469.48 | - |
| 457 | 涿州新辰之光 | 2019 年 7 月 | 2022 年 9 月 | 177,074.59 | 119,927.81 | 87,725.96 |
| 458 | 淄博临淄项目 | 2020 年 9 月 | 2022 年 10 月 | 155,600.00 | 125,500.61 | - |
| 459 | 淄博万科翡翠书院 | 2019 年 9 月 | 2021 年 12 月 | 127,000.00 | 60,621.45 | - |
| 460 | 淄博万科新都会 | 2019 年 9 月 | 2021 年 5 月 | 74,622.12 | 59,551.65 | - |
| 461 | 其他 | | | 0.00 | 4,164,053.16 | - |
| 462 | **合计** | | | **0.00** | **72,827,105.78** | **325,935.94** |

3、公司拟建项目

截至 2020 年 12 月末，公司主要拟建项目（存货科目拟开发产品）如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计开工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 鞍山高新万科城 | 2021 年 5 月 | 72,749.16 | - |
| 2 | 霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目 | 2022 年 3 月 | 32,842.58 | - |
| 3 | 包头翡翠都会 | 2021 年 6 月 | 145,823.47 | - |
| 4 | 北京哈洛小镇 | 2022 年 3 月 | 166,484.12 | - |
| 5 | 长春北湖溪望东地块 | 2022 年 3 月 | 41,321.39 | - |
| 6 | 长春翡翠滨江 | 2022 年 3 月 | 68,912.88 | - |
| 7 | 长春公主岭项目 | 2021 年 6 月 | 87,697.89 | - |
| 8 | 长春时代都会 | 2021 年 4 月 | 132,021.11 | - |
| 9 | 长春向日葵小镇后期第二批用地项目 | 2021 年 4 月 | 23,869.00 | - |
| 10 | 长春星光城 | 2021 年 10 月 | 73,871.72 | - |

| 序号 | 项目名称 | 预计开工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | - |
| 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 | - |

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

| 序号 | 项目名称 | 预计开工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 88 | 沈阳中旅万科城 | 2021 年 3 月 | 41,188.57 | - |
| 89 | 石家庄翡翠书院 | 2021 年 3 月 | 137,594.75 | - |
| 90 | 石家庄嘉实万科云庐 | 2021 年 4 月 | 25,327.30 | - |
| 91 | 石家庄万科翡翠四季 | 2021 年 6 月 | 97,100.00 | - |
| 92 | 苏州吴中党校项目 | 2022 年 3 月 | 61,063.94 | - |
| 93 | 苏州玉玲珑 | 2021 年 1 月 | 280,846.18 | - |
| 94 | 太原春和景明 | 2022 年 6 月 | 22,172.45 | - |
| 95 | 太原翡翠东第 | 2021 年 3 月 | 151,571.34 | - |
| 96 | 太原翡翠晋阳湖 | 2022 年 3 月 | 42,172.00 | - |
| 97 | 唐山丰润观澜 | 2021 年 1 月 | 32,618.71 | - |
| 98 | 唐山丰润紫苑 | 2021 年 3 月 | 44,301.55 | - |
| 99 | 唐山公园都会一期 | 2021 年 3 月 | 108,961.97 | - |
| 100 | 唐山公园都会二期 | 2022 年 3 月 | 59,507.77 | - |
| 101 | 唐山未来城 | 2021 年 3 月 | 59,709.94 | - |
| 102 | 唐山新华道项目 | 2022 年 3 月 | 34,815.96 | - |
| 103 | 天津宝坻 024 地块项目 | 2021 年 9 月 | 31,930.01 | - |
| 104 | 天津四季滨江 | 2021 年 3 月 | 136,515.95 | - |
| 105 | 威海璞悦山 | 2021 年 5 月 | 67,471.20 | - |
| 106 | 渭南万科城 | 2021 年 5 月 | 93,869.24 | - |
| 107 | 温州世纪公元 | 2021 年 4 月 | 114,730.00 | - |
| 108 | 乌鲁木齐都会未来城 | 2021 年 2 月 | 205,300.00 | - |
| 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 | - |

| 序号 | 项目名称 | 预计开工时间 | 2020 年末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|
| 127 | 西昌万科 17 度 | 2021 年 6 月 | 98,639.87 | - |
| 128 | 荥阳洞林湖地块 | 2021 年 8 月 | 28,249.85 | - |
| 129 | 徐州北客运站 A 地块项目 | 2021 年 3 月 | 27,200.00 | - |
| 130 | 徐州北客运站 C 地块项目 | 2021 年 4 月 | 50,740.00 | - |
| 131 | 徐州万科潮鸣 | 2021 年 1 月 | 93,999.51 | - |
| 132 | 烟台翠湖山晓 | 2021 年 5 月 | 33,000.57 | - |
| 133 | 烟台翡翠观海 | 2021 年 2 月 | 48,217.10 | - |
| 134 | 烟台墨翠府 | 2021 年 1 月 | 60,133.67 | - |
| 135 | 烟台天越湾 | 2021 年 4 月 | 187,189.58 | - |
| 136 | 烟台壹都会 | 2021 年 3 月 | 83,859.11 | - |
| 137 | 烟台芝罘万科城博文里 | 2021 年 3 月 | 24,019.38 | - |
| 138 | 盐城聚珑东方 | 2021 年 5 月 | 156,509.79 | - |
| 139 | 盐城星汇东方 | 2021 年 5 月 | 191,895.00 | - |
| 140 | 扬州 885 项目 | 2021 年 4 月 | 60,989.88 | - |
| 141 | 宜昌万科宜翠锦城 | 2021 年 3 月 | 37,098.28 | - |
| 142 | 镇江翡翠公园 | 2022 年 6 月 | 91,467.13 | - |
| 143 | 郑州老鸦陈 93 亩项目 | 2021 年 3 月 | 213,294.39 | - |
| 144 | 郑州南龙湖 | 2021 年 5 月 | 55,310.75 | - |
| 145 | 郑州万科大都会贤悦苑 | 2021 年 4 月 | 76,173.79 | - |
| 146 | 郑州万科民安三度湖山 | 2021 年 5 月 | 54,899.45 | - |
| 147 | 郑州长基云庐 | 2021 年 7 月 | 22,135.43 | - |
| 148 | 中山西海岸 | 2021 年 3 月 | 145,636.13 | - |
| 149 | 中山中央公园二期 | 2021 年 3 月 | 145,133.36 | - |
| 150 | 周口万科溥天龙堂三期 | 2021 年 5 月 | 31,540.60 | - |
| 151 | 珠海海上城市 | 2021 年 2 月 | 276,031.82 | - |
| 152 | 其他 | | 2,883,064.48 | - |
| 153 | **合计** | | **20,249,754.38** | **74,477.59** |

4、公司规划中项目土地储备情况

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

截至 2020 年 12 月 31 日，公司境内规划中项目的基本情况如下：

| 区域 | 项目数量 | 占地面积（万平方米） | 占比 | 规划建筑面积（万平方米） | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 南方区域 | 204 | 22,433,068 | 17.00% | 56,850,536 | 20.14% |
| 上海区域 | 282 | 32,884,990 | 24.93% | 61,760,419 | 21.88% |
| 北方区域 | 301 | 40,055,415 | 30.36% | 78,503,168 | 27.81% |
| 中西部区域 | 162 | 27,070,360 | 20.52% | 60,826,976 | 21.55% |
| 西北区域 | 82 | 9,488,169 | 7.19% | 24,382,801 | 8.64% |
| **合计** | **1031** | **131,932,002** | **100.00%** | **282,323,900** | **100.00%** |

### （七）发行人房地产开发项目的业务运行模式

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

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

报告期内，部分房地产开发项目是由公司以合作开发模式进行项目开发的。报告期内，公司与合作方的合作模式主要如下：

模式一：由公司与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由发行人实际控制并合并财务报表，是发行人的子公司；

模式二：由公司与合作方合资组建房地产项目公司，并由公司实际负责该等房地产项目的开发。公司与合作方均无法单独对该等房地产项目公司实际控制进而合并财务报表，或者由合作方对该等房地产项目公司实际控制并合并财务报表。该等房地产项目公司是发行人的合营/联营公司；

模式三：由公司与合作方合资组建房地产项目公司，并由合作方实际负责该等房地产项目的开发。公司与合作方均无法单独对该等房地产项目公司实际控制进而合并财务报表，或者由合作方对该等房地产项目公司实际控制并合并财务报表。该等房地产项目公司是发行人的合营/联营公司。

## （八）发行人收入确认原则

2018-2020年收入确认原则

（1）基本原则

确认满足下列条件之一时，发行人属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

1）客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；

2）客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；

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

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

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

（2）房地产销售合同

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

（3）物业服务合同

发行人在提供物业服务过程中确认收入。

（4）物业出租合同

发行人在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（5）建造合同

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

**（九）发行人采购模式**

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

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

**（十）发行人销售模式**

发行人通过招标程序聘请销售代理按公司设定的价格促销发行人的物业。营业纪录期间，发行人80%以上的物业通过销售代理售出。发行人秉承“为普通人盖好房子”的理念，大部分物业产品为中小户型住宅单位，建筑面积不超过144平方米。

主要目标客户为大众市场与首次购房者，以个人为主。发行人也与地方政府就保障性住房签订建造合同。

发行人客户不通过销售代理结算销售资金，而是直接与发行人进行资金结算。购房客户可一次付款或使用按揭贷款。选择一次付清购买价的客户一般须于签署相关买卖协议之日期后不迟于六个月悉数结清购买价余额。以按揭贷款付款的客户须于签署相关买卖协议时支付不少于购买价30%的首付金额。根据现行法律及法规，首次购房者最多可获相当于购买价最高70%的按揭贷款，还款期最多为30年。该类买家须于按揭银行发放按揭贷款前，支付按揭贷款未能涵盖的购买价余额。

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

**（十一）发行人主要客户及供应商**

1、主要客户

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2018年前5名客户的营业额约为20.7亿元，占公司全年营业收入的比例为0.7%；其中公司最大客户的营业额约为7.0亿元，占公司全年营业收入的比例约0.2%。2019年前5名客户的营业额约为20.2亿元，占公司全年营业收入的比例为0.6%；其中公司最大客户的营业额约为8.9亿元，占公司全年营业收入的比例约0.2%。2020年前5名客户的营业额约为57.5亿元，占公司全年营业收入的比例为1.4%；其中公司最大客户的营业额约为36.2亿元，占公司全年营业收入的比例约0.9%。

公司的客户较为分散，不存在单个与本公司交易额超过10%的客户。

2、主要供应商

近三年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系。2018年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计人民币46.7亿元，占全年采购总额的2.0%，占采购总额的比例少于30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币15.1亿元，占全年采购总额的0.6%。2019年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计人民币66.9亿元，占全年采购总额的3.0%，占采购总额的比例少于30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币16.6亿元，占全年采购总额的0.8%。2020年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计人民币62.3亿元，占全年采购总额的2.15%，占采购总额的比例少于30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币14.8亿元，占全年采购总额的0.53%。

本公司的供应商较为分散，不存在单个与本公司交易额超过10%的供应商。

## 十、关联方及关联交易

### （一）发行人的控股股东

发行人无控股股东。

### （二）发行人的实际控制人

发行人无实际控制人。

### （三）发行人的子公司

截至2020年末，发行人纳入合并范围子公司共计3,862家。发行人主要子公司的具体情况参见本节“发行人控股子公司的情况”相关内容。

### （四）发行人的合营和联营企业

截至2020年末，发行人无重要的合营和联营企业。发行人合营和联营企业的具体情况参见本节中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

### （五）发行人的其他关联方

截至2020年12月31日，发行人其他关联方情况如下表所示：

**截至2020年12月31日发行人其他关联方情况**

| 关联方名称 | 与本公司关联关系 |
| --- | --- |
| 深圳市地铁集团有限公司 | 对本集团施加重大影响的投资方 |
| 深圳地铁置业集团有限公司 | 对本集团施加重大影响的投资方的子公司 |
| 徽商银行股份有限公司 | 本集团联营企业 |
| SCPG Holdings Co., Ltd. | 本集团联营企业 |
| 深圳前海基础设施投资基金管理有限公司 | 本集团联营企业 |

## （六）关联交易情况

### 1、关联方担保情况

**截至 2020 年 12 月 31 日关联方提供担保情况**

**单位：万元**

| 担保方 | 被担保方 | 与被担保方关系 | 担保金额 (万元) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 万科企业股份有限公司 | Fozter Limited | 全资子公司 | 16,888. | 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. | 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. | 2018/3/29 | 预计 2021/12/31 | 尚未到期 |
| 万科置业 (香港) 有限公司 | Malola Garden City Sdn Bhd | 全资子公司 | 58,222. | 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. | 2017/9/15 | 2022/9/15 | 尚未到期 |
| 北京万科企业有限公司 | 北京恒燚企业管理有限公司 | 全资子公司 | 323,400. | 2018/10/10 | 2023/12/31 | 尚未到期 |
| 万科企业股份有限公司 | 佛山市南海区万轩房地产有限公司 | 全资子公司 | 100,000. | 2019/12/12 | 2026/12/12 | 尚未到期 |
| 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. | 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. | 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. | 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. | 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. | 2020/6/17 | 2021/6/17 | 尚未到期 |
| 深圳万物商企物业服务有限公司 | Rugby Dragons (HK) Limited | 控股子公司 | 490. | 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. | 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. | 2019/12/12 | 2026/12/12 | 尚未到期 |
| 万科企业股份有限公司 | 成都万隆产城置业有限公司 | 控股子公司 | 130,000. | 2019/12/10 | 2026/12/10 | 尚未到期 |
| 万科企业股份有限公司 | 武汉誉天兴业置地有限公司 | 控股子公司 | 262,500. | 2019/12/5 | 2026/12/5 | 尚未到期 |
| 广州万科企业有限公司 | 广州市万锦房地产有限公司 | 合营公司 | 55,900. | 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. | 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. | 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. | 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. | 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. | 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. | 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. | 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. | 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. | 2018/6/28 | 2021/6/28 | 尚未到期 |

### 2、关联方应收应付款项

**截至 2020 年 12 月 31 日应收关联方款项**

**单位：万元**

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 深圳市云上筑建筑有限公司 | 联营企业 | 388,299.62 | 195,685.18 |
| 昆明云广投有限公司 | 联营企业 | 329,863.94 | - |
| 深圳市凯福投资实业有限公司 | 联营企业 | 323,738.16 | 335,992.43 |
| 东莞市万汇房地产开发有限公司 | 联营企业 | 285,503.17 | - |
| 上海恺冠臻房地产开发有限公司 | 联营企业 | 268,434.97 | 324,494.94 |
| 上海鑫侨高企业发展有限公司 | 联营企业 | 228,508.05 | 227,710.26 |
| 苏州高新万阳置地有限公司 | 联营企业 | 213,382.88 | 215,503.94 |
| 中国通用新兴地产有限公司 | 联营企业 | 152,360.24 | 9,609.08 |
| 北京金丰融晟投资管理有限公司 | 联营企业 | 143,788.41 | 64,122.02 |
| 上海江杰荣泰置业 (集团) 有限公司 | 联营企业 | 134,619.26 | 117,990.16 |
| 盛达置地投资有限公司 | 联营企业 | 113,527.05 | 110,491.08 |
| 珠海华桐房地产开发有限公司 | 联营企业 | 100,049.53 | - |
| 北京友泰房地产开发有限公司 | 联营企业 | 87,303.91 | 40,458.64 |
| 南京京盛房地产开发有限公司 | 联营企业 | 78,388.47 | - |
| 厦门市滨溪置业有限公司 | 联营企业 | 75,112.75 | 66,506.24 |
| 上海诚卫兴置业发展有限公司 | 联营企业 | 69,545.71 | - |
| 苏州京万房地产开发有限公司 | 联营企业 | 62,793.73 | - |
| 哈尔滨万合建拓置业有限公司 | 联营企业 | 61,487.02 | - |
| 昆明同万顺置业有限公司 | 联营企业 | 60,784.05 | - |
| 南昌联交科置业有限公司 | 联营企业 | 57,482.82 | 121,452.32 |
| 北京方宏置业有限责任公司 | 联营企业 | 57,197.30 | 22,411.99 |
| 广州市启日房地产开发有限公司 | 联营企业 | 54,605.91 | 3,352.57 |
| 上海重万置业有限公司 | 联营企业 | 51,065.72 | 94,290.03 |
| 安徽信万华房地产开发有限公司 | 联营企业 | 48,781.20 | 111,811.06 |
| 福州市万曦房地产有限公司 | 联营企业 | 45,614.85 | 46,026.03 |
| 深圳市众金合咨询管理有限公司 | 联营企业 | 43,313.32 | - |
| 济南泰晖房地产开发有限公司 | 联营企业 | 39,113.01 | 56,908.20 |
| 无锡协信远耀房地产开发有限公司 | 联营企业 | 38,294.52 | - |
| 西宁万灿房地产有限公司 | 联营企业 | 36,252.19 | 196,464.94 |
| 常熟市尚源房地产开发有限公司 | 联营企业 | 35,584.70 | 40,493.25 |
| Vanlink Company Limited | 联营企业 | 35,344.91 | 35,344.48 |
| 杭州万懿置业有限公司 | 联营企业 | 34,799.10 | - |
| 北京捷海房地产开发有限公司 | 联营企业 | 31,343.10 | 38,037.29 |
| 深圳市创钧投资管理有限公司 | 联营企业 | 29,856.72 | 38,967.18 |
| Bayline Global Limited | 联营企业 | 26,527.14 | 26,527.14 |
| 印力商用置业有限公司 | 联营企业 | 25,553.24 | 26,188.35 |
| 西宁万澜房地产有限公司 | 联营企业 | 25,225.16 | 182,837.18 |
| 西安佳兆业置业有限公司 | 联营企业 | 23,000.00 | - |
| 重庆科锦置业有限公司 | 联营企业 | 21,032.58 | - |
| 佛山市合曜房地产开发有限公司 | 联营企业 | 19,841.85 | - |
| 湖北楚恒置业有限公司 | 联营企业 | 18,163.67 | 73,963.61 |
| 深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司 | 联营企业 | 17,131.33 | - |
| 福建省万福晟房地产有限公司 | 联营企业 | 16,847.53 | 21,101.53 |
| 成都万兴绿建科技有限公司 | 联营企业 | 16,197.08 | 15,237.98 |
| 北京京投银泰置业有限公司 | 联营企业 | 16,001.94 | 16,099.99 |
| 西宁万贤房地产有限公司 | 联营企业 | 15,552.89 | 149,303.19 |

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

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

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 杭州润衡置业有限公司 | 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 (有限合伙) | 联营企业 | 0.00 | 0.03 |
| 唐山新创房地产开发有限公司 | 联营企业 | - | 196,246.64 |
| 通用地产有限公司 | 其他*2 | - | 143,519.09 |
| 南京荟宏置业有限公司 | 联营企业 | - | 120,629.79 |
| 东莞市万科中交中天创合房地产有限公司 | 联营企业 | - | 50,406.17 |
| 合肥新辉皓辰地产有限公司 | 联营企业 | - | 48,069.37 |
| 深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司 | 联营企业 | - | 30,000.00 |
| 西宁中房万科实业有限公司 | 联营企业 | - | 17,346.76 |
| 深圳市众金汇资产管理有限公司 | 联营企业 | - | 12,000.00 |
| 南京金马交通枢纽开发有限责任公司 | 其他*2 | - | 10,120.05 |
| 珠海万纬物流发展有限公司 | 联营企业 | - | 3,761.89 |
| 廊坊旷世基业房地产开发有限公司 | 联营企业 | - | 2,129.34 |
| 北京光熙康复医院有限公司 | 其他*2 | - | 1,823.62 |
| 西咸新区筑善置业有限公司 | 联营企业 | - | 1,084.37 |
| 上海鑫侨高置业有限公司 | 联营企业 | - | 1,000.24 |
| 郑州斯普林兰教育科技有限公司 | 联营企业 | - | 906.50 |
| 深圳市万御安防服务科技有限公司 | 联营企业 | - | 508.47 |
| 南通锦隆置业有限公司 | 联营企业 | - | 60.00 |
| 浙江三和电梯有限公司 | 联营企业 | - | 42.82 |
| 南昌联万置业有限公司 | 联营企业 | - | 34.69 |
| Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited | 联营企业 | - | 8.33 |
| Apartment Property Holding Limited | 联营企业 | - | 5.30 |
| 深圳市信城盈合房地产有限公司 | 子公司*1 | - | 3.57 |
| 北京悦荟商业管理有限公司 | 其他*2 | - | 1.41 |
| 东莞市华堡房地产有限公司 | 联营企业 | - | 0.94 |
| 广州市万侨房地产有限公司 | 其他*2 | - | 0.85 |
| 南昌万御安防科技有限公司 | 联营企业的子公司 | - | 0.05 |
| 小计 | | 4,307,146.09 | 3,983,286.23 |
| 广东省信托房产开发有限公司 | 合营企业 | 629,950.70 | - |
| 成都万科南城置业有限公司 | 合营企业 | 517,763.76 | 427,513.75 |
| 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 |

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 杭州锦业置业有限公司 | 合营企业 | 268,903.36 | - |
| 中航万科有限公司 | 合营企业 | 262,801.91 | 201,686.80 |
| 天津万安才智置业有限公司 | 合营企业 | 259,739.37 | 250,774.05 |
| 天津万安建创置业有限公司 | 合营企业 | 249,311.69 | 282,901.67 |
| 青岛万珠置业有限公司 | 合营企业 | 220,187.59 | - |
| 北京五和万科置业有限公司 | 合营企业 | 219,195.92 | 30,384.11 |
| 成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司 | 合营企业 | 207,660.67 | - |
| 广州市万溪企业管理有限公司 | 合营企业 | 193,691.94 | - |
| 杭州锦腾置业有限公司 | 合营企业 | 158,391.31 | 82,427.71 |
| 天津华锦万吉置业有限公司 | 合营企业 | 147,122.80 | 194,378.65 |
| 北京万龙华开房地产开发有限公司 | 合营企业 | 138,069.97 | 108,557.60 |
| 广州市万锦房地产有限公司 | 合营企业 | 133,681.31 | - |
| 上海新地嘉兆物联网有限公司 | 合营企业 | 132,987.87 | 128,827.07 |
| 广州市万沙房地产有限公司 | 合营企业 | 118,032.51 | - |
| 武汉林岸置业有限公司 | 合营企业 | 116,277.93 | 181,930.90 |
| 北京滨湖恒兴房地产开发有限公司 | 合营企业 | 115,936.67 | 118,236.67 |
| 杭州南璟置业有限公司 | 合营企业 | 108,714.14 | - |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司 | 合营企业 | 88,405.66 | 91,675.15 |
| 厦门煊泰置业有限公司 | 合营企业 | 88,370.92 | 88,428.01 |
| 北京市中盛兴建房地产开发有限公司 | 合营企业 | 84,255.60 | 212,304.52 |
| V-Nesta Fund III, LP | 合营企业 | 83,493.98 | 53,977.91 |
| 北京万科东方置业有限公司 | 合营企业 | 78,777.53 | 72,274.34 |
| 绍兴锦越置业有限公司 | 合营企业 | 78,521.30 | - |
| 济南碧岑置业有限公司 | 合营企业 | 76,413.01 | 146,853.42 |
| 北京万越辉置业有限公司 | 合营企业 | 74,373.90 | 130,542.36 |
| 北京青龙湖盛通房地产开发有限公司 | 合营企业 | 73,058.95 | 81,512.41 |
| 大连万腾置业有限公司 | 合营企业 | 72,463.42 | 75,029.07 |
| 昆明万洱房地产开发有限公司 | 合营企业 | 64,447.49 | 57,908.14 |
| 北京祥业万科房地产开发有限公司 | 合营企业 | 62,112.03 | 53,926.61 |
| 深圳市万信二号投资企业 (有限合伙) | 合营企业 | 60,817.24 | 50,237.59 |
| 珠海市海愉置业有限公司 | 合营企业 | 56,452.63 | 47,724.41 |
| Wkland Investment II Limited | 合营企业 | 55,088.94 | 55,086.31 |
| 苏州工业园区左岸房地产开发有限公司 | 合营企业 | 53,708.25 | 54,059.93 |
| 上海万筠房地产有限公司 | 合营企业 | 51,552.45 | 44,257.38 |
| 武汉万地汉宜房地产开发有限公司 | 合营企业 | 49,802.69 | 256,810.28 |
| 深圳市深安聚汇实业有限公司 | 合营企业 | 46,869.40 | 36,471.50 |
| 深圳市荣兴房地产开发有限公司 | 合营企业 | 45,843.53 | 45,843.53 |
| 珠海横琴万骏投资集团有限公司 | 合营企业 | 39,596.11 | - |
| 上海旭嘉房产管理有限公司 | 合营企业 | 38,410.32 | 38,012.48 |
| 宁波万霞置业有限公司 | 合营企业 | 36,353.28 | - |
| 北京神州数码置业发展有限公司 | 合营企业 | 35,924.81 | 28,489.50 |
| 610 Lexington Venture LP | 合营企业 | 34,795.93 | 36,534.88 |
| 济南万保盛辉房地产开发有限公司 | 合营企业 | 34,646.55 | 35,803.75 |
| VX Core II Holding Ltd. | 合营企业 | 33,821.21 | 36,434.32 |
| 宁波万栖置业有限公司 | 合营企业 | 33,119.68 | - |
| 北京万启望管理咨询有限公司 | 合营企业 | 32,589.57 | - |

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 成都市天府怡心湖建设发展有限公司 | 合营企业 | 32,200.71 | 32,176.47 |
| 上海万恣企业管理有限公司 | 合营企业 | 30,781.65 | 38,277.46 |
| 青岛昌明置业有限公司 | 合营企业 | 29,185.97 | 28,986.65 |
| 温州万誉置业有限公司 | 合营企业 | 28,163.81 | 27,777.30 |
| 浙江安吉金石房地产开发有限公司 | 合营企业 | 25,843.35 | - |
| China Logistics Platform I Limited | 合营企业 | 25,647.14 | 27,459.02 |
| 昆山浩捷信息咨询有限公司 | 合营企业 | 24,358.15 | 30,449.05 |
| V-Nesta Investment Partner III Limited | 合营企业 | 24,167.26 | 6,922.09 |
| 昆明万珑房地产开发有限公司 | 合营企业 | 23,709.19 | 23,709.19 |
| Ascent Win Limited | 合营企业 | 22,493.28 | 22,491.92 |
| 南京吉庆丰企业管理咨询有限公司 | 合营企业 | 21,918.09 | - |
| 杭州福盈弘企业管理咨询有限公司 | 合营企业 | 21,012.00 | - |
| 厦门雅展房地产开发有限公司 | 合营企业 | 20,921.78 | 27,855.60 |
| Quasi Rich Limited | 合营企业 | 18,892.77 | 20,227.52 |
| 武汉雅苑万科房地产有限公司 | 合营企业 | 18,849.07 | 18,749.07 |
| 天津万疆置业有限公司 | 合营企业 | 18,362.98 | 22,179.42 |
| 北京万德盈商业运营管理有限公司 | 合营企业 | 18,000.85 | 12,250.83 |
| 重庆锦澜实业有限公司 | 合营企业 | 17,433.22 | - |
| 天津宁瀚房地产开发有限公司 | 合营企业 | 15,657.68 | 11,553.55 |
| 北京龙万华开房地产开发有限公司 | 合营企业 | 15,562.88 | 57,093.36 |
| 北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司 | 合营企业 | 15,397.97 | 18,817.86 |
| 上海万库投资管理有限公司 | 合营企业 | 15,248.11 | 19,214.33 |
| Wool wich JV Sarl | 合营企业 | 15,044.60 | 17,973.15 |
| 福州市万思置业有限公司 | 合营企业 | 14,955.29 | 14,390.36 |
| 杭州工万产业投资管理有限公司 | 合营企业 | 14,540.66 | 9,246.56 |
| 宁波方惇房地产信息咨询有限公司 | 合营企业 | 13,906.74 | - |
| 巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司 | 合营企业 | 13,585.83 | 10,102.16 |
| 南京泰麒置业发展有限公司 | 合营企业 | 12,754.20 | 12,192.35 |
| 北京国万置业有限公司 | 合营企业 | 12,690.01 | 12,615.72 |
| 福建信泰钱隆房地产开发有限公司 | 合营企业 | 12,524.36 | 17,189.09 |
| 上海科岸承华企业发展有限公司 | 合营企业 | 12,159.35 | 10,370.18 |
| 杭州富阳永通房地产开发有限公司 | 合营企业 | 11,840.36 | 11,866.79 |
| 天万投资控股有限公司 | 合营企业 | 11,059.57 | - |
| 上海万睿房地产有限公司 | 合营企业 | 9,986.97 | 78,295.32 |
| 天津宁熙房地产开发有限公司 | 合营企业 | 9,896.36 | 13,257.95 |
| 霸州市万鸿房地产开发有限公司 | 合营企业 | 9,732.73 | 7,257.61 |
| 上海万碧房地产有限公司 | 合营企业 | 9,571.47 | 17,893.80 |
| 深圳长湖置业发展有限公司 | 合营企业 | 8,843.77 | 52,047.65 |
| 扬州万美置业有限公司 | 合营企业 | 8,494.70 | 15,501.00 |
| 中投发展有限责任公司 | 合营企业 | 8,093.25 | 8,241.74 |
| 成都乐活康养健康管理有限公司 | 合营企业 | 8,082.55 | 9,682.14 |
| 杭州万广置业有限公司 | 合营企业 | 7,529.11 | 12,848.42 |
| 福州市共赢百亿房地产有限公司 | 合营企业 | 6,645.81 | 25,645.81 |
| 重庆华葡房地产开发有限公司 | 合营企业 | 6,433.50 | - |
| 北京昌科万联商业运营管理有限公司 | 合营企业 | 6,027.00 | 6,027.00 |
| 北京禾亿企业管理有限公司 | 合营企业 | 5,959.55 | - |

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 中新 (天津) 商业管理有限公司 | 合营企业 | 5,001.80 | 4,999.98 |
| 廊坊市金海房地产开发有限公司 | 合营企业 | 4,399.03 | - |
| MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl | 合营企业 | 4,279.82 | 33,011.37 |
| 温州万碧金房地产有限公司 | 合营企业 | 3,622.82 | 12,901.32 |
| 深圳市安居泊寓租赁服务有限公司 | 合营企业 | 3,369.41 | 91.23 |
| 景洪皓泰置业有限公司 | 合营企业 | 3,128.97 | 2,472.08 |
| 杭州万照置业有限公司 | 合营企业 | 3,015.92 | - |
| 京津冀万信冷链产业有限公司 | 合营企业 | 3,000.00 | - |
| 唐山万润房地产开发有限公司 | 合营企业 | 2,680.74 | - |
| 上海万九绿合置业有限公司 | 合营企业 | 2,578.14 | - |
| 三亚碧海锦晟酒店管理有限公司 | 合营企业 | 2,385.27 | 572.71 |
| 沈阳万科万洲房地产开发有限公司 | 合营企业 | 2,110.47 | 1,721.16 |
| 杭州富民投资有限公司 | 合营企业 | 1,857.43 | - |
| 深圳市万信未来城制造有限公司 | 合营企业 | 1,824.97 | 1,222.56 |
| 天津宁晟房地产开发有限公司 | 合营企业 | 1,645.72 | 6,425.31 |
| 佛山市南海区万科联星房地产有限公司 | 合营企业 | 1,530.51 | - |
| 大理满江康旅投资有限公司 | 合营企业 | 1,414.15 | 192.18 |
| 重庆荣港物流有限公司 | 合营企业 | 1,398.49 | 1,368.45 |
| 天津市创双置业有限公司 | 合营企业 | 1,275.00 | 1,275.00 |
| 瑞安市鸿熹置业有限公司 | 合营企业 | 1,209.00 | 495.05 |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司 | 合营企业 | 1,115.15 | 550.86 |
| 上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司 | 合营企业 | 1,047.41 | - |
| 中投发展 (天津) 滨海有限责任公司 | 合营企业 | 1,025.23 | 1,669.40 |
| 贵州龙里维乐物流园有限公司 | 合营企业 | 935.39 | 1,249.80 |
| 温州万祯置业有限公司 | 合营企业 | 824.46 | 836.07 |
| 武汉星光南岸置业有限公司 | 合营企业 | 752.58 | 2,868.00 |
| 青岛嘉尚酒店管理有限公司 | 合营企业 | 715.85 | - |
| 陕西科庙房地产开发有限公司 | 合营企业 | 697.56 | 203.41 |
| 宁波天筑置业有限公司 | 合营企业 | 649.68 | - |
| 上海恺熠置业有限公司 | 合营企业 | 576.12 | 670.66 |
| 宁波创未来教育信息咨询有限公司 | 合营企业 | 550.29 | 1,215.90 |
| Marriott Holdings Limited | 合营企业 | 526.93 | 561.23 |
| 宁波前程供应链有限公司 | 合营企业 | 521.03 | - |
| 大连万城万家置业有限公司 | 合营企业 | 414.02 | 0.76 |
| 杭州湘格投资管理有限公司 | 合营企业 | 341.36 | 341.36 |
| 湖南百家汇仓储有限公司 | 合营企业 | 327.27 | 281.59 |
| 长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司 | 合营企业 | 325.82 | 331.07 |
| 海宁万纬仓储设施有限公司 | 合营企业 | 315.18 | 238.11 |
| 杭州万东仓储有限公司 | 合营企业 | 281.58 | 81.16 |
| 天津禾万企业管理有限公司 | 合营企业 | 272.85 | 272.85 |
| 太原金郡同达房地产开发有限公司 | 合营企业 | 227.45 | - |
| 昆山芯旺威达电子有限公司 | 合营企业 | 190.13 | 46.78 |
| 嘉兴紫元置业有限公司 | 合营企业 | 184.20 | 208.94 |
| 厦门市万贸悦城物业服务有限公司 | 合营企业 | 182.45 | - |
| 东莞滨海湾万科物业服务有限公司 | 合营企业 | 177.93 | 126.14 |
| 武汉宝山汇城置业有限公司 | 合营企业 | 175.31 | 49.54 |

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 杭州融恒置业有限公司 | 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区开发有限公司 | 合营企业 | - | 43,350.49 |
| 宁波天隆置业有限公司 | 合营企业 | - | 30,462.14 |
| 杭州富耀置业有限公司 | 合营企业 | - | 26,740.11 |
| 青岛万投置业有限公司 | 子公司*1 | - | 26,722.20 |
| 南京裕晟置业有限公司 | 合营企业 | - | 26,037.08 |
| 珠海经济特区恒盛房产开发有限公司 | 合营企业 | - | 24,284.81 |
| 广州市万景房地产有限公司 | 合营企业 | - | 21,309.11 |
| 杭州富阳福盈弘投资有限公司 | 合营企业 | - | 21,012.00 |
| 温州万筑开元置业有限公司 | 合营企业 | - | 13,119.98 |
| Honwill Limited | 合营企业 | - | 12,067.50 |
| 四川太乙房地产开发有限公司 | 合营企业 | - | 11,409.27 |
| 南京荟合置业有限公司 | 合营企业 | - | 9,240.89 |
| 浙江万科坤和房地产开发有限公司 | 合营企业 | - | 7,074.68 |
| 华侨城 (南昌) 实业发展有限公司 | 其他*1 | - | 5,842.32 |
| 武汉金万置业有限公司 | 合营企业 | - | 5,011.01 |
| 烟台万世房地产开发有限公司 | 合营企业 | - | 4,795.39 |
| 秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司 | 合营企业 | - | 1,905.53 |
| 诸暨嘉凯城房地产开发有限公司 | 子公司*1 | - | 623.95 |
| 杭州富临投资有限公司 | 合营企业 | - | 493.27 |
| 云南浙联地产有限公司 | 其他*2 | - | 358.43 |
| 沈阳贝家房地产经纪有限公司 | 合营企业 | - | 461.81 |
| 北京北万怡养企业管理有限公司 | 合营企业 | - | 188.45 |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 合营企业 | - | 165.00 |
| V-Cloud (HK) Limited | 合营企业 | - | 40.46 |
| 张家港康得新未来城投资管理有限公司 | 合营企业 | - | 25.27 |
| 深圳市嘉悦投资发展有限公司 | 合营企业 | - | 20.00 |
| 中万投资 (天津) 有限公司 | 子公司*1 | - | 11.46 |
| 南通卓苏房地产开发有限公司 | 合营企业 | - | 2.96 |
| 成都紫光万誉物业服务有限公司 | 合营企业 | - | 2.00 |
| 天津紫光万誉物业服务有限公司 | 合营企业 | - | 1.52 |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 其他*2 | - | 1.50 |
| 深圳市盈川投资有限公司 | 合营企业 | - | 1.00 |
| 小计 | | 8,593,738.46 | 7,471,139.84 |
| **合计** | | **12,900,884.54** | **11,454,426.07** |

## 截至 2020 年 12 月 31 日应付关联方款项

**单位：万元**

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 苏州高新新吴置地有限公司 | 联营企业 | 202,726.89 | 216,518.97 |
| 北京万湖房地产开发有限公司 | 联营企业 | 182,322.95 | 214,353.59 |
| 深圳市深国际联合置地有限公司 | 联营企业 | 176,535.21 | 165,900.00 |
| 上海鑫侨高置业有限公司 | 联营企业 | 137,184.25 | - |
| 佛山市南海区万瑞投资有限公司 | 联营企业 | 124,933.62 | 125,239.57 |
| 深圳市万御安防服务科技有限公司 | 联营企业 | 124,557.25 | - |
| 山西九昌翡翠房地产开发有限公司 | 联营企业 | 97,399.70 | 91,597.71 |
| 西宁中房万科实业有限公司 | 联营企业 | 89,497.15 | - |
| 南京华侨城置地有限公司 | 联营企业 | 61,156.50 | 42,451.05 |
| 武汉长江科技开发有限公司 | 联营企业 | 55,152.74 | 64,487.13 |
| 深圳市万科滨海房地产有限公司 | 联营企业 | 50,751.67 | 100,238.94 |
| 东莞时富花园开发有限公司 | 联营企业 | 46,804.80 | 46,804.80 |
| 南昌联万置业有限公司 | 联营企业 | 45,266.33 | - |
| 杭州锦和置业有限公司 | 联营企业 | 42,121.19 | 53,681.64 |
| 芜湖万科信达房地产有限公司 | 联营企业 | 39,673.06 | 40,952.22 |
| 合肥永拓置业发展有限公司 | 联营企业 | 37,247.67 | 61,736.66 |
| 成都天利万鑫实业有限责任公司 | 联营企业 | 35,317.52 | 31,513.31 |
| 厦门万特福房地产开发有限公司 | 联营企业 | 31,471.58 | 86,645.43 |
| 哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司 | 联营企业 | 30,789.35 | - |
| 广州花都雅展房地产开发有限公司 | 联营企业 | 30,358.39 | 30,935.32 |
| 济南盛唐置业有限公司 | 联营企业 | 27,632.66 | 114,010.14 |
| 徐州晟荣置业有限公司 | 联营企业 | 27,089.74 | 9,066.74 |
| 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 |
| 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 |
| 云南万塍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 |
| 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 |
| 珠海万御安防科技服务有限公司 | 联营企业的子公司 | 557.80 | - |
| 北京首开万科物业服务有限公司 | 联营企业 | 552.04 | 27.65 |
| 深圳市万正房地产有限公司 | 联营企业 | 500.00 | 500.00 |
| 广州科讯实业有限公司 | 联营企业 | 450.00 | 360.00 |
| 北京万链云享建筑科技有限公司 | 联营企业 | 400.00 | - |
| 银川合众致远经纪顾问有限公司 | 联营企业 | 363.81 | - |
| 合肥一航万科地产有限公司 | 联营企业 | 302.77 | 210.82 |
| 大连万御安防科技有限公司 | 联营企业的子公司 | 284.50 | - |
| 太原万科长宁房地产开发有限公司 | 联营企业 | 274.29 | 274.29 |
| 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 |
| 上海万颛企业管理有限公司 | 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 | - |
| 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 |
| 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 |
| 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 | - |
| 横琴万科云地商务咨询合伙企业 (有限合伙) | 合营企业 | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 珠海东万更新投资管理有限公司 | 合营企业 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 上海万科益达投资管理有限公司 | 合营企业 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司 | 合营企业 | 985.30 | - |
| 海门万和置业有限公司 | 合营企业 | 973.28 | 958.11 |
| 上海资贤投资发展有限公司 | 合营企业 | 768.98 | 571.17 |
| 北京北万颐养企业管理有限公司 | 合营企业 | 757.69 | 488.49 |
| 南昌联湖科置业有限公司 | 合营企业 | 756.54 | - |
| 北京万启安企业管理咨询有限公司 | 合营企业的子公司 | 646.90 | 7,412.38 |
| 上海顺畅置业有限公司 | 合营企业 | 601.33 | 1,301.33 |
| 中盈万鑫 (珠海) 投资管理有限公司 | 合营企业 | 600.00 | 600.00 |
| 海门坤万置业有限公司 | 合营企业 | 545.96 | 576.26 |
| 嘉兴昆仑置业有限公司 | 合营企业的子公司 | 541.57 | 65.95 |
| 深圳市万劲投资有限公司 | 合营企业 | 510.00 | - |
| 深圳市万科安居物业服务有限公司 | 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 |
| 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 |

**3、关联方资产转让**

报告期内无。

**4、与其他关联方之间的交易**

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。

**5、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况**

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

报告期内，发行人不存在大股东及其关联方违规占用资金情形。

**6、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制**

公司作为最早一批的 A 股上市公司，公司拥有良好的公司治理结构，完善的内控制度。公司严格根据境内外监管规则的要求，秉持公平、公开、公允、自愿、诚信原则，所有关联交易均按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，并在必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《公司章程》的相关规定，公司明确划分了股东大会、董事会与管理层在关联交易中的决策权限。

（1）决策权限和决策程序

①公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；

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

③公司与关联法人拟发生的交易金额在300万以上（受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的，须经董事会批准；

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

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

（2）定价机制

A、公司关联交易的定价参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

B、公司关联交易的定价方法

公司按照前条③、④或者⑤确定关联交易价格时，视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易。

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。

⑤利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

# 十一、发行人内部管理制度

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

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

## （一）会计核算和财务管理制度

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

## （二）预算管理制度

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

## （三）对外投资决策机制

公司事业发展中心投资管理职能负责管控投资业务，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发

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

**（四）对外担保制度**

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

**（五）对子公司的管理机制**

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

**（六）公司融资管理制度**

公司的融资与结算业务由总部事业发展中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，

明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由总部事业发展中心资金管理职能审批确认；付款方面，公司主要经营付款由总部事业发展中心资金管理职能统一结算。同时，通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金的流动性管理，并对资金收、付进行动态跟踪，及时调整投融资决策及资金安排。

### （七）公司的关联交易管理制度

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

### （八）采购管理制度

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

## 十二、信息披露事务与投资者关系管理

公司是中国内地首批上市企业之一，上市以来，公司严格遵守上市公司有关信息披露的规定，与投资者保持通畅、长效的交流机制，曾先后多次荣获深交所信息

披露考核的“优秀”。

公司已根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。

公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息，按照“公平、公正、公开”的原则披露相关信息，与投资者保持多渠道的沟通。

## 十三、发行人房地产业务核查的相关情况

发行人根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号文）、深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证〔2016〕713 号）以及《债券业务办理指南第 1 号——公开发行公司债券上市预审核业务办理》（深证上〔2019〕733 号）的相关规定，就发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目（包括拟建、在建及 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日完工的项目）在 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、合并报表范围内的子公司在 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日招挂拍取得商品房用地时是否存在竞拍“地王”或哄抬地价行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚等行为出具了自查报告。

（一）关于是否存在闲置土地问题的核查

除自查报告之“二、关于公司是否存在扰乱房地产业秩序等其他违法违规行为的核查”之“（三）关于是否存在闲置土地问题的核查”披露的 14 个项目项下地块外，核查范围内的其他商品房开发项目在 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日不存在收到国土资源管理部门出具的《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定通知书》《征收闲置费通知书》《无偿收回国有建设用地使用权决定书》或《行政处罚

决定书》的情形。上述14个项目项下地块具体自查意见如下：

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

（2） 西安万科理想城项目被征缴闲置费的 5 项土地出让合同项下土地使用权，原由万通拥有和开发，在发行人收购前即处于迟延动工超过2年的状态。发行人收购后，为尽快推进项目进展，实现土地资源开发，协调各方并与政府沟通新的开发计划。该项目因原整体规划与实际情况不符影响开发，政府已根据实际情况进行规划调整，其中17宗地涉及土地用途、期限变更并重新约定开工竣工期限，其余地块虽未变更土地用途，不涉及出让合同条款重新约定，因控制性详规调整亦有少量规划调整。项目全部37宗地中，已有12宗地竣工，其他宗地因文物保护限高处于开发停滞状态，发行人正在办理文物局审批手续。虽然5个地块被征缴闲置费，但系在股权转让方管理之下未能按期开发导致，发行人积极推动该等项目后续开发建设，并无“闲置”该地块的意图和事实，只是基于股权转让被动承担原股权转让方管理项目公司之后果，且根据股权转让协议约定该责任由股权出让方承担。陕西省西咸新区秦汉新城国土资源与房屋管理局于2018年11月29日出具《说明》，征缴土地闲置费是其依据《闲置土地处置办法》作出的行政征收行为，项目公司积极配合，5宗地被征缴闲置费不构成重大违法违规行为。基于上述，主承销商及律师事务所认为，上述5个地块被征收闲置费不构成发行人的重大违法违规行为。项目公司已于2021年4月就上述5宗地中的2宗与陕西省西咸新区秦汉新城土地储备中心签署国有建设用地使用权有偿收回合同，由陕西省西咸新区秦汉新城土地储备中心向项目公司有偿收回国有土地建设用地使用权。最后，上述5宗地的土地使用权面积占发行人截至2021年3月31日合并报表范围内房地产开发项目土地使

用权总面积的比例低于1%，土地存货金额占发行人截至2021年3月31日存货总金额的比例低于1%，占比均很小，对本期债券发行不构成实质障碍。

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

**（二）关于是否存在炒地行为、捂盘惜售和哄抬房价问题的核查**

公司及其合并报表范围内的子公司，在2018年1月1日至2021年3月31日不存在转让商品房开发项目的土地使用权的行为。综上，公司在2018年1月1日至2021年3月31日不存在炒地的违法违规行为。

2018年1月1日至2021年3月31日，公司核查范围内的商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

**（三）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查**

2018年1月1日至2021年3月31日，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在16个重点调控的热点城市中不存在哄抬地价、以异常高价购买土地等扰乱房地产市场秩序的行为。

综上，发行人符合国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）、深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函[2016]713号）以及《债券业务办理指南第1号——公开发行公司债券上市预审核业务办理》（深证上〔2019〕733号）等规范性文件的规定。

发行人董事、监事和高级管理人员承诺：如发行人及其子公司开发的商品房项目在2018年1月1日至2021年3月31日存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任。

# 第四节财务会计信息

## 一、公司报告期内合并及母公司财务报表

本公司2018年度、2019年度及2020年度财务报告均按照财政部颁布的企业会计准则的要求编制。本公司2018年度、2019年度及2020年度合并及母公司财务报告均经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第1901118号、毕马威华振审字第2000709号、毕马威华振审字第2101136号标准无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的2018-2020年财务数据引自上述经审计的财务报告的当期期末数据。公司2021年第一季度财务报告未经审计。

**公司报告期内合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|
| 货币资金 | 19,523,072.34 | 16,619,459.57 | 18,841,744.68 |
| 交易性金融资产 | 17,047.97 | 1,173,526.54 | 1,190,080.63 |
| 衍生金融资产 | 1,476.10 | 33,225.75 | 1,078.29 |
| 应收票据及应收账款 | 不适用 | 不适用 | 158,873.92 |
| 其中：应收账款 | 299,242.33 | 198,807.57 | 158,618.08 |
| 其中：应收票据 | 966.24 | 2,897.00 | 255.84 |
| 预付款项 | 6,224,750.38 | 9,779,583.14 | 7,595,089.51 |
| 其他应收款 | 24,949,854.55 | 23,546,500.73 | 24,432,414.29 |
| 存货 | 100,206,300.82 | 89,701,903.56 | 75,030,262.74 |
| 合同资产 | 616,254.97 | 344,493.80 | 136,412.68 |
| 持有待售资产 | 633,472.76 | 425,275.49 | 662,463.14 |
| 其他流动资产 | 2,266,267.66 | 2,073,262.28 | 1,458,765.74 |
| **流动资产合计** | **154,738,706.12** | **143,898,935.46** | **129,507,185.63** |
| 可供出售金融资产 | - | - | - |
| 其他权益工具投资 | 160,123.72 | 224,995.37 | 163,658.37 |
| 其他非流动金融资产 | 69,775.95 | 67,398.23 | 105,233.11 |
| 长期股权投资 | 14,189,519.03 | 13,047,576.83 | 12,952,765.58 |
| 投资性房地产 | 7,995,413.90 | 7,356,467.81 | 5,405,578.48 |
| 固定资产 | 1,257,734.27 | 1,239,983.83 | 1,153,379.87 |
| 在建工程 | 323,685.03 | 417,983.95 | 191,300.75 |
| 使用权资产 | 2,521,011.92 | 2,213,535.96 | 不适用 |

| 项目 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 无形资产 | 608,778.13 | 526,964.72 | 495,258.50 |
| 商誉 | 20,634.29 | 22,092.08 | 21,710.92 |
| 长期待摊费用 | 894,776.06 | 723,520.24 | 504,430.86 |
| 递延所得税资产 | 2,753,543.05 | 2,342,758.61 | 1,574,920.47 |
| 其他非流动资产 | 1,384,007.93 | 910,731.96 | 782,513.11 |
| **非流动资产合计** | **32,179,003.28** | **29,094,009.58** | **23,350,750.02** |
| **资产总计** | **186,917,709.40** | **172,992,945.04** | **152,857,935.65** |
| 短期借款 | 2,511,153.68 | 1,536,523.18 | 1,010,191.74 |
| 衍生金融负债 | 33,615.37 | - | 63,122.70 |
| 应付票据及应付账款 | 不适用 | 不适用 | 22,959,738.21 |
| 其中：应付账款 | 29,568,450.24 | 26,728,086.55 | 22,794,592.82 |
| 其中：应付票据 | 60,711.28 | 94,127.97 | 165,145.39 |
| 预收款项 | 91,223.08 | 77,078.15 | 25,396.51 |
| 合同负债 | 63,074,721.08 | 57,704,722.72 | 50,471,141.44 |
| 应付职工薪酬 | 785,094.06 | 689,626.14 | 577,085.18 |
| 应交税费 | 2,903,652.30 | 2,510,973.11 | 1,873,086.08 |
| 其他应付款 | 21,275,835.35 | 25,069,846.07 | 22,743,121.53 |
| 其中：应付利息 | - | - | 146,366.99 |
| 其中：应付股利 | 31,903.77 | 37,934.78 | 45,315.31 |
| 其中：其他 | 21,243,931.58 | 25,031,911.29 | 22,551,439.23 |
| 应付利息 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 其他流动负债 | 5,398,626.05 | 4,785,422.71 | 5,559,268.98 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,046,186.40 | 8,064,621.80 | 6,909,241.30 |
| **流动负债合计** | **131,749,268.89** | **127,261,028.40** | **112,191,393.68** |
| 长期借款 | 13,203,678.31 | 11,431,977.85 | 12,092,905.54 |
| 应付债券 | 4,357,622.32 | 4,964,551.29 | 4,709,514.58 |
| 租赁负债 | 2,458,994.57 | 2,127,736.58 | 不适用 |
| 预计负债 | 21,533.15 | 14,962.93 | 14,352.78 |
| 其他非流动负债 | 119,017.74 | 106,543.61 | 233,804.82 |
| 递延所得税负债 | 23,147.09 | 28,232.84 | 53,891.24 |
| **非流动负债合计** | **20,183,993.18** | **18,674,005.10** | **17,104,468.97** |
| **负债合计** | **151,933,262.07** | **145,935,033.50** | **129,295,862.65** |
| 股本 | 1,161,773.22 | 1,130,214.30 | 1,103,915.20 |
| 资本公积 | 1,855,449.70 | 1,238,448.45 | 800,562.77 |
| 减：库存股 | - | - | - |
| 其他综合收益 | -154,437.30 | -180,642.66 | -239,874.49 |
| 盈余公积 | 9,746,632.45 | 7,082,625.41 | 4,739,324.60 |
| 未分配利润 | 9,841,677.20 | 9,535,203.69 | 9,172,485.07 |
| **归属于母公司股东权益合计** | **22,451,095.27** | **18,805,849.19** | **15,576,413.15** |
| 少数股东权益 | 12,533,352.06 | 8,252,062.35 | 7,985,659.85 |

| 项目 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|
| **股东权益合计** | **34,984,447.33** | **27,057,911.54** | **23,562,073.00** |
| **负债及股东权益总计** | **186,917,709.40** | **172,992,945.04** | **152,857,935.65** |

## 公司2018-2020年度合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **41,911,167.77** | **36,789,387.75** | **29,767,933.11** |
| **二、营业总成本** | **35,051,334.06** | **29,618,668.38** | **23,705,187.85** |
| 其中：营业成本 | 29,654,068.80 | 23,455,033.28 | 18,610,422.42 |
| 税金及附加 | 2,723,690.99 | 3,290,522.39 | 2,317,606.22 |
| 销售费用 | 1,063,689.97 | 904,449.68 | 786,807.56 |
| 管理费用 | 1,028,805.28 | 1,101,840.53 | 1,034,080.52 |
| 研发费用 | 66,568.75 | 106,667.60 | 94,606.44 |
| 财务费用 | 514,510.27 | 573,594.17 | 599,857.47 |
| 其中：利息费用 | 875,757.99 | 925,526.90 | 818,133.56 |
| 其中：利息收入 | 468,064.34 | 353,040.50 | 383,992.33 |
| 加：投资收益 | 1,351,187.00 | 498,412.68 | 678,793.45 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 973,965.62 | 379,059.82 | 627,991.04 |
| 公允价值变动损益 | 533.35 | -6,851.89 | 8,663.46 |
| 资产减值损失（损失以“-”填列） | -198,081.80 | -164,875.68 | -235,425.48 |
| 信用减值损失（损失以“-”填列） | -22,446.17 | -21,685.05 | -26,381.75 |
| 资产处置损益 | 4,838.13 | -966.55 | -340.92 |
| **三、营业利润** | **7,995,864.21** | **7,661,313.60** | **6,749,861.25** |
| 加：营业外收入 | 99,949.73 | 71,473.21 | 47,449.72 |
| 减：营业外支出 | 128,238.65 | 78,857.87 | 51,290.83 |
| **四、利润总额** | **7,967,575.29** | **7,653,928.95** | **6,746,020.14** |
| 减：所得税费用 | 2,037,763.65 | 2,140,767.49 | 1,818,790.69 |
| **五、净利润** | **5,929,811.64** | **5,513,161.46** | **4,927,229.45** |

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 4,151,554.49 | 3,887,208.69 | 3,377,265.17 |
| 少数股东损益 | 1,778,257.15 | 1,625,952.77 | 1,549,964.29 |

## 公司2018-2020年度合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 47,228,313.07 | 43,273,595.86 | 39,814,827.04 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,607,878.09 | 3,711,276.34 | 2,580,187.73 |
| **经营活动现金流入小计** | **50,836,191.16** | **46,984,872.20** | **42,395,014.78** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 31,847,047.27 | 31,730,074.15 | 25,589,520.92 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,556,146.29 | 1,641,444.25 | 1,411,837.50 |
| 支付的各项税费 | 5,939,725.56 | 6,128,693.87 | 5,402,345.91 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 6,174,469.81 | 2,915,978.98 | 6,629,492.11 |
| **经营活动现金流出小计** | **45,517,388.93** | **42,416,191.25** | **39,033,196.44** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **5,318,802.22** | **4,568,680.95** | **3,361,818.34** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | 463,688.61 | 176,094.58 | 147,271.39 |
| 取得投资收益收到的现金 | 390,316.37 | 291,160.28 | 453,630.57 |
| 处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所收回的现金净额 | 6,231.32 | 9,612.19 | 4,755.24 |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额 | 470,404.99 | 298,779.52 | 184,348.55 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,725,790.36 | 817,728.71 | 1,089,235.67 |
| **投资活动现金流入小计** | **3,056,431.64** | **1,593,375.28** | **1,879,241.41** |
| 购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金 | 720,829.79 | 624,419.20 | 589,674.95 |
| 投资支付的现金 | 1,293,728.45 | 2,792,496.93 | 4,729,523.39 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 414,333.48 | 903,261.61 | 1,854,169.64 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 47,833.21 | 135,871.00 | 1,442,317.04 |
| **投资活动现金流出小计** | **2,476,724.92** | **4,456,048.74** | **8,615,685.01** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **579,706.71** | **-2,862,673.46** | **-6,736,443.60** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 3,885,894.49 | 1,181,428.45 | 1,949,129.95 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 3,169,364.94 | 517,088.25 | 1,949,129.95 |
| 取得借款所收到的现金 | 10,611,368.02 | 7,901,690.79 | 9,605,299.23 |

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 发行债券收到的现金 | 896,303.80 | 1,460,343.34 | 3,898,278.98 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,795,891.09 | 1,478,075.62 |
| **筹资活动现金流入小计** | **15,393,566.32** | **12,339,353.68** | **16,930,783.78** |
| 偿还债务所支付的现金 | 11,043,189.10 | 10,071,556.12 | 7,385,437.12 |
| 归还投资支付的现金 | 1,188,570.16 | 931,622.92 | 758,741.36 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 3,471,605.10 | 3,682,290.75 | 4,024,933.86 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 747,405.37 | 1,114,748.24 | 1,635,015.11 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 2,940,627.96 | 987,704.93 | 281,906.63 |
| **筹资活动现金流出小计** | **18,643,992.31** | **15,673,174.72** | **12,451,018.97** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-3,250,425.99** | **-3,333,821.04** | **4,479,764.81** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-55,710.12** | **34,862.34** | **29,076.07** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **2,592,372.82** | **-1,592,951.21** | **1,134,215.62** |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 15,973,865.15 | 17,566,816.35 | 16,432,600.74 |
| **六、年末现金及现金等价物余额** | **18,566,237.97** | **15,973,865.15** | **17,566,816.35** |

## 公司 2018-2020 年末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 货币资金 | 9,243,481.13 | 7,341,148.56 | 7,767,722.81 |
| 交易性金融资产 | - | 1,150,446.85 | 1,150,204.49 |
| 预付账款 | - | - | - |
| 其他应收款 | 32,949,074.08 | 32,666,581.27 | 33,475,781.84 |
| 其他流动资产 | 2,392.17 | 3,687.46 | - |
| **流动资产合计** | **42,194,947.38** | **41,161,864.14** | **42,393,709.14** |
| 可供出售金融资产 | - | - | - |
| 其他非流动金融资产 | 36,283.89 | 25,783.89 | 25,783.89 |
| 长期股权投资 | 5,558,117.69 | 3,231,067.18 | 2,852,808.57 |
| 投资性房地产 | 88.80 | 134.88 | 180.97 |
| 无形资产 | 291,083.49 | 301,864.12 | 303,293.55 |
| 固定资产 | 3,022.10 | 3,398.98 | 3,702.56 |
| 在建工程 | 32,335.41 | 21,554.78 | 10,458.40 |
| 递延所得税资产 | - | - | - |
| 其他非流动资产 | 26,703.94 | 26,703.94 | 48,284.07 |
| **非流动资产合计** | **5,947,635.32** | **3,610,507.78** | **3,244,512.01** |
| **资产总计** | **48,142,582.71** | **44,772,371.93** | **45,638,221.15** |

| 项目 | 2020年12月31日 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|
| 短期借款 | 1,985,078.60 | 1,365,280.46 | 665,568.00 |
| 应付票据及应付账款 | 不适用 | 不适用 | 233,354.49 |
| 其中：应付票据 | 39,107.33 | 58,049.26 | 76,088.86 |
| 其中：应付账款 | 11,031.39 | 10,554.74 | 157,265.63 |
| 合同负债 | 338,250.95 | 340,220.29 | 338,609.17 |
| 应付职工薪酬 | 385,227.84 | 333,527.65 | 274,131.71 |
| 应交税费 | 7,624.68 | 24,850.15 | 1,432.62 |
| 其他应付款 | 14,921,255.73 | 15,595,660.15 | 19,808,162.42 |
| 其中：应付利息 | - | - | 102,819.76 |
| 其中：应付股利 | - | - | - |
| 其中：其他 | 14,921,255.73 | 15,595,660.15 | 19,705,342.66 |
| 应付利息 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 其他流动负债 | 40,724.10 | 51,021.22 | 1,419,223.04 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,077,544.22 | 7,188,569.69 | 4,601,634.32 |
| **流动负债合计** | **22,805,844.83** | **24,967,733.62** | **27,342,115.78** |
| 长期借款 | 9,257,814.98 | 7,111,026.08 | 7,946,014.56 |
| 应付债券 | 1,345,498.78 | 1,594,116.10 | 2,338,823.79 |
| **非流动负债合计** | **10,603,313.76** | **8,705,142.18** | **10,284,838.34** |
| **负债合计** | **33,409,158.60** | **33,672,875.80** | **37,626,954.12** |
| 股本 | 1,161,773.22 | 1,130,214.30 | 1,103,915.20 |
| 资本公积 | 2,280,383.08 | 1,595,412.44 | 957,371.35 |
| 减：库存股 | - | - | - |
| 盈余公积 | 9,746,632.45 | 7,082,625.41 | 4,739,324.60 |
| 未分配利润 | 1,544,635.36 | 1,291,243.97 | 1,210,655.88 |
| **股东权益合计** | **14,733,424.11** | **11,099,496.13** | **8,011,267.03** |
| **负债及股东权益总计** | **48,142,582.71** | **44,772,371.93** | **45,638,221.15** |

## 公司2018-2020年度母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **707,055.83** | **409,676.62** | **306,349.76** |
| **二、营业总成本** | **934,373.71** | **574,259.03** | **540,748.58** |
| 减：营业成本 | 25,247.75 | 14,841.77 | 46.09 |
| 税金及附加 | 5,345.46 | 5,633.86 | 3,051.27 |
| 管理费用 | 302,429.83 | 285,040.39 | 250,115.11 |
| 财务费用 | 601,350.67 | 268,727.29 | 287,534.91 |
| 其中：利息费用 | 1,116,380.07 | 859,824.28 | 903,804.55 |
| 其中：利息收入 | 617,587.86 | 564,791.78 | 622,094.59 |
| 加：投资收益 | 4,323,746.29 | 3,773,688.21 | 2,548,901.74 |

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 2,607.48 | -982.63 | 22,669.50 |
| 公允价值变动收益 | - | 446.85 | 204.49 |
| 资产减值损失（损失以“-”填列） | - | - | - |
| 信用减值损失（损失以“-”填列） | 10.76 | -15.73 | -1.20 |
| 资产处置损益 | - | - | 26.52 |
| **三、营业利润** | **4,096,439.17** | **3,609,552.65** | **2,314,733.93** |
| 加：营业外收入 | 2,067.21 | 173.99 | 35.81 |
| 减：营业外支出 | 34.00 | 4,648.48 | 51.47 |
| **四、利润总额** | **4,098,472.37** | **3,605,078.16** | **2,314,718.27** |
| 减：所得税费用 | - | - | 16,083.43 |
| **五、净利润** | **4,098,472.37** | **3,605,078.16** | **2,298,634.84** |

## 公司2018-2020年度母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | - | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 30,328,437.41 | 24,167,036.31 | 20,295,787.72 |
| **经营活动现金流入小计** | **30,328,437.41** | **24,167,036.31** | **20,295,787.72** |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 224,459.75 | 201,349.75 | 64,502.06 |
| 支付的各项税费 | 28,563.92 | 31,232.15 | 32,936.47 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 25,712,276.20 | 25,270,795.95 | 24,088,884.61 |
| **经营活动现金流出小计** | **25,965,299.88** | **25,503,377.85** | **24,186,323.15** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **4,363,137.53** | **-1,336,341.54** | **-3,890,535.42** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | 21,356.12 | - | 20,882.35 |
| 取得投资收益收到的现金 | 231,452.55 | 855,256.23 | 1,003,376.76 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | - | 34.90 |
| 处置子公司或其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,260,728.79 | 62,149.77 | 48,489.31 |
| **投资活动现金流入小计** | **1,513,537.46** | **917,406.00** | **1,072,783.32** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 92.23 | 212.99 | 84.23 |
| 投资支付的现金 | 110,500.00 | 709,501.00 | 646,099.89 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | - | - | 1,150,000.00 |

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| **投资活动现金流出小计** | **110,592.23** | **709,713.99** | **1,796,184.12** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **1,402,945.23** | **207,692.02** | **-723,400.79** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 716,529.56 | 664,340.20 | - |
| 取得借款所收到的现金 | 8,777,233.25 | 5,695,668.00 | 7,654,119.84 |
| 发行债券收到的现金 | 896,303.80 | 498,650.00 | 2,442,068.33 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,798,307.18 | 963,606.08 |
| **筹资活动现金流入小计** | **10,390,066.61** | **8,656,965.38** | **11,059,794.25** |
| 偿还债务所支付的现金 | 9,314,545.30 | 5,931,792.80 | 5,297,387.96 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 2,213,438.24 | 2,045,723.39 | 1,824,288.59 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 2,703,871.85 | - | - |
| **筹资活动现金流出小计** | **14,231,855.39** | **7,977,516.19** | **7,121,676.55** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-3,841,788.78** | **679,449.19** | **3,938,117.70** |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -21,961.41 | 22,626.09 | -284.26 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **1,902,332.57** | **-426,574.25** | **-676,102.78** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 7,341,148.56 | 7,767,722.81 | 8,443,825.59 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **9,243,481.13** | **7,341,148.56** | **7,767,722.81** |

# 二、合并报表范围的变化

## （一）发行人2020年度财务报表合并范围变化情况

2020年度公司新纳入合并范围的子公司235家，不再纳入合并范围的子公司77家，合并范围变动的主要子公司情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 包头万科青源房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 2 | 长春市西宸房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 3 | 东莞市万昕房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 4 | 佛山市南海区万铁房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 5 | 合肥和万房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 6 | 惠州市科如投资开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 7 | 惠州市科溢投资开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 8 | 济南万臻置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 9 | 南京万景工程管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 10 | 南通万江耀升房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 11 | 青岛天万合海置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 12 | 青岛天万合钰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 13 | 青岛万仁置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 14 | 深圳市万戴行物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 15 | 深圳市万唯房地产咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 16 | 深圳市万物戴德梁行物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 17 | 深圳市万物梁行物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 18 | 深圳市万远中珩投资发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 19 | 石家庄万科文城房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 20 | 太原朴韵美居企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 21 | 无锡市铭庭房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 22 | 中山市万福房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 23 | 珠海万恒丰悦房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 24 | 珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 25 | 珠海市万滨初新企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 26 | 珠海万晔唯珠企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 27 | 江门市科铭投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 28 | 湖北万悦房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 29 | 宜昌宏朗程房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 30 | 新疆尚博房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 31 | 河南天河万科房地产开发有有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 32 | 重庆北望置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 33 | 重庆捷柯商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 34 | 重庆悦万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 35 | 长沙市育天万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 36 | 武汉市万睿数字运营有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 37 | 云龙资产服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 38 | 云南万禧物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 39 | 杭州耀江保安服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 40 | 哈尔滨万冠置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 41 | 北京万誉新兴物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 42 | 东莞市万意房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 43 | 惠州市科卉投资开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 44 | 惠州市科数投资开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 45 | 惠州市万荟房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 46 | 江门万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 47 | 临沂万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 48 | 南京源佳置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 49 | 宁波万严置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 50 | 青岛天万合铭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 51 | 青岛天万合珠置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 52 | 深圳市汇成盈通实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 53 | 深圳市万海升平物流仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 54 | 深圳市万物云城空间运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 55 | 深圳市万物空间科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 56 | 深圳市万物商写空间科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 57 | 深圳万通南头城管理运营有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 58 | 苏州傅金企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 59 | 西安泊福公寓管理有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 60 | 烟台新华产融置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 61 | 中山市万浩房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 62 | 中山市万曦房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 63 | 珠海瀚科夏寰农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 64 | 珠海万海瑞通农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 65 | 深圳市福田区金色家园幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 66 | 宁波钱景房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 67 | 宁波万贤置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 68 | 宁波许景房地产信息中心有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 69 | 湖北藏源置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 70 | 汕尾市万科城市建设有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 71 | 中山市盈洲房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 72 | 新疆尚驰企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 73 | 济南万仓置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 74 | 济南万中置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 75 | 威海万利置地有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 76 | 哈尔滨万物升置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 77 | 唐山万宇房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 78 | 青岛万悦置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 79 | 潍坊万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 80 | 无锡市睿庭房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 81 | 武汉万楚恒和管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 82 | 烟台万舟企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 83 | 郑州万湖房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 84 | 中山市万璞房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 85 | 珠海博瑞智信农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 86 | 珠海琴山佳业农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 87 | 石家庄万科福美文瑞房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 88 | 清徐万科华茂房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 89 | 济南中万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 90 | 长春万坤房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 91 | 天津万锦溪房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 92 | 嘉兴科元置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 93 | 嘉兴万美置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 94 | 嘉兴万熙置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 95 | 嘉兴万星置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 96 | 嘉兴万筑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 97 | 扬州万航置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 98 | 南昌恒瑞房地产咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 99 | 南京万仕科技产业园运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 100 | 南京万燕置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 101 | 南京荟庭装饰有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 102 | 苏州万御房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 103 | 南通万楚房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 104 | 南通万晋房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 105 | 南通崇科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 106 | 南通万秦房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 107 | 无锡市福庭房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 108 | 无锡市万冠房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 109 | 无锡市沃城房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 110 | 宿迁万嘉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 111 | 徐州鸿科企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 112 | 徐州万君企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 113 | 徐州万起企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 114 | 徐州万泉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 115 | 常州茗涵房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 116 | 常州普渊企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 117 | 烟台共拓房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 118 | 烟台共耀房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 119 | 烟台共裕房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 120 | 烟台万茂企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 121 | 烟台万文企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 122 | 烟台万耀企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 123 | 唐山万诚房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 124 | 南京万瑜装饰有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 125 | 南通万汉房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 126 | 芜湖万晖商务信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 127 | 芜湖万誉商务信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 128 | 徐州万筑企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 129 | 常州万鸣实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 130 | 天津万疆冷链仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 131 | 石家庄万科文郡房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 132 | 盐城万威置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 133 | 盐城万悦盐南置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 134 | 南通万焱房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 135 | 无锡尚万房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 136 | 佛山市高明区万疆房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 137 | 南宁市青秀区梅沙幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 138 | 广州天河万世企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 139 | 三亚万颐房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 140 | 深圳市万三置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 141 | 新疆新驰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 142 | 北京唯嘉企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 143 | 大连万园置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 144 | 济南城科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 145 | 烟台万可企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 146 | 南京万尧装饰有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 147 | 徐州万君置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 148 | 德州华育种猪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 149 | 长沙轨道万科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 150 | 陆河县环海农牧科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 151 | 深圳琴山环海企业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 152 | 盐城万筑企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 153 | 唐山万正房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 154 | 唐山万宏房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 155 | 唐山万熙房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 156 | 唐山万泽房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 157 | 长春万影房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 158 | 公主岭市万裕房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 159 | 长春万惠房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 160 | 长春万蕴房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 161 | 潍坊万瑞置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 162 | 潍坊天万投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 163 | 天津万钰潮平共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 164 | 太原万物都荟房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 165 | 石家庄万科嘉实文臻房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 166 | 临沂鲁商发展新置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 167 | 临沂万顺和管理咨询企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 168 | 东莞市科洪房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 169 | 东莞市科沃房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 170 | 东莞市万同房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 171 | 东莞市万扬房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 172 | 嘉兴万佳实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 173 | 武汉市万物银禾物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 174 | 深圳市万科物业控股有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 175 | 沈阳市万物润泽物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 176 | 中山市星光都会房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 177 | 惠州市万创房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 178 | 泉州市万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 179 | 海南中万启盛管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 180 | 芜湖万嵩商务咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 181 | 芜湖万岩商务咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 182 | 芜湖伟星北部房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 183 | 芜湖星万创展房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 184 | 沈阳万科远北置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 185 | 苏州傅兆企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 186 | 广州万科城市更新有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 187 | 杭州万淼置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 188 | 烟台万竹房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 189 | 惠州市科启投资开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 190 | 三亚万惠开发建设有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 191 | 北京戴德梁行物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 192 | 北京万启稳管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 193 | Cushman & Wakefield Property Management Limited | 新增至合并范围 | 收购 |
| 194 | 戴德梁行（广州）物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 195 | 湖南兆星房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 196 | 江门市里村置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 197 | 宁波明科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 198 | Rugby Cayman Limited | 新增至合并范围 | 收购 |
| 199 | Rugby Eagles (HK) Limited | 新增至合并范围 | 收购 |
| 200 | 西安宜伽房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 201 | 新疆中万捷创房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 202 | 中山市红旗河房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 203 | 北京万启悦企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 204 | 长春北方影都房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 205 | 长沙黄榔置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 206 | 戴德梁行物业咨询（上海）有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 207 | 惠州市龙河明珠房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 208 | 南通泽南房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 209 | 青岛万投置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 210 | Rugby Dragons (HK) Limited | 新增至合并范围 | 收购 |
| 211 | 上海特信汽车部件有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 212 | 西安筑弘地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 213 | 徐州万鸿置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 214 | 惠州慧通置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 215 | 杭州元越置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 216 | 东莞市中万宏信房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 217 | 南通万岳房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 218 | 贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 219 | 洛阳尊和置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 220 | 兰州金翰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 221 | 南昌益元达置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 222 | 北京万启云企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 223 | 昆明万宜房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 224 | 东莞市中天荟景实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 225 | 惠阳金利达物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 226 | 深圳市信城建源投资发展企业 (有限合伙) | 新增至合并范围 | 收购 |
| 227 | 深圳市信城盈合房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 228 | 上海仲源物业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 229 | 上海德召企业管理合伙企业 (有限合伙) | 新增至合并范围 | 收购 |
| 230 | 烟台市芝罘新城置业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 231 | 南宁市新宏万朗房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 232 | 杭州锦宁置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 233 | 唐山采宏咏旺房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 234 | 辽能置业 (沈阳) 有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 235 | 昆山凯进置业有限公司 | 新增至合并范围 | 收购 |
| 236 | 佛山市南海万业置业有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 237 | 合肥万科瑞益地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 238 | 上海卓额实业有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 239 | 芜湖万泊公寓管理有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 240 | 佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 241 | 宁波万博供应链管理有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 242 | 深圳市万龙靓投资发展有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 243 | 新土木 (大连) 建筑设计院有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 244 | 济南金域置业有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 245 | 佛山市禅城区梅沙幼儿园有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 246 | 广州市溪礼房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 247 | 广州市溪仁房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 248 | 广州市溪智商业运营管理有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 249 | 珠海市万创房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 250 | 珠海市万锦房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 251 | 河南美景鸿城置业有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 252 | 北京万乐学国际教育咨询中心 (有限合伙) | 合并范围减少 | 出售 |
| 253 | 北京万思乐学教育咨询有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 254 | 东莞市云创产业园有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 255 | 广州市万锦房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 256 | 南宁市万科投资有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 257 | 广州市万溪房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 258 | 珠海市信溪企业管理有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 259 | 西安伊合源实业有限责任公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 260 | 郑州市海创孵化器有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 261 | 广州市溪义房地产有限公司 | 合并范围减少 | 出售 |
| 262 | 佛山市南海区万婕房地产有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 263 | 济南泊时易停车场管理有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 264 | 济南万舸商业运营管理有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 265 | 济南万正元管理咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 266 | 宿迁铭宸置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 267 | 东莞市朗培教育投资有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 268 | 佛山市穗航信息科技有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 269 | 济南金域资产管理有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 270 | 济南万航教育咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 271 | 济南万舍管理咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 272 | 昆明万桢房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 273 | 宿迁万豫置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 274 | 东莞万科置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 275 | 济南分享投资有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 276 | 济南万好家居有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 277 | 济南万青管理咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 278 | 济南万拓房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 279 | 济南万信管理咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 280 | 济南万玉投资有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 281 | 唐山万赢企业管理咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 282 | 太原万科文泽房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 283 | 太原万科嘉业房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 284 | 太原万科嘉享房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 285 | 太原万科嘉盛房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 286 | 沈阳万怡康瑞养老服务有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 287 | 沈阳万生佳业教育发展有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 288 | 沈阳万科中山置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 289 | 沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 290 | 沈阳市铁西区万航教育培训学校 | 合并范围减少 | 注销 |
| 291 | 沈阳市皇姑区万航教育培训学校 | 合并范围减少 | 注销 |
| 292 | 沈阳市大东区万航教育培训学校 | 合并范围减少 | 注销 |
| 293 | 东莞市万趣体育发展有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 294 | 广州科凡梦房地产有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 295 | 广州万食餐饮管理有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 296 | 云南万科文化旅游发展有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 297 | 杭州市下城区随园之家居家养老服务中心 | 合并范围减少 | 注销 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 298 | 沈阳市浑南区万航教育培训学校 | 合并范围减少 | 注销 |
| 299 | 沈阳万科公园大道房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 300 | 沈阳中铁万科朗榆置地有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 301 | 山西九知乐学教育科技有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 302 | 忻州万科房地产开发有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 303 | 太原源寓公寓管理有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 304 | 山西九知体育文化有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 305 | 杭州万科锦南置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 306 | 杭州万科郡园置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 307 | 昆明万卓教育咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 308 | 东莞市筑盈实业投资有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 309 | 沈阳万科朗丰置地有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 310 | 上海晶元置业有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 311 | 沈阳万科紫台置地有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |
| 312 | 漳州市梅沙教育咨询有限公司 | 合并范围减少 | 注销 |

**（二）发行人2019年末财务报表合并范围变化情况**

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

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

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 19 | 长春赋华道房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 20 | 长春万青房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 21 | 长沙市朴寓房屋租赁有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 22 | 成都万吉房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 23 | 重庆北万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 24 | 重庆万招置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 25 | 大连科地置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 26 | 东莞市万珩房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 27 | 东莞市万琛房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 28 | 北京畅达源发科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 29 | 北京荣皇圣旺文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 30 | 北京万海体育旅游有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 31 | 北京万平立通房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 32 | 北京万筑国青房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 33 | 北京永佳恒鑫科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 34 | 北京北域商业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 35 | 北京广盛凯源文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 36 | 北京市房山区随园养老中心 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 37 | 北京万链筑享建筑科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 38 | 北京万筑创想房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 39 | 北京信恒志达科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 40 | 长春慧荣房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 41 | 长春万巷房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 42 | 常州万滨房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 43 | 成都万科蓉丰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 44 | 重庆罗联置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 45 | 重庆永万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 46 | 长春万湖房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 47 | 长春万政房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 48 | 常州万翔房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 49 | 成都万筑产城置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 50 | 重庆万宏置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 51 | 重庆悦畔置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 52 | 大连盈玥置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 53 | 大连盈珣置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 54 | 东莞市中万航盛房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 55 | 东莞市中万智峰房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 56 | 法库万城置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 57 | 佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 58 | 佛山市禅城区万奎房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 59 | 佛山市万科城市更新房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 60 | 公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 61 | 赣江新区万睿星科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 62 | 广西万汇白露投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 63 | 哈尔滨市朴邻房产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 64 | 哈尔滨万庭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 65 | 海宁万启房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 66 | 杭州嘉玥房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 67 | 河北昊科房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 68 | 哈尔滨万彩置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 69 | 哈尔滨万拓置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 70 | 海宁万泽房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 71 | 杭州南桥置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 72 | 黑龙江万科桐楠格置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 73 | 济南万桥商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 74 | 嘉兴万朗房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 75 | 江西万颂汇企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 76 | 济南明万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 77 | 嘉兴市朴邻房产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 78 | 嘉兴万益房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 79 | 江阴睿科房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 80 | 昆明万阔房地产开发有有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 81 | 龙海市万科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 82 | 南宁市昆万投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 83 | 南通万业房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 84 | 宁波万塘置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 85 | 南京源宸置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 86 | 南宁市万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 87 | 宁波万莫置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 88 | 盘锦万科鑫盛置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 89 | 秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 90 | 秦皇岛万煜房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 91 | 鄂州市万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 92 | 佛山市骏宏置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 93 | 福州市万勋房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 94 | 佛山市南海区万婕房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 95 | 赣江新区万睿星置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 96 | 广州市万鸿房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 97 | 赣江新区万益金赣实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 98 | 广州市万美房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 99 | 哈尔滨万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 100 | 哈尔滨唯家置业咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 101 | 杭州大屋顶君文化发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 102 | 杭州萧山海月护理院有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 103 | 惠州市万旭房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 104 | 哈尔滨万坤置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 105 | 海宁万弘置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 106 | 杭州海月养老公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 107 | 杭州韵合企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 108 | 济南万鼎商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 109 | 嘉兴市朴邻房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 110 | 江西万合企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 111 | 晋中朴邻房产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 112 | 济南万鲁置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 113 | 嘉兴万捷置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 114 | 江西万启汇企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 115 | 昆明万显房地产开发有有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 116 | 昆山万庄置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 117 | 南京市江宁区德英乐幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 118 | 南宁市万科昆岭房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 119 | 宁波万骆置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 120 | 南京朴寓不动产服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 121 | 南宁市良庆区梅沙幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 122 | 宁波市镇海万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 123 | 宁波寓创酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 124 | 盘锦万科兴盛置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 125 | 青岛润通铭苑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 126 | 青岛天万合汇置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 127 | 青岛天万合锦置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 128 | 青岛天万合融置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 129 | 瑞安市万昆置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 130 | 上海浦东康立德英乐培训学校有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 131 | 深圳市万科贝玥投资发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 132 | 沈阳万科宸北置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 133 | 沈阳万科万西之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 134 | 四川万崇置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 135 | 四川智云合顺置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 136 | 上海万屋文化传播有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 137 | 深圳市万颐养老服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 138 | 沈阳万科宸南置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 139 | 石家庄万科合创房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 140 | 四川万思教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 141 | 四川智云腾翔置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 142 | 太原北城企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 143 | 太原万科北城房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 144 | 唐山朴邻房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 145 | 天津万钰潮平房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 146 | 太原朴邻房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 147 | 太原万泽中环房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 148 | 天津津永万逸共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 149 | 渭南华岳逸景置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 150 | 温州万晋置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 151 | 西安中瑞科达商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 152 | 徐州万坤置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 153 | 新疆万鸿华府房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 154 | 烟台万迪投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 155 | 张家口云奥云中房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 156 | 淄博万嘉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 157 | 珠海市万鼎力企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 158 | 青岛万信联合置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 159 | 青岛万州联合置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 160 | 山西九知乐学教育科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 161 | 深圳泊时易科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 162 | 深圳万科祥盈管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 163 | 沈阳万科华运之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 164 | 石家庄万科嘉实景润房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 165 | 四川万知教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 166 | 山西九知体育文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 167 | 深圳前海万选实业控股有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 168 | 沈阳市浑南区优尚睿思幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 169 | 沈阳万科万西企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 170 | 石家庄万科文汇房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 171 | 四川智云创新置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 172 | 宿迁万辰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 173 | 太原嘉盈企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 174 | 太原万泽企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 175 | 天津津永万逸房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 176 | 太原轨道万科金台置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 177 | 太原万科中环房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 178 | 唐山万科盛泰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 179 | 天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 180 | 温州万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 181 | 温州万旭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 182 | 新疆万有引力房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 183 | 厦门市万泷置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 184 | 烟台万裕企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 185 | 烟台万智房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 186 | 珠海市万彩缤纷房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 187 | 智臻物業服務有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 188 | 鞍山华运置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 189 | 北京国晟物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 190 | 常熟市和瑞房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 191 | 鼎胜(天津)市政工程有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 192 | 东莞市京诚实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 193 | 公主岭市万泰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 194 | 甘肃融港侨房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 195 | 桂林市临桂奥林匹克花园物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 196 | 黑龙江省柏悦汇物业管理有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 197 | 金华科茂置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 198 | 柳州汇东投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 199 | 深圳市晶发物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 200 | 苏州吴中中新置地有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 201 | 深圳市康达尔物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 202 | 苏州悦恒置地有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 203 | 武汉市金鼎物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 204 | 西安伊合源实业有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 205 | 厦门宝呈众华置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 206 | 扬州教育置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 207 | 北京信越置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 208 | 成都城实置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 209 | 重庆西航溥博企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 210 | 大连万嘉之光置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 211 | 佛山市南海区达创仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 212 | 贵阳景骐房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 213 | 广州市万科商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 214 | 杭州元常房地产投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 215 | 河南国信乐达房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 216 | 济南万中置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 217 | 临沂鲁商置业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 218 | 四川中瑞宏通建设有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 219 | 深圳市好天下物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 220 | 苏州顺科建设发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 221 | 天津章梁房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 222 | 厦门市安象投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 223 | 咸阳万森泉房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 224 | 漳州宝呈众华投资有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 225 | 东莞市科珩实业投资有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 226 | 杭州耀安保安服务有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 227 | 沈阳万科万洲房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 228 | 鞍山东惠房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 229 | 北京禾亿企业管理有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 230 | 东莞市万汇房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 231 | 宁波均胜万投置业有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 232 | 苏州傅亿企业管理咨询有限公司 | 从合并范围减少 | 出售 |
| 234 | 东莞市云航实业投资有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 235 | 东莞市中万骏峰实业投资有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 236 | 佛山市南海区万优房地产投资有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 237 | 济南丰安房产经纪有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 238 | 济南万贵昌房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 239 | 昆明万航房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 240 | 昆明万磊房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 241 | 南京裕新置业有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 242 | 山东学知研学旅行有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 243 | 三亚金域置地有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 244 | 天津万福投资有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 245 | 厦门市万商美鼎置业有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 246 | 北京万科企业管理有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 247 | 东莞市科铸实业投资有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 248 | 佛山市裕菲房地产有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 249 | 济南万悦企业管理咨询有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 250 | 济南万云享科技发展有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 251 | 昆明万润房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 252 | 昆明万铮房地产开发有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 253 | 三亚万顺汇房地产开发有限责任公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 254 | 沈阳万科万北置业有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 255 | 上海天亿置业发展有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 256 | 厦门市玺商商业管理有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |
| 257 | 厦门万科星置业有限公司 | 从合并范围减少 | 注销 |

### （三）发行人2018年度财务报表合并范围变化情况

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

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 安徽万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 2 | 包头万科房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 3 | 包头万青管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 4 | 北京昌弘金顺科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 5 | 北京大富盈宇科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 6 | 北京歌恒厚德企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 7 | 北京海厚文石企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 8 | 北京和顺非凡文化传播有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 9 | 北京汇圣鸢祥科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 10 | 北京进禄优熙科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 11 | 北京康瑞伟业文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 12 | 北京六凯农业科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 13 | 北京潞城万筑产城建设有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 14 | 北京万旌企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 15 | 北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙) | 新增至合并范围 | 新设 |
| 16 | 北京万思乐学教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 17 | 北京欣荣志成文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 18 | 常州泓成房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 19 | 成都泊汇公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 20 | 成都合众致远品牌营销策划有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 21 | 成都嘉熙企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 22 | 成都朴寓房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 23 | 成都泰安融城企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 24 | 成都万川置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 25 | 成都万合国鑫企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 26 | 成都万合锦天企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 27 | 成都万合仁峰企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 28 | 成都万合太乙企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 29 | 成都万合万成企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 30 | 成都万合万云企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 31 | 成都万合怡心湖企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 32 | 成都万晟鸿城企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 33 | 成都万兴绿建科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 34 | 成都中万天利置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 35 | 长春市智科教育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 36 | 长春万鸿房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 37 | 长春万科华颐房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 38 | 长春万科华宜房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 39 | 长春万享房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 40 | 长春万旭房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 41 | 长沙市万龙房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 42 | 长沙市万筑装饰工程有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 43 | 重庆华府企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 44 | 重庆江盈方仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 45 | 重庆九盈仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 46 | 重庆万翠置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 47 | 重庆圆畔置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 48 | 重庆悦渝企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 49 | 大连泊寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 50 | 大连万航置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 51 | 大连万岭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 52 | 大连万新置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 53 | 大连盈珺置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 54 | 大连盈琭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 55 | 大连盈玚置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 56 | 大连盈玉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 57 | 东莞市东万凯腾实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 58 | 东莞市东万睿峰实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 59 | 东莞市东万智峰实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 60 | 东莞市科埠实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 61 | 东莞市科殿实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 62 | 东莞市科淼实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 63 | 东莞市科璆实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 64 | 东莞市科燊实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 65 | 东莞市科亿实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 66 | 东莞市科昀实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 67 | 东莞市启淦实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 68 | 东莞市晟沛实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 69 | 东莞市万科城市发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 70 | 东莞市万民房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 71 | 东莞市万颂实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 72 | 东莞市万轩房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 73 | 东莞市万驿停车场管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 74 | 东莞市万志体育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 75 | 东莞市云航实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 76 | 东莞市中万光大酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 77 | 东莞市中万骏峰实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 78 | 东莞市筑盈实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 79 | 东莞云晟投资服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 80 | 佛山市禅城区万投雅城房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 81 | 佛山市禅城区万投韵苑房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 82 | 佛山市禅城区万投筑花房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 83 | 佛山市禅城区万投筑隆房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 84 | 佛山市禅城区万投筑雅房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 85 | 佛山市南海区桂城街道梅沙幼儿园有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 86 | 佛山市南海区万星房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 87 | 佛山市祺健晟钺体育科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 88 | 佛山市穗航信息科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 89 | 佛山市万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 90 | 福建泊时易鹭科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 91 | 福建平潭万商美建投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 92 | 福建平潭万熠云辉资产管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 93 | 福建省平潭万商美里投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 94 | 福建省万唯家企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 95 | 福建万家星汇科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 96 | 福州市万梅教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 97 | 福州市万雅工程管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 98 | 福州市优路家政服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 99 | 广州蕙心医疗投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 100 | 广州岭万驿投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 101 | 广州市精庚股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 102 | 广州市精凌股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 103 | 广州市精苗股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 104 | 广州市精绣股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 105 | 广州市天河区梅沙澳吉教育培训中心有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 106 | 广州市万村不动产经营有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 107 | 广州市万建房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 108 | 广州市万投房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 109 | 广州万恩产业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 110 | 广州万江物流仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 111 | 贵阳睿投万科房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 112 | 贵阳万科骏驰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 113 | 贵州鸿运友房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 114 | 哈尔滨桐楠格置业有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 115 | 哈尔滨万科新里程房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 116 | 海南万昇房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 117 | 海南万众房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 118 | 海宁万业房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 119 | 杭州泊图公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 120 | 杭州泊邮公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 121 | 杭州泊之可物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 122 | 杭州府苑健康管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 123 | 杭州随康健康管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 124 | 杭州万港置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 125 | 杭州万锦置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 126 | 杭州万科亚运村开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 127 | 杭州星链投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 128 | 合肥碧合裕祥房产投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 129 | 合肥市万俊千文供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 130 | 合肥万港鑫宸企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 131 | 河南合众致远房地产咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 132 | 湖南科筑建设工程有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 133 | 济南泊时易停车场管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 134 | 济南东万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 135 | 济南万辰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 136 | 济南万舸商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 137 | 济南万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 138 | 济南万师傅餐饮管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 139 | 济南万食园餐饮有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 140 | 济南万云享商务服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 141 | 嘉善登科商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 142 | 嘉善上万商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 143 | 嘉兴万彩置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 144 | 嘉兴万进房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 145 | 嘉兴万楷置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 146 | 嘉兴万屏置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 147 | 嘉兴万星置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 148 | 嘉兴万盈房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 149 | 江苏万科悦达实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 150 | 开封万科房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 151 | 昆明万滨房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 152 | 昆明万玖房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 153 | 昆明万澧房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 154 | 昆明万巍房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 155 | 昆明万霄房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 156 | 昆明续万投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 157 | 昆山塞纳尔企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 158 | 兰州万辉房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 159 | 兰州万时房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 160 | 南京泊南商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 161 | 南京随园康养管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 162 | 南京万康产业园运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 163 | 南京裕新置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 164 | 南宁市明维投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 165 | 南宁市万霖仓储服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 166 | 南宁市万物共生投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 167 | 南宁市万中亨茂商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 168 | 南宁市新成中万物流有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 169 | 南宁市新顺中桥成物流有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 170 | 南通科坤企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 171 | 南通科宁企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 172 | 南通万虹企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 173 | 南通万界商务信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 174 | 南通万林企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 175 | 南通万生商务信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 176 | 南通筑新房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 177 | 宁波港丞企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 178 | 宁波海曙随园智汇坊健康管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 179 | 宁波和隆房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 180 | 宁波和毅房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 181 | 宁波佳驰房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 182 | 宁波佳爵房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 183 | 宁波乐荣房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 184 | 宁波乐秀房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 185 | 宁波梅山保税港区鑫春投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 186 | 宁波市海曙区德英乐幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 187 | 宁波万城科创产业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 188 | 宁波万槐置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 189 | 宁波万凌置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 190 | 宁波易格房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 191 | 宁波易全房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 192 | 宁波重驰房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 193 | 平湖上万商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 194 | 秦皇岛万盈房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 195 | 青岛天万合钜置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 196 | 青岛万鼎置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 197 | 青岛万钜泷投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 198 | 青岛万怡养老产业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 199 | 青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 200 | 泉州市泊寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 201 | 泉州市万科云峰房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 202 | 泉州市万莉装修有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 203 | 三亚梅沙客棠酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 204 | 山东万园实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 205 | 山东学知研学旅行有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 206 | 陕西安居业置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 207 | 陕西万万置地有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 208 | 上海泊寓酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 209 | 上海浦东德英乐周浦幼儿园有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 210 | 上海万创产城发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 211 | 上海万泾置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 212 | 上海万纬滇春供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 213 | 上海万纬鄂汉供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 214 | 上海万纬甘皋供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 215 | 上海万纬冀廊供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 216 | 上海万纬津供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 217 | 上海万纬京供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 218 | 上海万纬美廓供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 219 | 上海万纬闽榕供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 220 | 上海万纬皖肥仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 221 | 上海万纬湘长供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 222 | 上海万纬曜光供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 223 | 上海万纬豫郑仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 224 | 上海万纬粤鹅供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 225 | 上海万纬粤穗供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 226 | 上海万纬浙杭供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 227 | 上海万臻房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 228 | 上海万至之企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 229 | 四川理想加空间企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 230 | 四川万科锦仁置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 231 | 四川万驿商旅酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 232 | 四川万智汇企业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 233 | 深汕特别合作区万科投资发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 234 | 深圳市福科产业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 235 | 深圳市龙华区万科双语学校 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 236 | 深圳市深湾咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 237 | 深圳市时代六号房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 238 | 深圳市时代五号房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 239 | 深圳市万城万户发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 240 | 深圳市万户智城实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 241 | 深圳市云上筑建筑有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 242 | 深圳市万信富裕实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 243 | 深圳市万易产业园投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 244 | 深圳市信万实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 245 | 深圳市中科万信实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 246 | 深圳万纬纵横冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 247 | 沈阳经驿房产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 248 | 沈阳青驿房产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 249 | 沈阳市沈河区万航教育培训学校 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 250 | 沈阳市于洪区万航教育培训学校 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 251 | 沈阳万科保裕房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 252 | 沈阳万科府铭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 253 | 沈阳万科吉宝之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 254 | 沈阳万科科技产业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 255 | 沈阳万科融祥之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 256 | 沈阳万科泰景之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 257 | 沈阳万科万洲房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 258 | 沈阳万科泽运房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 259 | 沈阳万生佳业教育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 260 | 沈阳万越和商贸有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 261 | 石家庄泊寓企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 262 | 石家庄璟阳企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 263 | 石家庄万合控企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 264 | 石家庄万科嘉实文澜房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 265 | 石家庄万科宁泊房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 266 | 石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 267 | 石家庄万科文泽房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 268 | 首铸二号(东莞)房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 269 | 四川理想加空间企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 270 | 四川万科锦仁置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 271 | 四川万驿商旅酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 272 | 四川万智汇企业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 273 | 苏州泊创公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 274 | 苏州傅德企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 275 | 苏州傅江企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 276 | 苏州傅苏企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 277 | 苏州傅悦企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 278 | 苏州恒珏企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 279 | 苏州万科城市酵母投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 280 | 台州市万颖供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 281 | 台州万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 282 | 太仓市环沪房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 283 | 太仓市上万房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 284 | 太原恒源万科房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 285 | 太原市万科同德房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 286 | 太原万道企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 287 | 太原万嘉企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 288 | 太原万科国投滨湖置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 289 | 太原万科嘉盛房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 290 | 太原万科嘉业房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 291 | 太原万科南站房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 292 | 太原万科同盛房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 293 | 太原万科同业房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 294 | 太原万科长源房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 295 | 太原万清源企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 296 | 太原万腾企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 297 | 太原万忻企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 298 | 太原万寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 299 | 太原源寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 300 | 唐山锋投房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 301 | 唐山万合房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 302 | 天津泊寓北方商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 303 | 天津泊寓复康商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 304 | 天津泊寓经纬商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 305 | 天津泊寓中万商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 306 | 天津达拓房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 307 | 天津海纳万塘共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 308 | 天津恒万企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 309 | 天津鸿万房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 310 | 天津华康供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 311 | 天津居滨正房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 312 | 天津瑞风万林房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 313 | 天津盛津房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 314 | 天津市万江商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 315 | 天津万合共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 316 | 天津万津企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 317 | 天津万科滨南共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 318 | 天津万龙华开房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 319 | 天津万顺金安置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 320 | 天津万鑫企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 321 | 天津万泽房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 322 | 万科中西部投资发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 323 | 万科物流发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 324 | 万物更新商业管理(扬州)有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 325 | 温州捷成房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 326 | 温州平阳县万纬供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 327 | 温州瑶成房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 328 | 乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 329 | 无锡泊寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 330 | 无锡敬屏房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 331 | 无锡市旭恒房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 332 | 无锡万合养老服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 333 | 无锡扬聆房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 334 | 芜湖万驰房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 335 | 武汉市宝杉锋汇管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 336 | 武汉市宏程万励管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 337 | 武汉市锦乔万耀管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 338 | 武汉市万林青岸管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 339 | 武汉市万云创富管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 340 | 武汉万地滨江房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 341 | 武汉万地阅江房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 342 | 武汉万耀之光房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 343 | 武汉新唐共祥商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 344 | 西安翰辰教育科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 345 | 西安立德思教育投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 346 | 西安市未央区万知营地文化艺术培训学校有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 347 | 西宁万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 348 | 西咸新区道诺置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 349 | 西咸新区科筑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 350 | 咸阳万纬仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 351 | 新疆城建万利房地产开发经营有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 352 | 新疆美好乾德房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 353 | 兴化市耘垛旅游管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 354 | 雄安万科绿色研发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 355 | 宿迁万豫置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 356 | 徐州茗科企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 357 | 徐州茗天企业管理咨询服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 358 | 徐州市骆驿企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 359 | 徐州市茗邈企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 360 | 徐州市寓驿商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 361 | 徐州万辉商业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 362 | 徐州万泰企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 363 | 厦门市乘商置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 364 | 厦门市梅沙月美教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 365 | 厦门市卿岱餐饮有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 366 | 厦门市拾鲜记贸易有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 367 | 厦门市万岑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 368 | 厦门市万港盛房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 369 | 厦门市万俐置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 370 | 厦门市万卿置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 371 | 厦门市万商商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 372 | 厦门市万溪置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 373 | 厦门市万象星云科技有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 374 | 厦门市万驿全投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 375 | 厦门市万雍置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 376 | 厦门市域商置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 377 | 烟台泊寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 378 | 烟台共兴投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 379 | 烟台市万高企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 380 | 烟台万赛企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 381 | 盐城万科房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 382 | 扬州万隅管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 383 | 宜昌宏展程房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 384 | 余姚市万兆供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 385 | 漳州市拾鲜记贸易有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 386 | 镇江万港置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 387 | 郑州荣望房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 388 | 郑州万科方顶企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 389 | 郑州万祥商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 390 | 中山市梅沙教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 391 | 中山市东万房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 392 | 中山市宏智置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 393 | 周口万科锦南房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 394 | 珠海市万创房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 395 | 珠海市万村发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 396 | 珠海市万锦房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 397 | 珠海市万科诚丰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 398 | 珠海市万迎创设计顾问有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 399 | 珠海筑城企业管理中心(有限合伙) | 新增至合并范围 | 新设 |
| 400 | 涿州市祥筑房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 401 | 淄博万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 402 | 鞍山东惠房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 403 | 包头万科青岚房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 404 | 保定万旭房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 405 | 北京昌正捷恒科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 406 | 北京枫尘星光文化传媒有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 407 | 北京光吉多利科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 408 | 北京海数尼速文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 409 | 北京恒燚企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 410 | 北京金城万源置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 411 | 北京京睿祥龙文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 412 | 北京林江台增文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 413 | 北京龙山昌新文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 414 | 北京天长通快文化有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 415 | 北京万科天恒产城建设有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 416 | 北京万世源产城置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 417 | 北京万御众联国际科技发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 418 | 北京长泰进鑫科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 419 | 常州绪阳房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 420 | 成都泊寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 421 | 成都弘煊企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 422 | 成都锦泰弘安企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 423 | 成都立德思教育投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 424 | 成都启城创合房地产咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 425 | 成都万成天新置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 426 | 成都万丰宸辉企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 427 | 成都万合锦仁企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 428 | 成都万合眉州企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 429 | 成都万合商置企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 430 | 成都万合天利企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 431 | 成都万合万商企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 432 | 成都万合西月企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 433 | 成都万科梦想城建设发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 434 | 成都万馨资产管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 435 | 成都中万锦天置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 436 | 长春万铁盛华房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 437 | 长春泊寓超市服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 438 | 长春万德供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 439 | 长春万科地铁置业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 440 | 长春万科华溢房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 441 | 长春万筑房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 442 | 长沙市泊时易停车场管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 443 | 长沙市万投企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 444 | 长沙星悦商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 445 | 重庆产城科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 446 | 重庆华庭企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 447 | 重庆金开企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 448 | 重庆蓝湾企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 449 | 重庆悦航企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 450 | 大连泊寓城市青年公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 451 | 大连泊寓青年家实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 452 | 大连万科万怡养老服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 453 | 大连万上置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 454 | 大连盈琚置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 455 | 大连盈珑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 456 | 大连盈琰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 457 | 东莞市东万科通实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 458 | 东莞市东万昀峰实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 459 | 东莞市科安实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 460 | 东莞市科岑实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 461 | 东莞市万动体育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 462 | 东莞市科赫实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 463 | 东莞市科沐实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 464 | 东莞市科冉实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 465 | 东莞市科廷实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 466 | 东莞市科益实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 467 | 东莞市科卓实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 468 | 东莞市尚翔实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 469 | 东莞市晟万房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 470 | 东莞市万科酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 471 | 东莞市万趣体育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 472 | 东莞市万拓置业房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 473 | 东莞市万颐房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 474 | 东莞市万裕房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 475 | 东莞市颐创房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 476 | 东莞市泽云实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 477 | 东莞市中万恒峰实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 478 | 东莞市中万筑翔实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 479 | 东莞市筑昀实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 480 | 佛山市禅城区万投星荟房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 481 | 佛山市禅城区万投域湾房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 482 | 佛山市禅城区万投筑诚房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 483 | 佛山市禅城区万投筑江房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 484 | 佛山市禅城区万投筑梦房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 485 | 佛山市梅沙体育科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 486 | 佛山市南海区梅域教育培训中心 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 487 | 佛山市南海狮山梅沙教育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 488 | 佛山市顺德区万良房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 489 | 佛山市万泊一方停车场管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 490 | 佛山盈石仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 491 | 福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 492 | 福建平潭万商美邻资产管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 493 | 福建省泊万家投资发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 494 | 福建省万美家装修有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 495 | 福建万传星媒科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 496 | 福州市仓山区梅沙金域华府幼儿园有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 497 | 福州市万霖置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 498 | 福州市万深合房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 499 | 福州市万颐养老服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 500 | 广州第六园农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 501 | 广州精迪房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 502 | 广州市泊时易停车场管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 503 | 广州市精皇股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 504 | 广州市精茂股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 505 | 广州市精祥股权投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 506 | 广州市梅沙教育发展咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 507 | 广州市万缤房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 508 | 广州市万赫房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 509 | 广州市万沙房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 510 | 广州市正果文旅创意产业开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 511 | 贵阳万科富中置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 512 | 贵阳万科鸣黔会房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 513 | 贵阳万科远通远航房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 514 | 哈尔滨万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 515 | 哈尔滨万立双供应链管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 516 | 海东万盈供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 517 | 海南万村新象房屋租赁有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 518 | 海宁万臻房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 519 | 杭州泊湘公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 520 | 杭州泊阅公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 521 | 杭州泊舟公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 522 | 杭州钢园健康管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 523 | 杭州万巢投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 524 | 杭州万辉建筑工程有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 525 | 杭州万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 526 | 杭州万驿停车场管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 527 | 杭州长流基业产城发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 528 | 合肥海泊公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 529 | 合肥皖融裕祥房产投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 530 | 合肥信万鑫宸房产投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 531 | 河北冀北万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 532 | 河南第六园农牧科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 533 | 吉林省梅沙商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 534 | 济南泊寓好望角商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 535 | 济南禾佳商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 536 | 济南万城商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 537 | 济南万航教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 538 | 济南万林商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 539 | 济南万时待商务服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 540 | 济南万悦企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 541 | 济南元贺置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 542 | 嘉善科山商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 543 | 嘉兴巴夫洛供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 544 | 嘉兴万瑾房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 545 | 嘉兴万璟实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 546 | 嘉兴万培置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 547 | 嘉兴万尚置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 548 | 嘉兴万业置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 549 | 江苏万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 550 | 江西赣江新区万立新供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 551 | 昆明科华房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 552 | 昆明万淳房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 553 | 昆明万科物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 554 | 昆明万融房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 555 | 昆明万浠房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 556 | 昆明万桢房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 557 | 昆明筑华房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 558 | 兰州合众致远经济顾问有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 559 | 兰州万科时代房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 560 | 柳州市万华供应链服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 561 | 南京溧水随园嘉木护理院有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 562 | 南京万城工程管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 563 | 南京万怡产业园运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 564 | 南宁市乐之家装饰有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 565 | 南宁市万科产城资产管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 566 | 南宁市万纬冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 567 | 南宁市万物投仓储服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 568 | 南宁市唯家房地产咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 569 | 南宁市新宏万轩房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 570 | 南宁万滨投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 571 | 南通科闵企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 572 | 南通万泊企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 573 | 南通万沪企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 574 | 南通万联商务信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 575 | 南通万品商务信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 576 | 南通万语企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 577 | 宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 578 | 宁波格翔房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 579 | 宁波和崇房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 580 | 宁波和乔房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 581 | 宁波佳奥房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 582 | 宁波佳慈房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 583 | 宁波乐全房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 584 | 宁波乐挺房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 585 | 宁波旅游产城发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 586 | 宁波乔源房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 587 | 宁波市海曙区鼓楼街道随园智汇坊养老服务中心 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 588 | 宁波万创产城发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 589 | 宁波万聚置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 590 | 宁波万霆产城发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 591 | 宁波易庆房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 592 | 宁波易展房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 593 | 宁波重翔房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 594 | 平湖万坤置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 595 | 青岛辉兴置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 596 | 青岛天万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 597 | 青岛万宏置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 598 | 青岛万怡时代养老服务管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 599 | 青岛万盈置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 600 | 清徐万科恒郡房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 601 | 泉州市万城装修有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 602 | 泉州市万乐装修有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 603 | 泉州市万瑞装修有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 604 | 三亚铭悦酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 605 | 山东万建房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 606 | 陕西驰筑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 607 | 陕西泽筑置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 608 | 上海德英乐培训学校有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 609 | 上海市静安区民办德英乐幼儿园 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 610 | 上海万海泾房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 611 | 上海万纬诚拙供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 612 | 上海万纬鼎淄实业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 613 | 上海万纬鄂武供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 614 | 上海万纬供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 615 | 上海万纬椒兰供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 616 | 上海万纬晋并供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 617 | 上海万纬冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 618 | 上海万纬闽鹭供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 619 | 上海万纬陕镐供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 620 | 上海万纬武马供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 621 | 上海万纬新乌供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 622 | 上海万纬渝供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 623 | 上海万纬粤禅供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 624 | 上海万纬粤莞供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 625 | 上海万纬粤甬供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 626 | 上海万纬浙甬供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 627 | 上海万至镝企业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 628 | 上海万宙房地产咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 629 | 四川仁峰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 630 | 四川万科眉州置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 631 | 四川万裕丰建设发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 632 | 四川优宇建设劳务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 633 | 深圳第六园农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 634 | 深圳市浪骑帆船运动俱乐部有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 635 | 深圳市偶米家运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 636 | 深圳市深元咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 637 | 深圳市时代四号房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 638 | 深圳市万城百家发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 639 | 深圳市万村物业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 640 | 深圳市万科里投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 641 | 深圳市万禧实业投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 642 | 深圳市万兴富裕实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 643 | 深圳市万众智城实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 644 | 深圳市兴万实业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 645 | 深圳万仟实业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 646 | 深圳万选实业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 647 | 沈阳齐驿房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 648 | 沈阳市大东区万航教育培训学校 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 649 | 沈阳市铁西区万航教育培训学校 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 650 | 沈阳万科保康置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 651 | 沈阳万科宸光房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 652 | 沈阳万科富华房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 653 | 沈阳万科金旅置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 654 | 沈阳万科融祥房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 655 | 沈阳万科盛昌之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 656 | 沈阳万科万北置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 657 | 沈阳万科万洲之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 658 | 沈阳万科泽运之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 659 | 沈阳万怡安瑞健康管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 660 | 沈阳优尚教育发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 661 | 石家庄辉阳企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 662 | 石家庄融泽企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 663 | 石家庄万科嘉实房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 664 | 石家庄万科嘉实盈泽房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 665 | 石家庄万科宁泽房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 666 | 石家庄万科润德琅翠房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 667 | 石家庄万乐智能物流有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 668 | 石家庄元辉房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 669 | 四川仁峰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 670 | 四川万科眉州置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 671 | 四川万裕丰建设发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 672 | 四川优宇建设劳务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 673 | 苏州万明供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 674 | 苏州泊信酒店有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 675 | 苏州傅鸿企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 676 | 苏州傅镕企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 677 | 苏州傅元企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 678 | 苏州傅泽企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 679 | 苏州深万企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 680 | 台州万桥置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 681 | 台州万椒置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 682 | 太仓市万启房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 683 | 太仓市科善房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 684 | 太仓市万昆房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 685 | 太原泊寓企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 686 | 太原晶寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 687 | 太原万辰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 688 | 太原万阜企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 689 | 太原万科轨道交通置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 690 | 太原万科嘉创房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 691 | 太原万科嘉享房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 692 | 太原万科南馥房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 693 | 太原万科同创房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 694 | 太原万科同享房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 695 | 太原万科长风之光房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 696 | 太原万亩农业科技有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 697 | 太原万尚企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 698 | 太原万享企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 699 | 太原万赢企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 700 | 唐山万富合益房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 701 | 唐山志投房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 702 | 天津远博万创房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 703 | 天津泊寓东第商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 704 | 天津泊寓津滨商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 705 | 天津泊寓九洲商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 706 | 天津博尚万逸房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 707 | 天津方宏房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 708 | 天津海庭共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 709 | 天津恒焱房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 710 | 天津侯台建城共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 711 | 天津金海房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 712 | 天津凯周华房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 713 | 天津瑞风万林共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 714 | 天津市万安商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 715 | 天津万沣房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 716 | 天津万合华盛置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 717 | 天津万锦华瑞房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 718 | 天津万利共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 719 | 天津万顺共创共担有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 720 | 天津万武供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 721 | 天津万越辉房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 722 | 天津祥筑房地产信息咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 723 | 万科(张家口)旅游开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 724 | 万科中西部企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 725 | 温州湖成房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 726 | 温州科城建设开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 727 | 温州奇成房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 728 | 温州智宸商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 729 | 乌鲁木齐万纬新荣供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 730 | 无锡狄翰房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 731 | 无锡市沙岳房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 732 | 无锡万宸教育投资有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 733 | 无锡万旭养老服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 734 | 无锡运融房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 735 | 武汉金色万耀房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 736 | 武汉市汉宜恒和管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 737 | 武汉市金湾誉礼管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 738 | 武汉市万合创盈管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 739 | 武汉市万悦金乔管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 740 | 武汉万创空间科技企业孵化器有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 741 | 武汉万地景云房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 742 | 武汉万邻友商网络科技有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 743 | 武汉万云房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 744 | 西安富港房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 745 | 西安合众致远经纪顾问有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 746 | 西安万紫合置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 747 | 西咸新区崇胜房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 748 | 西咸新区昊鼎置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 749 | 咸阳万和林房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 750 | 忻州万科房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 751 | 新疆合众致远房地产经纪有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 752 | 新疆万利风尚企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 753 | 雄安万创检测有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 754 | 宿迁万宇企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 755 | 徐州产城企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 756 | 徐州茗顺企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 757 | 徐州铭创置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 758 | 徐州市茗郡企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 759 | 徐州市茗智企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 760 | 徐州万超企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 761 | 徐州万锦企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 762 | 徐州盈智纬投物流仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 763 | 厦门市府商商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 764 | 厦门市睦居商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 765 | 厦门市森商商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 766 | 厦门市食乐餐饮管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 767 | 厦门市万村新象建设有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 768 | 厦门市万驹置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 769 | 厦门市万茗置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 770 | 厦门市万商美鼎置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 771 | 厦门市万缇置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 772 | 厦门市万羡置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 773 | 厦门市万驿立洲投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 774 | 厦门市万驿洲投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 775 | 厦门市玺商商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 776 | 厦门万村新象房屋租赁有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 777 | 厦门万物工场文化创意产业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 778 | 烟台共担企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 779 | 烟台津港置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 780 | 烟台万融企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 781 | 烟台裕尊房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 782 | 扬州泊寓公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 783 | 扬州万之沣管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 784 | 银川万科企业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 785 | 云南万科文化旅游发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 786 | 镇江万润置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 787 | 郑州万科百寓房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 788 | 郑州万科瀚湖房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 789 | 郑州万科璞樾房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 790 | 郑州新田万科房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 791 | 中山市泊寓物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 792 | 中山市宏通置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 793 | 中山市科筑建设管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 794 | 周口市万晟达房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 795 | 珠海唐隆置业有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 796 | 珠海市寓驿公寓管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 797 | 珠海市万恒创越商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 798 | 珠海市万卷博睿教育咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 799 | 珠海万唯丰商业运营有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 800 | 诸暨市万斌供应链有限责任公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 801 | 涿州中万科技产业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 新设 |
| 802 | Beluga(HK)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 803 | Cedarwood(HK)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 804 | GoldenBaycrest(BVI)Limited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 805 | Narwhal(BVI)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 806 | NYVDW543BLLC | 新增至合并范围 | 新设 |
| 807 | PromiseFineInvestmentsLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 808 | ScenicCascadeLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 809 | Tetris(Asia)HoldingCompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 810 | TrendShineLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 811 | UnionGraceInvestmentsLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 812 | VandataInformationTechnologyCompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 813 | Winsteria(BVI)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 814 | Wintergreen(BVI)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 815 | AmberShineLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 816 | CascadePeakLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 817 | Cocova(HK)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 818 | LePontPropertyManagementCompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 819 | NYVDW543ALLC | 新增至合并范围 | 新设 |
| 820 | OceanicJadeLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 821 | ProsperousSeaGroupLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 822 | SunshinePraiseLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 823 | Tetris(Overseas)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 824 | Unicon(BVI)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 825 | UniqueFidelityInvestmentsLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 826 | Vetiver(BVI)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 827 | Winmaxi(BVI)CompanyLimited | 新增至合并范围 | 新设 |
| 828 | 霸州市孔雀湖房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 829 | 北京捷盛商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 830 | 北京凯华房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 831 | 北京万永房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 832 | 长春宇矗储运有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 833 | 成都川云茂通实业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 834 | 成都锦融积物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 835 | 成都悦榕第三置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 836 | 成都悦榕第一置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 837 | 慈溪市万辰希供应链有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 838 | 大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 839 | 大连中集铁路装备有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 840 | 东莞德华涂料有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 841 | 东莞市祥盛房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 842 | 佛山市南海区优创仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 843 | 福州市仓山区意华企业管理服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 844 | 福州优家投资管理有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 845 | 港中旅(沈阳)置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 846 | 贵阳德盛置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 847 | 哈尔滨星海房地产发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 848 | 海门重万置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 849 | 杭州富阳富茂置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 850 | 杭州乐荣节能动力科技有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 851 | 杭州万晴实业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 852 | 河南民信置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 853 | 黄山悦榕旅游发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 854 | 吉宝湾房地产开发(沈阳)有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 855 | 济南佳怡电子商务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 856 | 江苏中瑞化工有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 857 | 江西万胜仓储服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 858 | 金博(天津)建工有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 859 | 晋中市中凯佳房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 860 | 昆明十一物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 861 | 昆山万昆供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 862 | 廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 863 | 廊坊万纬冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 864 | 丽江悦椿房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 865 | 丽江悦榕酒店有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 866 | 连江宏晟冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 867 | 宁波康瑞企业管理咨询有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 868 | 宁波万博供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 869 | 平度万科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 870 | 厦门市景徽饮料有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 871 | 陕西金玖置地房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 872 | 上海美源光电材料有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 873 | 上海申斯物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 874 | 上海万吉冷藏有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 875 | 上海中隆纸业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 876 | 深圳三星视界有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 877 | 深圳市润信达投资发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 878 | 深圳万海启佑投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 879 | 沈阳铁鑫达房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 880 | 沈阳万科紫东房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 881 | 四川川商置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 882 | 苏州希埃姆西体育服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 883 | 太古海投冷链物流(厦门)有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 884 | 太古冷链物流(上海)有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 885 | 天津萃生商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 886 | 天津海吉星农产品电子商务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 887 | 天津海庭置业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 888 | 天津生态城生恒生态物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 889 | 天津万悦投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 890 | 威海威高置地有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 891 | 芜湖万佳房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 892 | 西安翰林壹品房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 893 | 西安泽合房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 894 | 新疆中万火炬房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 895 | 徐州润彭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 896 | 烟台赛格置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 897 | 烟台云祥置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 898 | 盐城悦达天惠置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 899 | 云南甬商置业有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 900 | 镇江虹孚置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 901 | 郑州市海创孵化器有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 902 | 涿州立新诚信化工有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 903 | 资阳市明大物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 904 | 淄博鑫林置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 905 | 北京翰通商业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 906 | 北京居正房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 907 | 北京联星房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 908 | 长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 909 | 常熟新地物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 910 | 成都家园经营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 911 | 成都万申冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 912 | 成都悦榕第四置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 913 | 重庆初心药业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 914 | 大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 915 | 大连樱花园开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 916 | 迪庆香格里拉吉瓦仁安旅游度假村有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 917 | 东莞市东万盈合房地产有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 918 | 佛山市南海景泰来仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 919 | 福州丰联酒店管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 920 | 福州台江区优家投资管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 921 | 盖世理(无锡)仓储发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 922 | 广州志达农业发展有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 923 | 贵阳中航房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 924 | 哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 925 | 杭州博鼎投资合伙企业(有限合伙) | 新增至合并范围 | 并购 |
| 926 | 杭州君烨信息科技有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 927 | 杭州青延供应链管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 928 | 杭州左禾贸易有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 929 | 湖北昕景投资有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 930 | 黄山悦榕物业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 931 | 吉林华庭置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 932 | 嘉兴荣旺置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 933 | 江西江中天宁房地产有限责任公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 934 | 江西万纬物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 935 | 晋中市奥林百和房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 936 | 昆明恒汇置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 937 | 昆明铸创房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 938 | 昆山源检食品科技有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 939 | 廊坊拓达房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 940 | 廊坊万泽房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 941 | 丽江悦榕国际旅行社有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 942 | 丽江悦榕物业服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 943 | 南京万纬冷链物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 944 | 宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙) | 新增至合并范围 | 并购 |
| 945 | 宁波艺茂置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 946 | 三亚众享共赢商务服务有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 947 | 山西中凯佳房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 948 | 上海禾美家具有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 949 | 上海耐姆克电子有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 950 | 上海同程仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 951 | 上海徐汇中城商务运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 952 | 上海卓额实业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 953 | 深圳市桦盈实业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 954 | 深圳市万纬物流管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 955 | 沈阳普健仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 956 | 沈阳万科中山之辉置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 957 | 石狮和安物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 958 | 苏州吴中城投万科置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 959 | 苏州宜家开元酒店有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 960 | 太古冷链物流(宁波)有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 961 | 唐山采宏房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 962 | 天津海吉星冷链仓储有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 963 | 天津海吉星中央大厨房物流配送有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 964 | 天津侯台建城房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 965 | 天津万榕企业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 966 | 天津中孚明夷商业运营管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 967 | 无锡万代房地产营销策划有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 968 | 武汉云瑞德置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 969 | 西安市高新区安和物流有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 970 | 西安中瑞凯达商业管理有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 971 | 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 972 | 徐州顺祥置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 973 | 烟台万尚房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 974 | 盐城悦达交控置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 975 | 阳朔悦榕酒店有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 976 | 浙江财富兴园置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 977 | 镇江万隆置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 978 | 珠海沃成瀚丰置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 979 | 涿州裕泰房地产开发有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 980 | 淄博世界贸易中心置业有限公司 | 新增至合并范围 | 并购 |
| 981 | ABMFJInvestmentLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 982 | ChangshuLogisticsPte.Ltd. | 新增至合并范围 | 并购 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 983 | ChinaLogisticsManagementHKHoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 984 | FilincoEnterprisesLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 985 | HongKongChungLoongLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 986 | LLCBetskoy | 新增至合并范围 | 并购 |
| 987 | SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo1(S)PteLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 988 | SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo.4(S)PteLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 989 | SancturayJiwaRenga(S)PteLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 990 | SwirePacificColdStorageLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 991 | VXLogisticsXIII(HK)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 992 | VXLogisticsXIV(HK)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 993 | VXLogisticsXV(HK)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 994 | VXLogisticsXVI(HK)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 995 | VXLogisticsXVIII(BVI)HoldingLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 996 | BanyanTreeAssets(China)HoldingsPte.Ltd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 997 | ChinaLogisticsManagement(BVI)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 998 | EverOnwardCorporation | 新增至合并范围 | 并购 |
| 999 | GazeleyWuxi1HoldingsLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1000 | HongKongNemtekInternationalCo.,Limited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1001 | SanctuaryAssets(S)1Pte.Ltd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1002 | SanctuaryChengduDevelopmentCompanyNo3(S)PteLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1003 | SanctuaryLijiang(S)PteLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1004 | ShenxiaLogisticsInvestmentHongKongLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1005 | VXLogisticsXIII(BVI)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1006 | VXLogisticsXIV(BVI)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1007 | VXLogisticsXV(BVI)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1008 | VXLogisticsXVI(BVI)HoldingLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1009 | VXLogisticsXVII(BVI)HoldingLtd. | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1010 | WeiEInvestmentLimited | 新增至合并范围 | 并购 |
| 1011 | 鞍山市美佳物业服务有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1012 | 北京思翼企业管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1013 | 北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1014 | 成都锦成行物流有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1015 | 大连万腾置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1016 | 佛山乐维仓储有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1017 | 佛山万源仓储服务有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1018 | 广州万墩仓储有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1019 | 杭州锦时置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1020 | 江西万航益富置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1021 | 昆明万昆物流有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1022 | 昆山浩捷信息咨询有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1023 | 宁波万晨仓储有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1024 | 上海万筠房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1025 | 上海万库投资管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1026 | 深圳市时代二号房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1027 | 深圳市万鸿嘉投资发展有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1028 | 世畅自行车配件(深圳)有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1029 | 苏州和济置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1030 | 温州万碧金房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1031 | 温州万贤置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1032 | 温州万祯置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1033 | 武汉万物仓储管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1034 | 云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1035 | 云南保谊经贸有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1036 | 北京翰业通宏咨询有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1037 | 北京万德盈商业运营管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1038 | 长乐市万乐房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1039 | 大连官房房地产开发有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1040 | 大连万兴置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1041 | 佛山市高明纬贵仓储有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1042 | 福州市万思置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1043 | 海宁万普仓储有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1044 | 杭州元仓置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1045 | 京亚(南京)供应链管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1046 | 昆明万普房地产开发有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1047 | 昆山聚卓企业管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1048 | 上海上房现代物流有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1049 | 上海万锴房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1050 | 上海万睿房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1051 | 深圳市时代一号房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1052 | 沈阳新兴置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1053 | 苏州高新新吴置地有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1054 | 天津联祺行远企业管理咨询有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1055 | 温州万茂置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1056 | 温州万誉置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1057 | 武汉商汇物流管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1058 | 武汉长江科技经济开发有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1059 | 云南保谊恒华物流有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1060 | 中新(天津)商业管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 出售 |
| 1061 | 北京万科四季花城房地产开发有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |

| 序号 | 企业名称 | 变更内容 | 变更原因 |
|---|---|---|---|
| 1062 | 杭州随安健康管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1063 | 沈阳万科天琴湾置业有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1064 | 天津信科共创共担有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1065 | 无锡橡树汇养老管理服务有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1066 | 扬州万园企业管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1067 | 福州市榕荣房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1068 | 济南市历下区万科教育培训学校 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1069 | 苏州万美广投资管理有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1070 | 天津兴海房地产开发有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |
| 1071 | 武汉万普鑫房地产有限公司 | 不纳入合并范围 | 注销 |

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

## 三、会计政策调整对财务报表的影响

本集团于2020年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：《企业会计准则解释第13号》（财会 [2019] 21号）（“解释第13号”）、《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会 [2020] 10号）。本集团自2020年1月1日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

1、解释第13号

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

2、财会 [2020] 10号

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

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

# 四、报告期内主要财务指标

## （一）发行人报告期内主要财务指标

单位：万元

| 项目 | 2020年度/末 | 2019年度/末 | 2018年度/末 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 186,917,709.40 | 172,992,945.04 | 152,857,935.65 |
| 负债总额 | 151,933,262.07 | 145,935,033.50 | 129,295,862.65 |
| 全部债务 | 25,946,963.66 | 25,879,350.47 | 26,349,027.74 |
| 所有者权益 | 34,984,447.33 | 27,057,911.54 | 23,562,073.00 |
| 资产负债率 | 81.28% | 84.36% | 84.59% |
| 扣除预收账款/合同负债后的资产负债率 | 47.49% | 50.96% | 51.55% |
| 债务资本比率 | 42.58% | 48.89% | 52.79% |
| 流动比率 | 1.17 | 1.13 | 1.15 |
| 速动比率 | 0.41 | 0.43 | 0.49 |
| 营业收入 | 41,911,167.77 | 36,789,387.75 | 29,767,933.11 |
| 营业利润 | 7,995,864.21 | 7,661,313.60 | 6,749,861.25 |
| 利润总额 | 7,967,575.29 | 7,653,928.95 | 6,746,020.14 |
| 净利润 | 5,929,811.64 | 5,513,161.46 | 4,927,229.45 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 5,797,920.32 | 5,456,555.58 | 4,898,207.64 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 4,151,554.49 | 3,887,208.69 | 3,377,265.17 |
| 扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 | 4,023,771.11 | 3,831,438.75 | 3,349,007.84 |
| 经营活动产生现金流量净额 | 5,318,802.22 | 4,568,680.95 | 3,361,818.34 |
| 投资活动产生现金流量净额 | 579,706.71 | -2,862,673.46 | -6,736,443.60 |
| 筹资活动产生现金流量净额 | -3,250,425.99 | -3,333,821.04 | 4,479,764.81 |
| 营业毛利率 | 22.75% | 27.30% | 29.70% |
| 总资产报酬率 | 4.91% | 5.27% | 5.62% |
| 净资产收益率 | 19.12% | 21.78% | 23.34% |
| 扣除非经常性损益后净资产收益率 | 18.69% | 21.56% | 23.20% |
| EBITDA | 9,015,626.09 | 8,792,072.14 | 7,506,018.76 |
| EBITDA利息保障倍数（倍） | 7.80 | 8.16 | 7.05 |
| EBITDA全部债务比 | 0.35 | 0.34 | 0.28 |
| 应收账款周转率（次） | 168.30 | 205.86 | 197.21 |
| 存货周转率（次） | 0.31 | 0.28 | 0.28 |

**（二）上述财务指标的计算方法**

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

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

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

扣除预收账款/合同负债后的资产负债率=（负债合计-预收账款-合同负债）/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

营业毛利率=（营业收入-营业成本-主营业务税金及附加）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出(不含租赁负债的利息收支净额+其他)+折旧+摊销，2020年折旧中增加了“使用权资产折旧”；

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

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

# 第五节募集资金运用

## 一、募集资金运用计划

本期债券拟发行不超过15.66亿元（含），扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还回售/到期的公司债券等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途，拟偿还明细如下：

| 债券简称 | 起息日期 | 回售日 | 最后到期日 | 发行规模（亿元） | 待偿还本金规模（亿元） | 债券期限 | 票面利率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18万科01 | 2018-08-09 | 2021-08-09 | 2023-08-09 | 15 | 6.74 | 3+2 | 4.05% |
| 18万科02 | 2018-10-29 | 2021-10-29 | 2023-10-29 | 20 | 8.92 | 3+2 | 4.18% |
| **合计** | - | - | - | **35** | **15.66** | - | - |

注：发行人于2021年3月17日完成债券购回，18万科01、18万科02购回后的债券本金余额分别为6.74亿元、8.92亿元。

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

## 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

以2021年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以2021年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的1.1763上升至发行后的1.1776。公司流动比率将略有提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 三、募集资金的现金管理

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

## 四、募集资金专项账户管理安排

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

### （一）募集资金管理制度的设立

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

### （二）债券受托管理人的持续监督

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

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

# 五、前次公司债券募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。

其中，万科企业股份有限公司2015年公司债券（第一期）债券简称“15万科01”，发行规模为50亿元，已于2015年9月25日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额已全部按照募集说明书中披露的用途使用完毕，其中20亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金用于补充营运资金。

万科企业股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）简称“17万科01”，最终发行规模为30亿元，已于2017年7月18日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还金融机构贷款。

万科企业股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）简称“17万科02”，最终发行规模为10亿元，已于2017年8月4日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还金融机构贷款。

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

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

万科企业股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）简称“18万科02”，最终发行规模为20亿元，已于2018年10月29日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途使用，用于公司住房租赁项目建设运营以及补充公司营运

资金。

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

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

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]323 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。

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

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

万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一、品种二）简称“20万科05、20万科06”，最终发行规模分别为8亿元、12亿元，已于2020年6月19日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额将按照募集说明书中披露的用途使用，用于偿还即将到期或回售的公司债券。

万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）

（品种一、品种二）简称“20万科07、20万科08”，最终发行规模分别为3.81亿元、16亿元，已于2020年11月13日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额将按照募集说明书中披露的用途使用，用于置换已偿还到期的公司债券“15万科01”本金的自有资金。

万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一、品种二）简称“21万科01、21万科02”，最终发行规模分别为19亿元、11亿元，已于2021年1月22日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额将按照募集说明书中披露的用途使用，用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

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

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

# 第六节备查文件

## 一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

1、万科企业股份有限公司2018年度、2019年度、2020年度经审计的财务报告、2021年1-3月未经审计的财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于万科企业股份有限公司房地产之专项核查报告；

3、关于万科企业股份有限公司房地产业务核查的专项法律意见书；

4、万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告；

5、万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则；

6、万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；

7、中国证监会许可本次注册发行的文件；

8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深交所网站（http://www.szse.cn/）查阅募集说明书及摘要。

## 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

**发行人：万科企业股份有限公司**

住所：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

联系地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：史晓云、毛敏、唐代远、许国辉、许智涛、钟琦、陈犀通

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

**主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、张天亮、陈小东、李龙飞、王琰君、张园、聂司桐、刘舒杨、秦翰、罗巍

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

## 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日9：00-11：30，14：00-17：00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

万科企业股份有限公司

2021 年 5 月 14 日