

# 万科企业股份有限公司

## 2022年度第二期绿色中期票据募集说明书

注册金额：人民币40亿元

本期发行金额：人民币20亿元

发行期限：品种一期限为3年期，初始发行规模为人民币10亿元；品种二期限为5年期，初始发行规模为人民币10亿元；两个品种间可进行回拨，回拨比例不受限制

担保情况：无担保

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

主体评级结果：AAA

债项评级结果：AAA

发行人：万科企业股份有限公司

The logo for Vanke, consisting of the word "vanke" in a bold, red, lowercase sans-serif font.

主承销商及簿记管理人：兴业银行股份有限公司



联席主承销商：招商银行股份有限公司



2022年8月

## 声明

本公司发行本期绿色中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期绿色中期票据的投资价值做出任何评价，也不表明对本期债务融资工具的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

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

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

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受

投资者监督。

本公司承诺截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，公司无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目录

目录	4
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
(一) 核心风险提示	7
(二) 情形提示	7
二、发行人条款提示	7
三、投资人保护机制相关提示	7
(一) 关于持有人会议相关约定的提示	7
(二) 关于受托管理机制的提示	8
(三) 违约、风险情形及处置	8
四、募集资金相关用途提示	9
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	12
一、投资风险	12
二、与发行人相关的风险	12
三、特有风险	26
第三章 发行条款	27
一、主要发行条款	27
二、本期绿色中期票据发行安排	28
第四章 募集资金运用	31
一、募集资金使用	31
二、绿色债券认定	45
三、环境效益和社会效益分析	49
四、环境和社会风险分析	53
五、本期绿色中期票据募集资金的管理	53
六、发行人承诺	54
第五章 发行人基本情况	55
一、发行人概述	55
二、发行人历史沿革及股本变动情况	55
三、发行人股权结构	60
四、发行人独立性	62
五、发行人重要权益投资情况	63
六、发行人内部组织机构情况	67
七、发行人高级管理人员情况	76
八、发行人经营范围与主营业务	83
九、在建工程和拟建工程	110
十、未来3-5年公司发展战略规划	111
十一、发行人所在行业状况	112

第六章公司主要财务状况 .....	125
一、发行人财务报告编制及审计情况 .....	125
二、发行人历史财务数据 .....	151
三、发行人财务情况分析 .....	157
四、发行人主要财务指标 .....	180
五、发行人有息债务情况 .....	181
六、关联方及关联交易情况 .....	186
七、重大或有事项 .....	214
八、资产限制用途情况 .....	217
九、发行人金融衍生品情况 .....	217
十、发行人重大投资理财产品 .....	218
十一、发行人海外投资情况 .....	218
十二、发行人直接债务融资计划 .....	218
第七章 发行人资信情况 .....	219
一、信用评级情况 .....	219
二、发行人历史评级情况 .....	221
三、发行人银行授信情况 .....	222
三、发行人债务违约记录 .....	223
四、发行人债券偿付情况 .....	223
五、其他资信重要事项 .....	231
第八章信用增进安排 .....	232
第九章税项 .....	233
一、增值税 .....	233
二、所得税 .....	233
三、印花税 .....	233
四、税项抵销 .....	233
第十章信息披露 .....	234
一、发行人信息披露机制 .....	234
二、信息披露安排 .....	234
第十一章持有人会议机制 .....	238
一、持有人会议的目的与效力 .....	238
二、持有人会议的召开情形 .....	238
三、持有人会议的召集 .....	239
四、持有人会议参会机构 .....	241
五、持有人会议的表决和决议 .....	242
六、其他 .....	244
第十二章投资者保护机制 .....	245
第十三章违约、风险情形及处置 .....	246
一、违约事件 .....	246

二、违约责任 .....	247
三、偿付风险 .....	247
四、发行人义务 .....	247
五、发行人应急预案 .....	247
六、风险及违约处置基本原则 .....	247
七、处置措施 .....	248
八、不可抗力 .....	248
九、争议解决机制 .....	249
十、弃权 .....	249
第十四章发行有关机构 .....	250
一、发行人 .....	250
二、主承销商/簿记管理人 .....	250
三、联席主承销商 .....	250
四、存续期管理机构 .....	250
五、承销团其他成员（排名不分先后） .....	251
六、信用评级机构 .....	251
七、审计机构 .....	252
八、发行人律师 .....	252
九、托管人 .....	252
十、集中簿记建档系统技术支持机构 .....	253
第十五章备查文件及查询地址 .....	254
一、备查文件 .....	254
二、查询地址 .....	254
附件：主要财务指标计算公式 .....	256

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、房地产政策风险

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

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

##### 2、市场竞争风险

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

#### (二) 情形提示

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

### 二、发行人条款提示

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

### 三、投资人保护机制相关提示

#### (一) 关于持有人会议相关约定的提示

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

等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

## **(二) 关于受托管理机制的提示**

本次发行不设置受托管理机制。

## **(三) 违约、风险情形及处置**

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

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



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

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

#### **四、募集资金相关用途提示**

本期绿色中期票据募集资金专项用于节能环保、污染防治、资源节约与循环利用等绿色项目。

**请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。**

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/万科	指	万科企业股份有限公司
债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据/本期绿色中期票据	指	指本期发行金额为 20 亿元人民币的万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据
本次发行	指	本期绿色中期票据的发行
募集说明书	指	本公司为发行绿色中期票据并向投资者披露本期绿色中期票据发行相关信息而制作的《万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据募集说明书》
主承销商	指	兴业银行股份有限公司、招商银行股份有限公司
牵头主承销商	指	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	指	招商银行股份有限公司
簿记管理人	指	兴业银行股份有限公司
存续期管理机构	指	兴业银行股份有限公司
集中簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的绿色中期票据全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
近三年及一期	指	2010年、2020年、2021年及2022年1-3月
工作日	指	每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含法定节假日或休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

## 第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期绿色中期票据时，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

### 一、投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

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

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、负债总额较大、资产负债率较高的风险

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

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司的负债总额分别为14,593.50亿元、15,193.33亿元及15,458.65亿元，呈持续增长趋势。截至2019-2021年末，有息债务融资总额（包括短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券及其他流动负债中的短期融资券）分别为2,578.52亿元、2,585.26亿元及2,659.65亿元。有息负债水平较高引致财务费用增长，本息兑付增加公司刚性债务支出，可能使发行人面临一定的偿债压力。

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司资产负债率

分别为84.36%、81.28%及79.74%；扣除预收账款、合同负债后的资产负债率分别为50.96%、47.49%及46.82%。整体看，公司资产负债率水平较高，可能面临偿债压力从而使其业务经营活动受到不利影响。但公司剔除不构成实质偿债压力的预收账款、合同负债后，资产负债率保持在行业内较低的水平。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额将使发行人面临一定的资金压力。

## 2、短期偿债压力较大的风险

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，流动比率分别为1.13、1.17及1.22，速动比率分别为0.43、0.41及0.40。截至2019-2021年末，发行人短期借款（不含应付利息）、一年内到期的非流动负债（不含租赁负债及应付利息）及其他流动负债中的短期融资券合计分别为938.87亿元、829.13亿元及586.22亿元。虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

## 3、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完成开发产品、在建开发产品、拟开发产品构成。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，发行人存货净额分别为8,970.19亿元、10,020.63亿元及10,756.17亿元，占总资产比例分别为51.85%、53.61%及55.48%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至2021年末，公司存货跌价准备余额61.80亿元，占该年末存货净额的比例为0.57%。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生影响。

## 4、期间费用增长风险

2019年、2020年及2021年，发行人期间费用总额分别为268.66亿元、267.36亿元及280.77亿元。期间费用的增长是公司业务规模不断扩大的合理现象，但是如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。总体而言，发行人期间费用相比较销售收入，仍保持在较低的比例。2019年、2020年及2021年，发行人期间费用占营业收入的比重分别7.30%、6.38%及6.20%。

## 5、未来资金支出压力较大及资金周转的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金

门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至2021年年末，公司规划中项目的权益计容建筑面积约29,052.52万平方米，相比2020年年末的28,232.39万平方米有所上升。作为公司存货的项目储备规模决定了公司持续发展的潜在能力，但也将给公司带来一定的资金支出压力和资金周转风险。

#### 6、按揭贷款担保风险

发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截至2021年末，发行人承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币2,444.27亿元及人民币0亿元。在担保期间，若购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

#### 7、受限资产较多的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2021年末，发行人银行借款中含有受限使用资金为864,398.50万元，其中因质押对使用有限制的资金为386,617.50万元，存货中用于借款抵押的存货账面价值为489,857.75万元，投资性房地产中受限的账面价值为886,702.63万元，固定资产中受限的账面价值为44,515.21万元，无形资产中受限的账面价值为4,778.59万元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足、宏观经济形势和政府政策等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

#### 8、应交税费余额较大

公司近三年应交税费分别为2,510,973.11万元、2,903,652.30万元和2,519,125.03万元，占总负债的比例分别为1.73%、1.91%和1.63%。公司应交税费主要为应交土地增值税、应交企业所得税、应交增值税等项目。发行人均按期缴纳相关税费，应交税费金额目前处于正常水平。

#### 9、关联方往来款项增加的风险

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，公司的其他应收款净额分别为23,546,500.73万元、24,949,854.55万元及26,606,112.04万元。其中，合作方经营往来款、应收联营/合营企业款账面余额合计分别为20,553,742.73万元、22,442,722.98万元及24,200,124.11万元，2019年、2020年和2021年增幅分别为-7.02%、9.19%和7.83%；公司其他应付款分别为25,069,846.07万元、21,275,835.35万元和19,206,616.92万元。其中，应付合营/联营企业款、应付股权款与合作公司往来及其他合计分别为20,378,781.26万元、15,536,698.29万元和12,655,875.21万元，2019年、2020年和2021年增减幅度分别为4.90%、-23.76%和-18.54%。上述关联方往来款项整体呈增长趋势导致公司其他应收/应付款项亦整体呈增长趋势，主要归因于公司加大了与包括联合营公司在内的合作方共同开发房地产项目的力度所致。若公司对联合营公司的管理措施不当，或与联合营公司的关联方交易未能严格遵循公平、公正和公开的原则开展，则可能对发行人及本期债券的持有人产生不利影响。

#### 10、关联方担保的风险

公司最近三年存在为关联方提供担保的情形。截至2021年末，发行人承担的关联方担保金额为388.22亿元，占同期总资产比例为2.00%，占同期净资产比例为9.88%。若未来市场环境变化导致关联方及相互间的交易发生变化，将对发行人的生产经营产生不利影响。

#### 11、经营性净现金流波动的风险

2019年度、2020年度、2021年度，公司经营性净现金流分别为456.87亿元、531.88亿元和41.13亿元，波动较大。2021年，公司经营活动现金流入金额4842.16亿元，同比下降4.75%，主要系销售回款与收到联营/合营企业及外部公司往来款项减少所致；经营活动现金流出金额4801.03亿元，同比增长5.48%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增多所致。2021年净流入规模同比下降92.27%。若未来公司经营性净现金流持续波动，将给公司营运资金管理带来一定影响。

### (二) 经营风险

#### 1、宏观经济形势变动、行业周期的风险

发行人所从事的房地产开发行业与国家宏观经济形势和国家房地产调控政策有着较强的相关性。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城

镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。

近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。2013年起，国内部分地方政府采取新政策进一步规管房地产行业，包括但不限于控制物业价格、限制非当地居民购买当地物业的资格、调高购买第二套住房的最低首付款比例以及增加住宅物业土地供应。

宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。同时，发行人主要产品为普通商品住宅，因此市场个人购买力将直接影响发行人的经营收入。如果宏观经济波动导致个人购买力下降，将对发行人主营业务收入产生影响。

## **2、土地、原材料及劳动力成本上升风险**

房地产行业的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

## **3、市场竞争风险**

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

## **4、土地储备的相关风险**



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

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

### **5、合作开发经营的风险**

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

### **6、工程质量管理的风险**

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

房地产开发业务面临法定质量保证的索偿，根据国务院于1998年7月20日颁布及于2011年1月8日修订的《城市房地产开发经营管理条例》以及2001年6月1日生效的《商品房销售管理办法》，国内的所有房地产开发商须提供所建设或出售房地产项目的若干质量保证。发行人须向客户提供该等保证。发行人一般自第三方

承包商获得房地产项目的质量保证。如因发行人保证而面临多起索偿且无法及时或根本无法自第三方承包商就该等索偿获得补偿，或发行人保留的保证金不足以抵销质量保证的付款责任，发行人可能在解决该等索偿时产生开支或在补偿有关缺陷时出现延迟，从而对发行人的声誉、业务、财务状况及经营业绩有不利影响。

### **7、突发事件引起的经营风险**

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

### **8、技术创新的风险**

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

### **9、跨地区经营的风险**

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

### **10、汇率风险**

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

发行人承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除发行人设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、人民币或新加坡币计价结

算外，发行人的其他主要业务以人民币计价结算。发行人海外附属公司针对外币借款签署了有效交叉货币调期（CCS），以对冲面临的未来汇率波动风险。

### 11、海外市场业务风险

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

### 12、声誉风险

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

### 13、跨区域经营的风险

作为领先的房地产开发商，公司在国内七大区域近百个主要城市以及海外多个城市拥有房地产开发项目。房地产开发的地域性非常强，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。发行人在不同地区开发房地产项目，会面对独特的挑战。发行人在一座城市房地产开发所得经验未必适用于其他新区域。如果项目公司未能及时熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

### 14、项目开发风险

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

## 15、再融资的风险

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

## 16、土地政策风险

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

## 17、项目用地超期开发被回收的风险

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

## 18、项目建设风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能对项目状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

## 19、项目安全生产的风险

发行人始终高度重视安全生产工作，确保突发事件得到及时妥善处理，但依然不能排除配套设施不完善、部分设施老化、关键技术创新不足、自然灾害及其

他原因导致重大安全事故的可能性。一旦发生重大生产安全事故，则可能给公司的生产经营造成负面影响。

## 20、项目环保效益不达标的风险

根据联合赤道测算，本期募集资金对应的全部募投项目可实现每年可节约标煤573.54吨、减排二氧化碳0.13万吨、烟尘0.06吨、SO<sub>2</sub> 0.30吨及NO<sub>x</sub> 0.34吨。但不排除未来由于技术标准变化及项目产能等方面因素，造成环保效益不达标的风险。

## 21、项目引发的环境次生污染的风险

发行人项目工程建设可能产生噪声、振动、污水排放等环境次生污染影响，对此发行人将采取积极有效的防治措施，项目对环境的不利影响具有可控性。但如果发行人出现安全施工或环保方面的意外事件，将可能引发环境次生污染，对公司的生产经营活动造成不利影响。

## 22、项目合规性风险

发行人始终高度重视项目合规工作，确保在建项目均具备合规性，本次募投项目均按照相关管理要求办理了合规性文件，未发现违规行为。但仍然不能排除未来由于各种原因，出现合规性风险。

### （三）管理风险

#### 1、安全施工风险

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

#### 2、合并范围变化频繁及管理跨度较大风险

2019-2021年，发行人合并财务报表范围都发生了一定变化。2019年末，发行人纳入合并范围的子公司共3,704家，合并范围较2018年相比，当年新增合并单位388家，当年减少合并单位119家。2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共

3,917家，合并范围较2019年相比，当年新增加合并单位320家，当年减少合并单位107家。2021年末，发行人纳入合并范围的子公司共4,353家，合并范围较2020年相比，当年新增加合并单位580家，当年减少合并单位144家。发行人合并报表增加子公司的主要原因是投资设立及收购的子公司，减少的子公司主要是注销及出售的子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。目前发行人已经针对子公司较多且存在变化的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行。但是鉴于下属子公司较多，公司在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。发行人目前已在原有集团总部、一线公司两级管理架构基础上增设了区域一级的管理机构，以应对此类风险。

### 3、突发事件引起的治理结构变动的风险

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

### 4、人力资源风险

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

### 5、关联方交易及关联方占款的风险

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

方经营情况影响，可能会存在影响发行人现金流状况，存在一定关联方占款的风险。

## 6、房地产项目开发及经营风险

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

## 7、股权变动风险

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。

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，地铁集团持股比例29.38%。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）。本次股份转让已于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，地铁集团成为发行人第一大股东。

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。

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

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27.89%，为发行人的第一大股东。

发行人股权变更可能影响公司经营和管理的稳定性，并对经营业绩造成不利影响。

#### **(四) 政策风险**

##### **1、房地产政策风险**

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

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

##### **2、税收政策变化的风险**

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响；从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均对房地产行业供给产生较大影响。2016年5月，财务部、国家税务总局在全国范围内全面实行推开的营业税改增值税改革，系统性影响了房地产企业的税收负担与经营成本，并对房地产企业税务管理提出了更高要求。综上，如果国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

##### **3、金融政策变化的风险**

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。



2017年3月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及24个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

2019年6月13日，财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

根据2019年8月25日央行发布的《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。

2022年5月15日央行发布的《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款的利率下限调整为不低于相应期限LPR贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行，银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

根据2022年5月20日中国人民银行发布《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率LPR公告》为1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

#### 4、环保政策风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。虽然公司对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法

律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能会延迟，进而对公司经营产生不利影响。

#### **5、房屋拆迁政策变化的风险**

伴随我国征地制度改革，各城市土地资源日趋紧张，旧城改造成为土地供应的重要形式。发行人目前在全国参与了多个城市更新改造类项目。房屋拆迁政策对城市更新项目影响重大，发行人可能面临各地房屋拆迁政策的变化风险。

#### **6、资金监管风险**

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

### **三、特有风险**

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

### 第三章 发行条款

#### 一、主要发行条款

本期中期票据名称:	万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据
发行人:	万科企业股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人及存续期管理机构:	兴业银行股份有限公司
联席主承销商:	招商银行股份有限公司
企业待偿还债务余额:	截至本募集说明书签署之日, 发行人待偿还境外债45.74亿美元及19.5亿元人民币, 待偿还境内债券424.37亿元人民币
注册通知书文号:	中市协注【2022】GN15号
注册总金额:	人民币40亿元 (RMB4,000,000,000.00元)
本期发行金额:	人民币20亿元 (RMB2,000,000,000.00元) 其中, 品种一初始发行规模为人民币10亿元, 品种二初始发行规模为人民币10亿元。发行人与主承销商有权根据簿记建档情况对本期中期票据各品种最终发行规模进行回拨调整, 即减少其中一个品种发行规模, 同时将另一个品种发行规模增加相同金额; 二个品种间可以进行双向回拨, 回拨比例不受限制, 二个品种的最终发行规模合计人民币20亿元
中期票据面值:	人民币壹佰元 (RMB100.00元)
本期中期票据期限:	品种一期限为3年期, 初始发行规模为人民币10亿元; 品种二期限为5年期, 初始发行规模为人民币10亿元
票面金额:	人民币壹佰元 (RMB100.00元)
发行价格:	按面值平价发行, 发行价格为100元。
票面利率:	票面利率为固定利率, 由集中簿记建档方式确定。
发行对象:	全国银行间市场债券市场的机构投资者 (国家法律禁止购买者除外)。
承销方式:	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据。
发行方式:	本期绿色中期票据由主承销商组织承销团, 通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发售。
公告日	2022年8月8日-2022年8月9日
发行日	2022年8月10日-2022年8月11日
缴款日:	2022年8月12日
起息日:	2022年8月12日
债权债务登记日:	2022年8月12日

上市流通日:	2022年8月15日
付息日:	本期中期票据存续期内每年的8月12日为付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间不另计息)
兑付价格:	按面值兑付
兑付方式:	<p>(1) 利息的支付</p> <p>本期中期票据存续期内每年的8月12日为付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间不另计息)。本期中期票据利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。</p> <p>根据国家税收法律法规,投资人投资中期票据应缴纳的有关税费由投资人自行承担。</p> <p>(2) 本金的兑付</p> <p>本期中期票据到期一次还本。</p> <p>本期中期票据到期日前5个工作日,由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期中期票据本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p> <p>通过本期中期票据相关登记机构和有关机构办理</p>
兑付日:	品种一兑付日为2025年8月12日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日; 品种二兑付日为2027年8月12日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日。
担保情况:	无担保。
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式:	实名记账式

## 二、本期绿色中期票据发行安排

### (一) 集中簿记建档安排

1、本期绿色中期票据簿记管理人为兴业银行股份有限公司,本期绿色中期票据承销团成员须在2022年8月10日9:00时至2022年8月11日17:30时,通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”),申购时间以集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元(含1,000万元),申购金额超过1,000万元的,必须是1,000万元的整数倍。

## （二）分销安排

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

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

## （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2022年8月12日17:00时前。

2、簿记管理人将在2022年8月12日11:30时前通过集中簿记建档系统发送《万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日17:00时前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

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

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

## （四）登记托管安排

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

息服务。

#### **(五) 上市流通安排**

本期绿色中期票据在债权登记日的下一工作日（2022年8月15日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

#### **(六) 其他**

无。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金使用

#### 1、注册募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人本次绿色中期票据注册额度为40亿元，拟全部用于绿色建筑相关项目建设。具体的募集资金用途如下：

图表4-1：发行人募集资金用于项目建设开发明细

序号	项目简称	所属城市	用款主体/ 项目开发主体	项目类别	预计总投资 资金额 (万元)	已投资金 额(万 元)	2022年 剩余投 资计划 (万 元)	2023年 投资计 划(万 元)	2024 年投资 计划 (万 元)	2025 年投资 计划 (万 元)	普通商 品住宅 面积占 项目总 面积比 例	项目 是否 符合 所在 地对 普通 商品 房项 目的 规定	拟使用募 集资金 (万元)	拟使用募 集资金 是否超 过普 通商 品房 所占 比例 对应 的用 款金 额	五 证、 环 评、 立 项 是否 齐 全	项目自有 资本金 (万元)	自有 资本 到位 情况	项目 融资 情况
1	市中万科城 (C1C2)	济南	济南万永置 业有限公司	住宅	292,209	158,844	14,344	45,000	40,000	24,838	100%	是	124,182	否	是	158,844	已到 位	无

2	城市之光西	烟台	烟台裕尊房地产有限公司	住宅	83,520	68,780	3,500	1,500	1,500	500	90%	是	7,000	否	是	68,780	已到位	无
3	公园传奇	成都	成都中万锦天置业有限公司	住宅/商业	471,912	363,195	32,368	16,338	13,627	-	70%	是	62,333	否	是	363,195	已到位	无
4	槐树路	宁波	宁波万槐置业有限公司	住宅/商业	266,213	241,335	9,000	4,289	1,000	1,000	72%	是	15,289	否	是	241,335	已到位	无
5	骆驼1#	宁波	宁波万骆置业有限公司	住宅/商业	194,496	112,376	17,173	19,729	500	600	71%	是	38,002	否	是	112,376	已到位	无
6	骆驼3#	宁波	宁波万骆置业有限公司	住宅/商业	156,290	138,753	8,453	7,615	884	120	91%	是	17,072	否	是	138,753	已到位	无
7	万科城	徐州	徐州万汇置业有限公司	住宅	441,827	421,966	4,179	3,708	2,000	-	100%	是	9,887	否	是	421,966	已到位	无
8	新都会	徐州	徐州万众置业有限公司	住宅	208,162	181,518	5,847	4,980	4,172	-	100%	是	14,999	否	是	181,518	已到位	无
9	翡翠天御	徐州	徐州万铭置业有限公司	住宅	168,272	159,358	3,049	2,161	245	-	100%	是	5,455	否	是	159,358	已到位	无
10	星汇里	温州	瑞安市万昆置业有限公司	住宅	368,000	323,000	23,031	10,236	2,632	658	95%	是	36,557	否	是	323,000	已到位	无
11	万科润园	成都	成都万科蓉丰置业有限公司	住宅	246,033	196,466	14,750	8,007	4,023	2,682	100%	是	29,461	否	是	196,466	已到位	无
12	万科高第	合肥	合肥和万房地产开发有限公司	住宅	175,770	146,207	12,550	13,963	1,200	1,850	100%	是	29,563	否	是	146,207	已到位	无



13	东莞珠江万科城（江岸花园）	东莞	东莞市万裕房地产有限公司	住宅	143,350	114,262	6,000	3,180	1,020	-	88%	是	10,200	否	是	114,262		
	<b>合计</b>				<b>3,216,054</b>	<b>2,628,060</b>	<b>154,244</b>	<b>140,706</b>	<b>72,803</b>	<b>32,248</b>			<b>400,000</b>			<b>2,628,060</b>		

图表 4-2：项目建设合规情况

	项目简称	立项批复文号	环评批复文号	国有土地使用证文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
1	市中万科城（C1C2）	2107-370103-04-01-119893 2107-370103-04-01-438024	无	鲁（2021）济南市不动产权第0234510号 鲁（2021）济南市不动产权第0233998号	地字第370103202100276号 地字第370103202100277号	建字第370103202100641 建字第370103202100589号 建字第370103202100563号	370103202110290401（2021616） 370103202109300301（2021047） 370103202109300401（2021048）	济建预许20220318152号 济建预许20220415248号 济建预许20220318153号 济建预许20220318154号 济建预许20220318156号 济建预许20220330198号 济建预许20220318156号
2	城市之光西	烟福发改审【2018】16号	烟福环审报告表【2018】47号	鲁（2019）烟台市福不动产权第0008484号	地字第370611201910017	建字第370611201910063号 建字第370611201910074	370611201906050101 370611201906050201	烟房预许字2019第097号 烟房预许字2019第152号 烟房预许字2019第195号 烟房预许字2019第239号

3	公园传奇	川投资备【2018-510164-70-03-274460】FGQB-0095号	2018510100 0200000297	川(2018)成天 不动产权第 0049647号 川(2018)成天 不动产权第 0049648号 川(2018)成天 不动产权第 0049649号	地字第 510122201822063 地字第 51012220182146	建字第 51012220182143 建字第 51012220182146	510110201808240801 510110201808300501 510110201808301401 510110201809130501 510110201809130601 510110201808301301 510110201807180101	蓉预售字第51011020194827号 蓉预售字第51011020196971号 蓉预售字第510110202017407号 蓉预售字第51011020203527号 蓉预售字第51011020204218号 蓉预售字第51011020205286号 蓉预售字第510110202012309号 蓉预售字第510110202015306号 蓉预售字第51011020205248号 蓉预售字第51011020204420号 蓉预售字第51011020201512号 蓉预售字第51011020205295号
4	槐树路	2018-330205-70-03-096854-000	201933020 500000197	浙(2019)宁波市 江北不动产权第 0271071号	地字第 330205201900015号	建字第 330205201900046号	330205201907040101	甬北房预许字(2021)第007号 甬北房预许字(2021)第016号
5	骆驼1#	2019-330211-70-03-818884	2019330211 00000428	浙(2019)宁波市 镇海不动产权第 0060394号	地字第 330211201900050号	建字第 330211202100009号	330211202007100101	镇房预许字(2021)第001号

6	骆驼3#	2019-330211-70-03-814878	201933021100000427	浙(2019)宁波市镇海不动产权第0060401号	地字第330211201900046号	建字第330211202000085号	330211202003060101	镇房预许字(2020)第006号
7	万科城	徐发改行政许可服务核字【2014】65号 徐发改行政许可服务核字【2014】66号 徐发改行政许可服务核字【2014】67号	徐环项书【2014】36号	苏2018徐州市不动产权第0100476号 苏2018徐州市不动产权第0100496号 苏2015徐州市不动产权第0002007号 苏2015徐州市不动产权第0002018号 苏2015徐州市不动产权第0002014号 苏2017徐州市不动产权第0061056号	地字第320300201401098	建字第320300201601278 建字第32030020160022 建字第32030020160051 建字第32030020160052 建字第32030020160045 建字第32030020160044 建字第32030020160131 建字第320300201601242 建字第320300201601310	320302201709080101 320302201604080201 320302201604280201 320302201607270101 320302201701200201 320302201701130101 320302201701130101 320302201612160201 320302201611030101 320302201611030101 320302201601130101	徐房售许字(2018)第106号 徐房售许字(2017)第94号 徐房售许字(2017)第69号 徐房售许字(2017)第42号 徐房售许字(2017)第41号 徐房售许字(2017)第21号 徐房售许字(2017)第6号 徐房售许字(2016)第157号 徐房售许字(2016)第133号 徐房售许字(2016)第94号 徐房售许字(2016)第93号 徐房售许字(2016)第64号
8	新都会	徐铜发改经济投备【2017】127号	《铜山区环保局关于徐州万众置业有限公司2016-75号地块开发项目环境影响	苏2017铜山区不动产权第0003799号	地字第2017-008	铜规工程字2017-220	320323201709270000 32032320181160101	铜房售许字(2017)第31号 铜房售许字(2017)第41号 铜房售许字(2017)第13号

			报告表的审 批意见》					
9	翡翠天御	徐发改备发 【2017】45号	徐环项表 【2017】9 号	苏(2017)徐州 市不动产权第 0080796号	地字第 320300201701010	建字第 320300201701076 建字第 320300201701079	320311201707210101 320311201707180101	徐房售许字(2018)第77号 徐房售许字(2018)第24号 徐房售许字(2017)第164号 徐房售许字(2018)第20号
10	星汇里	2019-330381-70- 03-040464-000	2019330381 00000308	浙(2019)瑞安 市不动产权第 0069917号	无	建字第(2019)133 号	330381201908290101 330381201908290201	瑞安市售许字(2020)第001 号 瑞安市售许字(2020)第013 号 瑞安市售许字(2020)第041 号 瑞安市售许字(2020)第013 号 瑞安市售许字(2020)第 019号 瑞安市售许字(2020)第031 号

11	万科润园	川投资备【2019-510114-70-03-386921】FGQB-0525号	202051011400000089	川(2020)新都区不动产权第0018932号	地字第510114201920467	建字第510114202030098	510114202003030501 510114202005120301	蓉预售字第51011420206004号 蓉预售字第510114202120503号 蓉预售字第51011420204422号 蓉预售字第51011420203106号 蓉预售字第510114202123408号
12	万科高第	2020-340161-70-03-004975	备案号20203401000100000177	皖(2020)合肥市不动产权第1154309号	地字第340101202030029号 地字第340101202030030号 地字第340101202030031号	建字第340101202020099号 建字第340101202020100号 建字第340101202020101号 建字第340101202020056号 建字第340101202020057号 建字第340101202020058号 建字第340101202020059号 建字第340101202020060号 建字第340101202020086号 建字第340101202020087号	340136202009220101 340136202006080101 340136202008110101	合房预售证第20201206号 合房预售证第20201055号 合房预售证第20201049号 合房预售证第20200541号 合房预售证第20200542号 合房预售证第20200543号 合房预售证第20200544号 合房预售证第20200545号 合房预售证第20201050号 合房预售证第20201051号 合房预售证第20201056号 合房预售证第20201057号 合房预售证第20201431号

						340101202020088号 建字第 340101202020089号 建字第 340101202020090号		
13	东莞珠江万科城（江岸花园）	项目代码：2019-441900-70-03-063738	备案号：201944190100046924	粤（2019）东莞不动产权第0394060号	地字第2019-06-1003号	建字第2020-06-1010号 建字第2020-06-1011号 建字第2020-06-1012号 建字第2020-06-1013号 建字第2020-06-1014号 建字第2020-06-1015号 建字第2020-06-1016号 建字第2020-06-1017号 建字第2020-06-1018号 建字第2020-06-1019号 建字第2020-06-1020号	441900202003100101（水乡） 441900202003100201（水乡） 441900202003100301（水乡） 441900202003100401（水乡） 441900202003100501（水乡） 441900202003100601（水乡） 441900202003100701（水乡） 441900202003100801（水乡） 441900202003100901（水乡） 441900202003101001（水乡） 441900202003101101（水乡）	东莞商品房预证字第202000621 东莞商品房预证字第202000622 东莞商品房预证字第202000664 东莞商品房预证字第202000665 东莞商品房预证字第202000666 东莞商品房预证字第202000667 东莞商品房预证字第202100015 东莞商品房预证字第202100016 东莞商品房预证字第202100017

注：市中万科城（C1C2）项目于2021年7月立项建设，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》最新规定，市中万科城（C1C2）项目无需进行环境影响评价。其他项目在2021年以前立项，均依据相关规定在有效期内办理环评文件。

募投项目具体情况介绍如下：

### (1) 市中万科城（C1C2）

市中万科城（C1C2）项目位于山东省济南市市中望岳路，项目建设内容包含万科南北康07街区C1地块房地产开发项目（5#楼、6#楼、7#楼）；万科南北康07街区C2地块房地产开发项目（1#楼、2#楼、14#楼）和万科南北康07街区C2地块房地产开发项目（二期）（13#楼）。项目交通便利，配套设施完善，临近购物中心和公园，住户数为1048户。

市中万科城（C1C2）项目均取得施工图设计文件综合审查合格书，均满足二星级绿色建筑要求。此外，根据济南市住房和城乡建设局于2022年1月6日出具的《关于对万科南北康07街区C1地块房地产开发项目高品质建筑项目专项审查意见》，万科南北康07街区C1地块房地产开发项目（5#楼、6#楼、7#楼）设计符合国家《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）中二星级绿色建筑要求。根据济南市住房和城乡建设局于2022年1月6日出具的《关于对万科南北康07街区C2地块房地产开发项目高品质建筑项目专项审查意见》，万科南北康07街区C2地块房地产开发项目（1#楼、2#楼、14#楼）设计符合国家《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）中二星级绿色建筑要求。同时，根据山东省《绿色建筑评价标准》（DB37/T5097-2021）中相关规定，“绿色建筑评价应在建筑工程竣工后进行。在建筑工程施工图设计完成后，应进行预评价。评价机构应对申请评价方提交的分析、测试报告和相关文件进行审查，出具评价报告，确定等级。”根据济南市住房和城乡建设局于2022年3月28日出具的《关于对万科南北康07街区C2地块房地产开发项目（二期）高品质建筑项目专项审查意见》，万科南北康07街区C2地块房地产开发项目（二期）（13#楼）设计符合山东省《绿色建筑评价标准》（DB/T5097-2021）二星级绿色建筑要求。

### (2) 城市之光西

城市之光西项目位于山东省烟台市福山区万华路以南，福海路以西，汇福街以北。项目建设内容包括城市之光西7#~22#楼，建筑面积10.94万平方米，住户数为792户。根据二星级绿色建筑标识证书，项目绿地率39.10%，建筑节能率76.79%，建筑的规划和设计达到山东省《绿色建筑评价标准》（DB37/T5097-2017）二星级水平。

### (3) 公园传奇

公园传奇项目位于四川省成都市天府新区成都直管区华阳街道香山村六组、八组、九组。项目建设内容包括万科·翡翠传奇（一期）和万科·翡翠传奇（二期），住户数为994户。根据二星级绿色建筑设计标识证书，万科·翡翠传奇（一期）建筑节能率66.18%，建筑面积6.94万平方米，建筑的规划和设计达到国家《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2014)二星级水平；根据二星级绿色建筑设计标识证书，万科·翡翠传奇（二期）建筑节能率68.27%，建筑面积37.86万平方米，项目建筑的规划和设计达到《四川省绿色建筑评价标准》(DBJ51/T009-2018)二星级水平。

#### （4）槐树路

槐树路项目位于浙江省宁波市江北区，地块位于江北核心区，东北至大闸南路，东南至规划西草马路，西南至槐树路。项目总建筑面积为11.86万平方米，建设内容包括公共建筑、居民建筑及地下建筑，6#-10#楼为公共建筑，建筑面积为2.28万平方米；1#-5#楼为居住建筑，建筑面积为6.31万平方米，住户数为333户；地下建筑面积为3.28万平方米。

根据宁波市江北区住房和城乡建设局于2019年3月27日出具的《关于认定江北核心区槐树路6#地块项目为新型建筑工业化的通知》及设计图纸，1#~10#楼为装配式建筑，预制率均大于25%。根据施工图设计文件审查合格书和民用建筑项目节能评估报告书确认稿，本项目绿色建筑预评价达到浙江省《绿色建筑评价标准》(DB33/1092-2016)中二星级设计标准。

#### （5）骆驼1#

骆驼1#项目位于浙江省宁波市镇海区骆驼街道田胡路东侧，长骆路西侧，镇海大道南侧，方严路北侧，项目总用地面积5.60万平方米，住户数为898户。根据《镇海区ZH08-02-02-02地块项目（田胡地块）节能评估报告书（修改）（确认稿）》及施工图设计文件审查合格书，骆驼1#项目达到浙江省《绿色建筑评价标准》(DB33/1092-2016)中二星级设计标准。

#### （6）骆驼3#

骆驼3#项目位于浙江省宁波市镇海区骆驼街道方严路南侧，长骆路东侧，聚源路北侧，通园路西侧。项目建设内容包括1#-3#、4-1#、4-2#、5#-9#、10#楼幼儿园、11#、12#、水泵房、2#公变、幼儿园门卫、地下室。项目总建筑面积为13.72万平方米，住户数为774户。1#~9#楼为装配式建筑，预制率均大于



40%，装配率均大于50%。根据施工图设计文件审查合格书，项目达到浙江省《绿色建筑设计标准》（DB33/1092-2016）中二星级设计标准。

#### （7）万科城

万科城项目位于江苏省徐州市为鼓楼区沙虎山北侧、平山路东侧、天齐路西侧、丁万河南侧。项目建设内容包含徐州市万科麓园（46-53#楼）、徐州市万科麓园（25-45#楼）、徐州市万科城二期54-63号楼（B6地块），住户数共4423户。根据二星级绿色建筑标识证书，万科城项目绿色建筑节能率均为65%，建筑的规划和设计达到国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）二星级标准。

#### （8）新都会

新都会项目位于江苏省徐州市铜山区铜山街道办事处。项目建设内容包含徐州万科新都会项目一期1~3、5~7及9~11号楼、徐州万科新都会项目二期4、8、13-15及17-18号楼、徐州万科新都会项目三期12、16及19-24号楼，住户数为2466户，绿色建筑节能率均为65%。根据二星级绿色建筑标识证书，新都会项目建筑的规划和设计达到国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）二星级标准。

#### （9）翡翠天御

翡翠天御项目位于江苏省徐州市矿山东路，别名徐州万科翡翠名都，建筑面积19.70万平方米。项目住户数为1064户，项目建筑节能率为65%，住区绿地率30%，非传统水源利用率3.3%，可再循环建筑材料用量比3.7%。根据二星级绿色建筑设计标识证书，翡翠天御项目建筑的规划和设计达到国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）二星级标准。

#### （10）星汇里

星汇里项目位于浙江省温州市瑞安市瑞祥新区，项目建设内容包括01-09、01-10地块，项目建筑面积约25.44万平方米，住户数为1468户，建筑节能率为65%，绿地率30%，非传统水源利用率5%，可再循环建筑材料用量比6.26%。根据二星级绿色建筑设计标识证书，星汇里项目建筑的规划和设计达到国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）二星级水平。

#### （11）万科润园

万科润园项目位于四川省成都市新都区大丰街道，别名金域蓝岸郡，项目

建设内容包括1-23号楼，建筑面积为22.95万平方米，住户数为1387户。项目建筑节能率为65%，绿地率35.08%，非传统水源利用率3.34%，可再循环建筑材料用量比8.21%。根据二星级绿色建筑标识证书，万科润园项目建筑的规划和设计达到四川省《绿色建筑评价标准》(DBJ51/T009-2018)二星级水平。

#### (12) 万科高第

万科高第项目位于安徽省合肥市西二环与红枫路交口，其中AG-8-2地块（住宅地块）地上建筑为住宅楼，包含合肥高第花园（G1~G3号楼、Y12、Y13、Y15号楼）和合肥高第花园（G5~G9号楼、Y10~Y11号楼），建筑面积约26.38万平方米，住户数为781户。根据《关于做好2022年安徽省绿色建筑及装配式建筑专项资金项目实施工作的通知》（建科函[2022]57号）和绿色建筑预评价报告，万科高第项目AG-8-2地块（住宅地块）建筑满足国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）三星级绿色建筑标准。

#### (13) 江岸花园

江岸花园项目位于广东省东莞市麻涌镇大盛村，建设内容包括万科江岸花园（1~7#住宅楼及地下室），占地面积为3.62万平方米，总建筑面积为13.27万平方米，住户数为1152户，建筑节能率为50.50%，绿地率30.02%。根据二星B级绿色建筑标识证书，江岸花园项目建筑的规划和设计达到《广东省绿色建筑评价标准》（DBJ/T15-83-2017）二星B级水平。

2、本期募集资金用途

本期绿色中期票据发行金额20亿元，拟用于绿色建筑相关项目建设。

图表4-3：本期募集资金使用明细

序号	项目简称	所属城市	用款主体/ 项目开发主体	项目类别	预计总投资 资金额 (万元)	已投资金 额(万 元)	2022年 剩余投 资计划 (万 元)	2023年 投资计 划(万 元)	2024 年投资 计划 (万 元)	2025 年投资 计划 (万 元)	普通商 品住宅 面积占 项目总 面积比 例	项目 是否 符合 所在 地对 普通 商品 房项 目的 规定	拟使用募 集资金 (万元)	拟使 用募 集资 金是 否超 过普 通商 品房 所占 比例 对应 的用 款金 额	五 证、 环评、 立项 是否 齐全	项目自有 资本金 (万元)	自有 资本 到位 情况	项目 融资 情况
1	市中万科城 (C1C2)	济南	济南万永置 业有限公司	住宅	292,209	158,844	14,344	45,000	40,000	24,838	100%	是	124,182	否	是	158,844	已到 位	无
2	槐树路	宁波	宁波万槐置 业有限公司	住宅/ 商业	266,213	241,335	9,000	4,289	1,000	1,000	72%	是	15,289	否	是	241,335	已到 位	无
3	骆驼1#	宁波	宁波万骆置 业有限公司	住宅/ 商业	194,496	112,376	17,173	19,729	500	600	71%	是	38,002	否	是	112,376	已到 位	无

4	骆驼3#	宁波	宁波万骆置业有限公司	住宅/商业	156,290	138,753	8,453	7,615	884	120	91%	是	17,072	否	是	138,753	已到位	无
5	翡翠天御	徐州	徐州万铭置业有限公司	住宅	168,272	159,358	3,049	2,161	245	-	100%	是	5,455	否	是	159,358	已到位	无
	<b>合计</b>				<b>1,077,480</b>	<b>812,666</b>	<b>52,019</b>	<b>78,794</b>	<b>42,629</b>	<b>26,558</b>			<b>200,000</b>					

## 二、绿色债券认定

### （一）项目合规性分析

联合赤道对本期绿色中期票据的募投项目进行了审查，收集并审核了募投项目合规性文件等相关资料。

图表4-4：募投项目合规文件情况

项目简称	文件类型	文号
市中万科城 (C1C2)	立项文件	2107-370103-04-01-119893
		2107-370103-04-01-438024
	土地文件	鲁(2021)济南市不动产权第0234510号
		鲁(2021)济南市不动产权第0233998号
城市之光 西	立项文件	烟福发改审【2018】16号
	土地文件	鲁(2019)烟台市福不动产权第0008484号
	环评文件	烟福环审报告表【2018】47号
公园传奇	立项文件	川投资备【2018-510164-70-03-274460】 FGQB-0095号
	土地文件	川(2018)成天不动产权第0049647号
		川(2018)成天不动产权第0049648号
		川(2018)成天不动产权第0049649号
环评文件	备案号：20185101000200000297	
槐树路	立项文件	2018-330205-70-03-096854-000
	土地文件	浙(2019)宁波市江北不动产权第0271071号
	环评文件	备案号：201933020500000197
骆驼1#	立项文件	2019-330211-70-03-818884
	土地文件	浙(2019)宁波市(镇海)不动产权第 0060394号
	环评文件	备案号：201933021100000428
骆驼3#	立项文件	2019-330211-70-03-814878
	土地文件	浙(2019)宁波市(镇海)不动产权第 0060401号

	环评文件	备案号：201933021100000427
万科城	立项文件	徐发改行政许可服务核字【2014】65号
		徐发改行政许可服务核字【2014】66号
		徐发改行政许可服务核字【2014】67号
	土地文件	苏（2018）徐州市不动产权第0100476号
		苏（2018）徐州市不动产权第0100496号
		苏（2015）徐州市不动产权第0002007号
		苏（2015）徐州市不动产权第0002018号
		苏（2015）徐州市不动产权第0002014号
苏（2017）徐州市不动产权第0061056号		
环评文件	徐环项书【2014】36号	
新都会	立项文件	徐铜发改经济投备【2017】127号
	土地文件	苏（2017）铜山区不动产权第0003799号
	环评文件	《铜山区环保局关于徐州万众置业有限公司2016-75号地块开发项目环境影响报告表的审批意见》
翡翠天御	立项文件	徐发改备发【2017】45号
	土地文件	苏（2017）徐州市不动产权第0080796号
	环评文件	徐环项表【2017】9号
星汇里	立项文件	备案表项目代码：2019-330381-70-03-040464-000
	土地文件	浙（2019）瑞安市不动产权第0069917号
	环评文件	备案号：201933038100000308
万科润园	立项文件	川投资备【2019-510114-70-03-386921】FGQB-0525号
	土地文件	川（2020）新都区不动产权第0018932号
	环评文件	备案号：202051011400000089
万科高第	立项文件	备案表项目编码：2020-340161-70-03-004975
	土地文件	皖（2020）合肥市不动产权第1154309号
	环评文件	备案号20203401000100000177
江岸花园	立项文件	项目代码：2019-441900-70-03-063738

	土地文件	粤（2019）东莞不动产权第0394060号
	环评文件	备案号：201944190100046924

注：市中万科城（C1C2）项目于2021年7月立项建设，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》最新规定，市中万科城（C1C2）项目无需进行环境影响评价。其他项目在2021年以前立项，均依据相关规定在有效期内办理环评文件。

## （二）本期绿色中期票据募集资金用途的绿色认定依据

本期绿色中期票据募投项目为万科旗下各项目公司绿色建筑项目。绿色建筑是指建筑物在全寿命周期内最大限度地节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。与传统建筑相比，绿色建筑更加强调与自然和谐共生，通过科学的整体设计，采用自然通风采光、低能耗围护结构、新能源利用、水循环利用、绿色建材等集成技术，更广泛地利用自然资源，实现资源循环利用，有效减少能源消耗，提高环境质量和舒适度。

### （1）在节地与室外环境方面

募投项目合理利用空间，结合地块实际情况，充分发挥地块优势，形成一个配套完善、环境优美、建筑类型丰富舒适安宁的社区，充分利用原有的地形、地貌及一切其它可利用条件进行综合绿化，绿化植物优先选择适宜当地生态环境条件和体现地方特色的乡土植物，提高绿地率，降低夏季屋面温度，改善了建筑周围的小气候环境。

### （2）在节能与能源利用方面

募投项目充分利用可再生能源，减少建筑能耗，通过优化设备性能，提高能源利用效率，通过采用节能型灯具，楼梯间照明采用红外感应节能延时开关控制，公共过道、室外场所采用智能灯管控制系统，减少采光耗能。此外，募投项目合理选择房间开窗位置和开窗面积，在满足使用条件下，尽量减小窗墙面积比，建筑物的平面布置、剖面设计有利于自然通风和自然采光。

### （3）在节水与水资源利用方面

募投项目对生活给水、中央及排水系统的水泵、水箱的水位及系统压力进行监测。通过制定水资源利用方案，募投项目统筹各种水资源，包括用水定额的确定、用水量估算及水量平衡、给排水系统设计、节水器具以及非传统水源利用。募投项目结合当地气候条件和住区地形、地貌等特点，建立完整的雨水

收集、处理、储存和利用等配套设施。

(4) 在节材与材料资源利用方面

募投项目建筑造型力求简约，且综合考虑节省建材、环保节约、安全施工等因素，选用具有“节能、减排、安全、便利和可循环”特征的新型绿色节能材料。募投项目采用有利于促进建筑与环境可持续发展的场地、建筑形式、技术、设备和材料，可大大降低因辐射而造成的室内热能向室外的传递，实现节材和材料资源的充分利用。

(5) 在室内环境方面

募投项目各栋建筑之间保持一定距离，房间能通过外窗看到室外自然景观，居住空间开窗具有良好的视野，均无明显视线干扰。募投项目外墙、屋面、外窗构造均采用保温材料，具有良好的保温、隔热效果，减少围护结构热桥部位的传热损失。同时，通过设置绿化景观，既能隔声，又能防尘、美化环境、调节气候，保证四季均能起到降噪效果，保证室内始终处于健康的环境。

本期绿色中期票据募投项目属于“绿色建筑”类绿色产业项目。对照《绿色债券支持项目目录（2021年版）》，募投项目属于“五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑”；对照《绿色产业指导目录（2019年版）》，募投项目所属类别为“5. 基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑”类；对照国际资本市场协会（International Capital Market Association, ICMA）制定的《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021年6月版），募投项目属于“符合地区、国家或国际认可标准或认证的绿色建筑”。本期绿色中期票据募投项目绿色符合性分析详见图表4-5。

图表4-5：本期募投项目绿色符合性分析

项目类别	认证标准符合性		
	《绿色债券支持项目目录（2021年版）》	《绿色产业指导目录（2019年版）》	《绿色债券原则》（Green Bond Principles, GBP）（2021年6月版）
绿色建筑	五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑	5. 基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.2 绿色建筑	符合地区、国家或国际认可标准或认证的绿色建筑

经审核，联合赤道认为本期绿色中期票据符合认证标准要求，项目评估筛



选流程严谨，项目合规性文件齐全，万科在项目评估与筛选方面表现优秀。

### 三、环境效益和社会效益分析

#### (一) 环境效益

根据中国建筑节能协会发布的《中国建筑能耗与碳排放研究报告（2021）》中的统计分析，“2019年中国建筑全过程能耗达到全国总量的46%，碳排放达到全国总量的50%”，建筑节能是节约传统能源、解决能源供需矛盾的重要途径。绿色建筑采用高效资源循环、新能源利用、自然采光等高新技术，利用绿色建材等材料，可有效的降低在运营期间消耗的能源和资源，具有显著的节能效益。绿色建筑是一种在建设期间不破坏环境基本生态平衡条件，在运营期间所消耗的物质和能源明显少于传统建筑的一种新型建筑，又可称为可持续发展建筑、生态建筑、回归大自然建筑、节能环保建筑等。

绿色建筑的环境效益集中体现在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能，节地，节水，节材等），保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间、与自然和谐共生。在节能减排方面，相比普通建筑，募投项目更高效地使用土地资源、并提供相对而言更为集中的公共服务设施，建筑过程中使用更高比例的可再生材料和可循环材料，更充分的考虑场地自然条件，合理设计建筑的围护结构，运行过程中使用节能灯具、并配置相应的智能控制系统，电梯配置高能效变压器，供水按照功能和区域分配，使用节水卫生洁具，设计雨污分流、节水滴灌等，这些措施都直接或间接的节约能耗，减少污染物及二氧化碳的排放。

根据万科提供的相关资料，本期绿色中期票据募投项目产生的相关效益分析如下：

#### (1) 节能量

募投项目建筑形态以住宅为主，住宅建筑能耗包括维持建筑环境的用能和建筑内活动的用能。参照《民用建筑能耗标准》（GBT 51161-2016）能耗约束值，结合募投项目的居住户数以及绿色建筑节能率，测算可得募投项目住宅部分的年度能耗节约量合计为3,457.36万kWh，详见图表4-6。

图表4-6：募投项目住宅部分节能情况

项目简称	综合能耗指标 (kWh/	居住户数/H	年度耗能节约量 (万kWh)
------	-----------------	--------	-------------------

	(a·H)		
市中万科城 (C1C2)	2,700	1,048	183.92
城市之光西	2,700	792	164.21
公园传奇*	3,100	994	207.15
槐树路(住宅部分)	3,100	333	67.10
骆驼1#	3,100	898	180.95
骆驼3#	3,100	774	155.96
万科城	3,100	4,423	891.23
新都会	3,100	2,466	496.90
翡翠天御	3,100	1,064	214.40
星汇里	3,100	1,468	295.80
万科润园	3,100	1,387	279.48
万科高第	3,100	781	157.37
江岸花园	2,800	1,152	162.89
<b>合计</b>		<b>17,580</b>	<b>3,457.36</b>

注：公园传奇项目涉及万科·翡翠传奇（一期）和万科·翡翠传奇（二期）两个项目，节能率取平均值。

此外，槐树路项目包括公共建筑，建筑面积为22,778.78平方米。参照《民用建筑能耗标准》（GBT 51161-2016）能耗约束值，依据募投项目的公共建筑面积以及绿色建筑节能率，测算可得募投项目中，公共建筑年度能耗节约量合计为125.85万kWh，详见图表4-7。

图表4-7：募投项目槐树路公共建筑节能情况

项目简称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	节能率 (%)	年度电能节约量 (万kWh)
槐树路(公共建筑部分)	22,778.78	65.00%	125.85

综上，测算可得募投项目年度能耗节约量合计为3,583.21万kWh。

## (2) 污染物减排量

根据中国电力企业联合会在《中国电力行业年度发展报告2021》中公布的单位火电发电量污染物排放量对募投项目的污染物减排效益进行计算，募投项

目涉及的绿色建筑项目建成后，与普通建筑相比，年度可节约能耗3,583.21万 kWh，折合标准煤合计10,925.22吨，每年预计可减排烟尘1.15吨，减排SO<sub>2</sub>5.73吨，减排NO<sub>x</sub>6.41吨。

根据中国银行保险监督管理委员会《绿色融资统计制度》（2020版）绿色信贷项目节能减排量测算指引中标准煤转化为二氧化碳的折算系数，募投项目建成后，每年可减排二氧化碳24,684.78吨，具有良好的二氧化碳减排效益。募投项目建成后产生的环境效益详见图表4-8。

图表4-8：募投项目建成后产生的环境效益明细

项目简称	节约标煤 (tce/a)	SO <sub>2</sub> 减排 量(t/a)	NO <sub>x</sub> 减排 量(t/a)	烟尘减排 量(t/a)	CO <sub>2</sub> 减排量 (t/a)
市中万科城 (C1C2)	560.78	0.29	0.33	0.06	1,626.44
城市之光西	500.67	0.26	0.29	0.05	1,452.09
公园传奇	631.59	0.33	0.37	0.07	1,088.97
槐树路 (住宅+公共建 筑)	588.31	0.31	0.35	0.06	1,357.42
骆驼1#	551.71	0.29	0.32	0.06	1,272.96
骆驼3#	475.53	0.25	0.28	0.05	1,097.19
万科城	2717.37	1.43	1.60	0.29	6,269.83
新都会	1515.05	0.80	0.89	0.16	3,495.68
翡翠天御	653.69	0.34	0.38	0.07	1,508.28
星汇里	901.90	0.47	0.53	0.09	2,080.97
万科润园	852.14	0.45	0.50	0.09	1,469.23
万科高第	479.83	0.25	0.28	0.05	1,107.11
江岸花园	496.66	0.26	0.29	0.05	858.61
<b>合计</b>	<b>10,925.22</b>	<b>5.73</b>	<b>6.41</b>	<b>1.15</b>	<b>24,684.78</b>

根据各募投项目对应使用的募集资金占各预计项目总投资金额的比例，经折算，预计每年可节约标煤1,054.10吨、减排二氧化碳2,473.89吨、烟尘0.15吨、SO<sub>2</sub> 0.55吨及NO<sub>x</sub>0.61吨。募投项目折算后的环境效益详见图表4-9。

图表4-9：募投项目建成后折算产生的环境效益明细

项目简称	节约标煤	SO <sub>2</sub> 减排	NO <sub>x</sub> 减排	烟尘减排	CO <sub>2</sub> 减排量
------	------	--------------------	--------------------	------	---------------------

	(tce/a)	量(t/a)	量(t/a)	量(t/a)	(t/a)
市中万科城 (C1C2)	245.34	0.13	0.14	0.03	711.55
城市之光西	41.96	0.02	0.02	0.01	121.70
公园传奇	83.38	0.04	0.05	0.01	143.76
槐树路 (住宅+公共建筑)	33.79	0.02	0.02	0.01	77.96
骆驼1#	107.80	0.06	0.06	0.01	248.72
骆驼3#	51.94	0.03	0.03	0.01	119.85
万科城	60.81	0.03	0.04	0.01	140.30
新都会	109.17	0.06	0.06	0.01	251.88
翡翠天御	21.19	0.01	0.01	0.01	48.89
星汇里	80.64	0.04	0.05	0.01	186.05
万科润园	102.04	0.05	0.06	0.01	175.93
万科高第	80.70	0.04	0.05	0.01	186.21
江岸花园	35.34	0.02	0.02	0.01	61.09
<b>合计</b>	<b>1054.10</b>	<b>0.55</b>	<b>0.61</b>	<b>0.15</b>	<b>2,473.89</b>

综上分析，本期绿色中期票据募投项目具有显著的环境效益。

## (二) 社会效益

首先，绿色建筑通过科学的整体设计，集成绿色配置、自然通风、自然采光、低能耗围护结构、中水回用、绿色建材和智能控制等高新技术，具有选址规划合理、资源利用高效循环、节能措施综合有效、建筑环境健康舒适、废物排放减量无害、建筑功能灵活适宜等特点。通过绿色建筑，可以充分利用一切资源，因地制宜，从规划、设计、环境配置的建筑手法入手，通过各种绿色技术手段合理地提高建筑室内的性能，提高建筑内人员的日常工作舒适度并保障人的健康生活。

其次，绿色建筑的规划、施工阶段采取节能措施，尽管增加了设计和建设成本和运行费用，但由于长期使用，并采取保护生态和改善环境的措施，以显著的资源节约降低运营成本，减少了对环境的不利影响，减少了市政公用设施的处理负荷。

最后，绿色建筑可提高资源的综合利用效率，促使建筑业向低投入、低能

耗、低污染和高效益的建设投资生产方式转变。从长远来看，可促进房地产业结构转变，改变建筑业增长方式，为建筑行业带来绿色可持续的经济效益。

综上所述，本期绿色中期票据募投项目具有良好的社会效益。

#### **四、环境和社会风险分析**

在施工阶段，募投项目存在因施工而产生的潜在环境风险，若处理不当可能会对环境、人员安全和社会稳定产生影响。万科旗下的项目公司已承诺严格做好施工管理工作，合理处置建筑和生活垃圾、设置警示牌、做好工作人员安全培训和现场施工监理。施工现场采用彩钢板或者墙体围挡，定期对施工现场洒水，对临时堆放材料进行密闭覆盖。对施工车辆定期维护保养，降低施工机械对周围环境的影响。施工废水经沉淀后回用于洒水抑尘，施工余泥渣土获得批准后运送至指定地点。

在运营期间，绿色建筑的环境和社会风险主要包括污水、噪音和生活垃圾方面。运营期产生的废水主要是生活污水，生活污水送至市政污水处理厂集中处理。地下车库等设置相应的交通标志，保持良好的交通秩序和通风条件，采用机械排风系统，并定期对排风机进行检修和维护，确保地下车库排风换气系统的正常运行。地下车库的排风机、水泵房等设备采取相应防噪措施，减少噪音对周围环境的影响。生活垃圾严格按照垃圾分类标准投放，定期委托当地环卫部门清运处理。此外，运营部门将加强环境巡视和管理；做好安全管理和防护措施以避免发生事故。

综上所述，本期绿色中期票据募投项目总体的环境和社会风险可接受。

#### **五、本期绿色中期票据募集资金的管理**

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

本次募集资金用于项目建设开发。发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与兴业银行深圳分行签署了资金监管协议。本期债券募集资金将全部归集至发行人在兴业银行深圳分行开立的专用账户。发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关

规定对募集资金进行专项管理，将采用受托支付方式划付监管资金，确保募集资金按约定用途合理使用。

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：兴业银行深圳天安支行

银行账号：338110100100007576

## 六、发行人承诺

发行人承诺，本期发行绿色中期票据所募集的资金将仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用。募集资金用途符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设，不用于保障性住房和棚改项目，不用于购置土地、投资股票、不用于购买理财、信托等金融类产品投资及国家有权部门明文限制的行业和领域。募投项目建设不重复融资。发行人承诺地产项目建设不重复融资，不存在隐性强制分红情况。

发行人承诺本期债务融资工具存续期间，募集资金全部用于绿色项目。若存续期发生募集资金用途变更，保证变更后的募集资金符合法律法规和国家政策要求且用于绿色项目或偿还绿色贷款。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人概述

发行人中文名称	:	万科企业股份有限公司
发行人英文名称	:	CHINAVANKECO.,LTD.(缩写为“VANKE”)
法定代表人	:	郁亮
注册资本	:	人民币11,625,383,375元
成立日期	:	1984年5月30日
统一社会信用代码	:	91440300192181490G
注册地址	:	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心
办公地址	:	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心
邮政编码	:	518083
电话/传真号码	:	0755-25606666/0755-25531696
网址	:	www.vanke.com

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

### 二、发行人历史沿革及股本变动情况

#### （一）历史沿革

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

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

1993年3月，公司发行4,500万股B股，每股发行价格港币10.53元，募集资金45,135万港元。该次发行的B股于1993年5月28日在深圳证券交易所上市，股票简称“深万科B”，证券代码“2002”。1993年12月，公司更名为“万科企业股份有限公司”，英文名为“CHINAVANKECO.,LTD.”。

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

## (二) 历次股本变动情况

### 1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

### 2、分红转增

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

### 3、分红转增及公积金转增股本

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

### 4、公开发行B股

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

### 5、分红转增

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

### 6、分红转增

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

### 7、实施公司职员持股计划

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

### 8、分红转增

1996年6月，公司实施全体股东每10股送红股1股、派现金1.4元的利润分配方案。



送股后，公司股本总额增至317,047,649股。

#### 9、分红转增

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

#### 10、配股

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

#### 11、分红转增

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

#### 12、分红转增

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

#### 13、配股

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

#### 14、发行可转债及转股

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

#### 15、公积金转增股本

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

#### 16、分红转增及公积金转增股本

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

### 17、发行可转债及转股

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

### 18、公积金转增股本

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

### 19、万科转2转股

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

### 20、非公开发行

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

### 21、公积金转增股本

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

### 22、公开增发股份

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

### 23、公积金转增股本

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

### 24、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予108,435,000份股票期权。2011年5月9日完成股票期权的授予登记工作，期权的初始行使价为每股人民币8.89元，经发行人实施2010年度、2011年度、2012年度及2013年度分红派息方案后，调整为每股人民币8.07元。2011年股本数为10,995,210,218股。

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

#### 30、股票回购

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

#### 31、期权行权

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

#### 32、2019年H股配售

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

### 33、2020年H股配售

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

### 34、2021年H股“以股代息”

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

### 35、2022年A股股份回购

发行人于2022年6月30日完成回购公司A股共计72,955,992股，占公司总股本（含本次回购的股份数）的0.63%。回购的股份将全部用于出售，公司如未能在股份回购完成之后36个月内实施上述用途，未使用部分将履行相关程序予以注销。截至本募集说明书签署日，前述股份仍全部存放于回购专用账户，未被注销。

截至本募集说明书签署日，公司总股份数为11,625,383,375股。发行人上述历史沿革未发生变化。

## 三、发行人股权结构

### （一）发行人主要股东情况

截至2021年12月31日，公司股本总额11,625,383,375股，公司前十名股东持股情况如下：

图表5-1：公司主要股东情况

排名	股东名称	股东性质	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	深铁集团	境内国有法人	3,242,810,791	27.89%
2	HKSCC NOMINEES LIMITED (注1)	境外法人	1,901,059,172	16.35%
3	深圳盈嘉众实业合伙企业(有限合伙)	境内一般法人	438,703,992	3.77%
4	香港中央结算有限公司(注2)	境外法人	340,662,342	2.93%
5	中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	185,478,200	1.60%
6	招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	146,255,820	1.26%
7	中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	132,669,394	1.14%

8	深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）	境内一般法人	122,230,826	1.05%
9	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002深	基金、理财产品等	81,623,145	0.70%
10	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	基金、理财产品等	78,988,122	0.68%
<b>合计</b>			<b>6,670,481,804</b>	<b>57.38%</b>

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。

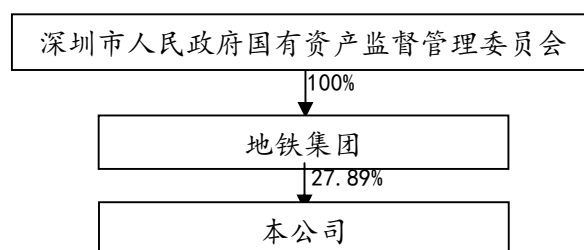
截至2021年12月31日，公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算，公司第一大股东是地铁集团。

## （二）发行人第一大股东

截至2021年12月31日，深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）持有发行人A股股份3,242,810,791股，占公司股份总数的27.89%，为公司的第一大股东。

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

图表5-2：地铁集团与发行人股权关系图



## （三）发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

#### **四、发行人独立性**

发行人无控股股东及实际控制人。截至2021年12月31日，深圳市地铁集团有限公司持有发行人A股股份的27.89%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。地铁集团并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东。地铁集团于2017年3月18日披露详式权益变动报告书做出承诺，保持发行人的人员、财务、机构、业务和资产独立于地铁集团。

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

##### **（一）业务经营的独立性**

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

##### **（二）资产的独立性**

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

##### **（三）机构的独立性**

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

##### **（四）人员的独立性**

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

##### **（五）财务的独立性**

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

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人主要子公司

截至2021年12月末，发行人主要房地产子公司及主要物业管理公司的基本情况如下：

图表5-3：发行人主要房地产子公司基本情况

单位：%，万元

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

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	主营业务
28	云南万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
29	万科(新疆)企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
30	浙江浙南万科房地产有限公司	130,000	100%	100%	房地产开发
31	芜湖万科房地产有限公司	6,000	100%	100%	房地产开发
32	扬州万科房地产有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
33	郑州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
34	徐州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
35	济南万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
36	广西万科企业管理有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
37	常州万科房地产有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
38	兰州万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
39	石家庄万科房地产开发有限公司	5,000	100%	100%	房地产开发
40	中山万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
41	长沙市万科企业有限公司	1,900	100%	100%	房地产开发
42	浙江万科南都房地产有限公司	365,000	100%	100%	房地产开发
43	无锡万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
44	南通万科企业有限公司	5,000	100%	100%	房地产开发
45	江西万科益达置业投资有限公司	10,000	50%	50%	房地产开发
46	嘉兴万科房地产开发有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
47	盐城万科房地产开发有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
48	哈尔滨万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
49	包头万科房地产有限公司	1,000	100%	100%	房地产开发
50	江门万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
51	惠州市万科企业有限公司	2,000	100%	100%	房地产开发
52	潍坊万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
53	临沂万科企业有限公司	10,000	100%	100%	房地产开发
54	VankeOverseasInvestmentHoldingCompanyLimited	750 (港元)	75%	75%	房地产开发

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

图表5-4：发行人主要物业管理子公司基本情况

单位：%，万元

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	主营业务
1	万科云空间科技服务股份有限公司	105,042	63%	71.43%	物业服务
2	深圳市万科物业服务服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务



3	广州市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
4	东莞市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
5	佛山市万科物业服务有限公司	500	63%	71.43%	物业服务
6	南京万科物业管理有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
7	上海万科物业服务有限公司	1,226	63%	71.43%	物业服务
8	北京万科物业服务有限公司	5,000	63%	71.43%	物业服务
9	天津万科物业服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
10	沈阳万科物业服务有限公司	1,000	63%	71.43%	物业服务
11	成都万科物业服务有限公司	10,000	63%	71.43%	物业服务
12	武汉市万科物业服务有限公司	1,200	63%	71.43%	物业服务
13	长春万科物业服务有限公司	2,000	63%	71.43%	物业服务
14	深圳市万睿智能科技有限公司	10,000	63%	71.43%	智能科技
15	CWVS Holding Limited	0.1 (美元)	41%	60%	商企物业管理服务、设施物业管理服务
16	上海阳光智博生活服务集团有限公司	21,250	63%	71.43%	物业管理、商业综合体管理服务
17	福建伯恩物业集团有限公司	6,210	63%	71.43%	物业服务

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

## (二) 主要子公司情况介绍

发行人主要子公司经营情况及业绩如下：

图表5-5：发行人主要子企业经营情况及业绩

单位：%，万元

企业名称	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
深圳市万科发展有限公司	100.00%	10,534.19	14,609.71	-96,845.24	-41,836.76	12,185,691.68	13,493,834.07
广州万科企业有限公司	100.00%	1,584.09	-300.34	-189,680.94	-50,442.20	8,621,604.61	5,973,088.87
上海万科企业有限公司	100.00%	7,832.27	3,570.73	42,420.92	25,984.60	3,952,267.84	4,658,815.87
北京万科企业有限公司	100.00%	-5,643.36	10,172.51	-35,164.37	29,753.41	9,565,519.77	9,724,250.39
佛山市万科置业有限公司	100.00%	-4,701.11	-5,584.97	-19,975.17	-32,328.68	3,958,108.88	4,148,561.01
东莞市万科房地产有限公司	100.00%	9,599.95	13,288.47	-18,057.08	17,175.80	3,525,731.79	3,920,033.03
珠海万科发展有限公司	100.00%	624.24	41.83	-1,279.00	33,697.07	1,435,639.35	1,378,332.77
厦门市万科企业有限公司	100.00%	2,973.55	-135.19	-11,245.90	-6,791.61	1,980,258.95	2,247,808.98
福州市万科发展有限公司	100.00%	4,910.71	5,862.26	-12,690.50	-3,340.03	1,413,592.92	1,426,530.50
海南万科企业管理有限公司	100.00%	5,944.92	-1,164.79	5,981.54	-216.13	560,672.74	676,283.28
南京万科企业有限公司	100.00%	4,234.69	271.97	42,781.10	58,099.68	1,915,436.92	1,997,644.12
苏州万科企业有限公司	100.00%	1,408.64	594.09	2,726.93	1,768.11	2,766,082.99	2,639,494.69
宁波万科企业有限公司	100.00%	852.8	4,237.51	-20,271.62	7,722.75	2,534,798.24	3,344,833.16
合肥万科企业有限公司	100.00%	4,323.73	2,056.11	14,578.18	9,918.95	1,466,465.11	1,085,196.06

企业名称	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
唐山万科房地产开发有限公司	100.00%	2,339.38	-7.31	-1,506.32	14,428.48	525,559.71	556,182.78
天津万科房地产有限公司	100.00%	247,596.56	29,084.16	63,155.38	5,151.12	2,595,550.37	2,764,851.58
沈阳万科企业有限公司	100.00%	3,298.81	438.55	-4,589.00	20,927.72	2,460,523.88	2,683,301.54
大连万科置业有限公司	100.00%	4,271.44	-644.98	2,101.52	7,699.36	972,580.39	1,092,612.74
长春万科房地产开发有限公司	100.00%	545.98	19,954.61	-654.36	8,751.75	1,383,380.44	1,449,256.84
烟台万科企业有限公司	100.00%	2,132.91	103.73	1,688.30	-1,576.60	620,561.56	645,703.53
太原万科房地产有限公司	100.00%	21.92	-2,586.39	994.63	3,808.75	1,288,457.87	1,324,345.32
青岛万科房地产有限公司	100.00%	2,506.84	-	2,456.57	3,311.47	1,584,309.89	1,415,131.59
万科(成都)企业有限公司	100.00%	6,023.28	3,062.23	42,890.42	32,446.08	3,574,307.34	3,723,798.23
武汉市万科房地产有限公司	100.00%	126.25	1,716.52	9,139.47	7,942.38	2,502,476.36	2,436,745.19
万科(重庆)企业有限公司	100.00%	20,940.02	2,303.40	5,278.98	-5,375.01	2,153,650.99	2,480,869.62
西安万科企业有限公司	100.00%	7,997.44	561.88	-5,977.66	1,581.65	2,287,108.94	2,260,422.14
贵阳万科房地产有限公司	100.00%	3,654.62	7,335.27	-768.21	17,535.76	900,710.75	979,609.78
云南万科企业有限公司	100.00%	22,046.64	5,387.88	9,983.22	8,441.00	2,456,031.31	2,633,063.42
万科(新疆)企业有限公司	100.00%	7.86	0.59	8,874.29	-4,948.88	721,656.79	612,924.21
浙江浙南万科房地产有限公司	100.00%	592.93	2,424.32	-1,564.93	17,379.72	1,795,525.79	1,997,685.22
芜湖万科房地产有限公司	100.00%	40.41	21.65	-393.89	3,285.55	58,456.44	139,828.31
扬州万科房地产有限公司	100.00%	-336.2	482.27	9,685.54	-4,822.12	607,149.68	719,938.25
郑州万科企业有限公司	100.00%	158.31	303.08	-8,063.71	-9,532.57	986,746.60	1,152,122.46
徐州万科企业有限公司	100.00%	-175.52	1,216.04	-525.63	3,171.81	1,585,223.35	2,253,695.76
济南万科企业有限公司	100.00%	8,744.38	3,935.66	17,022.54	7,031.11	1,479,801.10	1,450,226.76
广西万科企业管理有限公司	100.00%	3,094.02	0.68	16,354.68	6,584.25	1,236,281.95	1,556,058.87
常州万科房地产有限公司	100.00%	452.32	343.04	2,048.42	-967.09	347,426.24	349,807.38
兰州万科企业有限公司	100.00%	-	-	-1,819.43	-1,058.25	473,220.40	261,443.31
石家庄万科房地产开发有限公司	100.00%	-	453.28	892.33	1,148.84	335,847.36	484,695.64
中山万科企业有限公司	100.00%	-	415.70	-6,679.79	-20.51	435,961.67	750,893.44
长沙市万科企业有限公司	100.00%	5,038.15	16,956.22	12,077.92	-327.39	911,566.81	950,752.60
浙江万科南都房地产有限公司	100.00%	16,284.72	7,406.64	66,094.42	62,270.66	4,594,395.63	4,161,171.82
无锡万科企业有限公司	100.00%	14,051.42	9,981.94	-2,230.51	-8,254.77	1,660,277.17	1,930,642.25
南通万科企业有限公司	100.00%	100.34	17.42	5,993.50	-1,540.99	1,631,343.45	2,070,822.00
江西万科益达置业投资有限公司	50.00%	-	-	-3,341.15	-3,609.03	629,177.29	672,704.25
嘉兴万科房地产开发有限公司	100.00%	2,897.73	560.00	-60.85	1,264.68	936,903.34	1,087,957.49
盐城万科房地产开发有限公司	100.00%	-	2,060.12	1,424.05	1,951.13	335,527.09	223,843.78
哈尔滨万科企业有限公司	100.00%	43.27	439.97	466.62	-551.48	248,009.05	229,813.30
江门万科企业有限公司	100.00%	-	-	-40.03	-162.81	10,054.45	72,742.51
包头万科房地产有限公司	100.00%	-	3,443.56	-426.63	397.87	165,979.53	266,406.36
惠州市万科企业有限公司	100.00%	-	-	-3,731.82	-6,948.13	201,051.55	209,275.54
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	75.00%	港币1820.00	港币2,162.00	港币-1498.67	港币60.98	港币221925.74	港币149,596.68
深圳市万科物业服务服务有限公司	63.00%	72,352.57	104,476.97	9,458.08	23,713.23	224,221.29	176,415.71
广州市万科物业服务服务有限公司	63.00%	48,511.59	59,794.26	8,243.64	14,725.45	93,640.39	86,166.31
东莞市万科物业服务服务有限公司	63.00%	50,922.35	81,616.17	4,850.04	9,100.21	54,763.12	74,868.69
佛山市万科物业服务服务有限公司	63.00%	33,176.62	39,661.40	4,026.91	7,919.32	72,887.26	78,098.43
南京万科物业管理服务有限公司	63.00%	63,401.57	73,919.04	7,980.73	8,009.55	112,814.07	123,972.71
上海万科物业服务服务有限公司	63.00%	45,015.99	56,629.82	4,125.99	7,469.37	57,293.07	77,690.86

企业名称	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年
	万科权益	营业收入	营业收入	净利润	净利润	总资产	总资产
北京万科物业服务服务有限公司	63.00%	81,207.82	65,965.01	11,812.41	5,814.32	117,606.10	112,628.86
天津万科物业服务服务有限公司	63.00%	31,817.76	39,385.11	5,902.37	6,158.78	37,635.07	47,332.39
沈阳万科物业服务服务有限公司	63.00%	63,687.71	75,453.59	9,825.12	15,059.62	66,743.87	87,402.24
成都万科物业服务服务有限公司	63.00%	30,117.52	31,681.37	13,694.56	16,657.10	70,398.93	87,824.22
武汉市万科物业服务服务有限公司	63.00%	72,276.37	85,900.19	11,615.01	20,235.77	87,758.77	111,812.97
长春万科物业服务服务有限公司	63.00%	33,048.49	40,410.78	6,781.35	7,221.89	40,898.51	46,013.08
深圳市万睿智能科技有限公司	63.00%	64,995.09	71,100.09	6,760.45	3,965.97	137,259.40	188,431.15
Rugby Cayman Limited	65.00%	245,685.82	361,442.82	-34,029.94	-48,127.63	229,013.53	256,823.37

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

2021年，深圳市万科发展有限公司净利润为-41,836.76万元，净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于期间费用合计；

2021年，广州万科企业有限公司净利润为-50,442.20万元，净利润为负数的主要原因是本期确认了投资亏损；

2021年，佛山市万科置业有限公司净利润为-32,328.68万元，净利润为负数主要原因是营业毛利润小于期间费用合计；

2021年，厦门市万科企业有限公司净利润为-6,791.61万元，净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于期间费用合计；

2021年，郑州万科企业有限公司净利润为-9,532.57万元，净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于期间费用合计；

2021年，无锡万科企业有限公司净利润为-8,254.77万元，净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于期间费用合计；

2021年，Rugby Cayman Limited净利润为-48,127.63万元，净利润为负数的主要原因是营业毛利润小于期间费用合计。

注2：净利润大于营业收入主要是由于来自被投资单位的投资收益；

注3：上述数据取自单家财务报表扣除了内部交易损益及从内部单位获得的股利后的数据。

### （三）发行人合营、联营及参股公司

截至2021年12月末，对于发行人表决权达到半数以上但不构成控制的企业，发行人与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此发行人将该类安排作为合营安排进行处理。

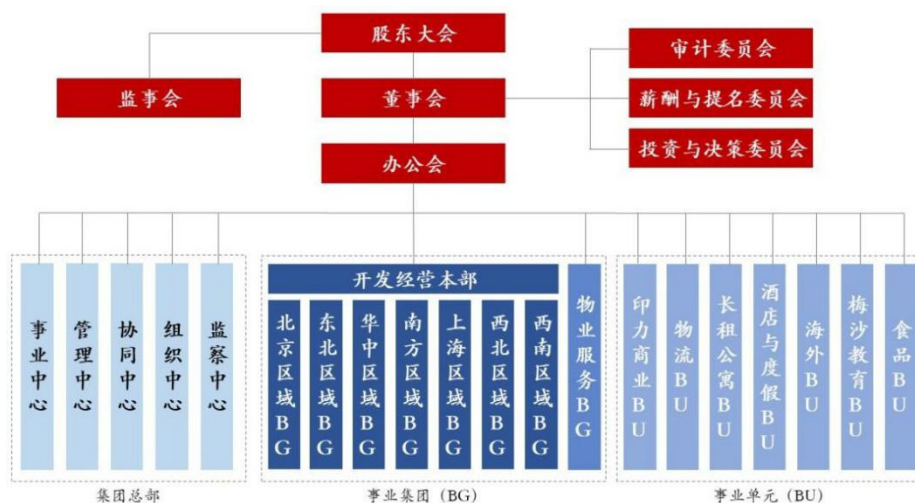
任一联合营、参股公司对发行人年度财务状况、经营结果的影响占比低于5%，故发行人合营、联营及参股公司对发行人资产、收入等不构成重大影响，故本募集说明书未对发行人合营及联营企业的具体经营情况进行披露。

## 六、发行人内部组织机构情况

### （一）公司组织架构

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

图表 5-6：发行人组织结构图



其中，集团总部各中心职责：

### 1、管理中心

包括财务管理、资金管理、法务、税务、股证事务及宏观研究职能。主要负责集团预算管理；会计账务管理及对外信息披露；制定集团账务处理制度和规范；编制各类会计报表；对接外部审计事宜；对外解释与沟通财务信息；制定集团融资方案并筹集资金，调控集团资金需求，制定动态资金计划，调配集团各一线公司资金安排，跟踪投资运行情况，监控各一线公司资金回款与管理的情况，负责制定集团资金管理制度，指导各一线公司进行资金日常管理，并负责集团资金集中结算以及存量管控；资产核查、盘点；运营计划编制、监控及经营业绩考核；建立以现金流为核心的运营管理体系，通过运营分析提出经营合理化建议；防范集团税务风险，保障纳税合规性水平；税收政策研究分析，定期发布涉税政策分析和操作指导；组织重大项目合规性税务审核和纳税健康检查；公司股东大会和董事会会议筹备、组织及文件保管；收集整理公司重大经营决策、关联交易等资料，起草相关议案并及时上报董事会；建立并实施信息披露制度；组织协调资本市场融资事宜，办理公司股份变动手续；管理和保存公司股东、董事各种资料以及董事会印章；起草公司上报境内外上市监管机构的各类报告，保管、传发监管机构监管意见；负责董事会与董事、监事日常联络，及时向各董事、监事提供境内外监管机构有关公司运作的法规、政策及要求；维护与投资者日常沟通，参加境内外投资者见面会，处理投资者来访和电话会议需求，定期组织业绩推介会、投资者走访和网上路演；对重大经营决策、重大项目提

出法律意见；参与重大项目的谈判和文件起草；对损害企业合法权益、损害股东合法权益和违反法律法规的行为提出意见和建议；办理公证、律师见证等有关法律事务，保护知识产权；对各单位法律问题提供咨询；整理分析与宏观经济、行业发展和公司经营管理相关信息，与外部相关机构建立沟通和研究合作机制，提交相关研究报告、汇报材料，为公司经营管理决策提供参考依据。

## 2、监察中心

包括监察职能，主要负责建设公司廉政监督体系并执行监督考察，对有效举报信息进行专项调查、反馈并给予处理建议，维护阳光透明的经营环境。

## 3、事业中心

包括战略与研究、投资管理、业务运营管理及科技赋能职能。主要负责推动集团战略和战略管控体系建设，确定万科未来发展方向和策略，组织国内外战略资源的沟通与合作，创新业务领域的开拓和孵化，研究市场趋势以指导日常的业务经营；牵头承担集团科技赋能功能，制定集团科技战略，为科技赋能制定方向，建立标准；制定集团新项目投资原则及策略，把握集团的投资节奏和方向，组织集团投资项目评审会，对集团所投资新项目给予专业意见；集团整体运营工作，包括跟踪集团经营情况、推动集团运营导向的形成和落实；撰写集团季度例会经营导向建议及经营报告；统筹运营相关的专题研究工作，进行经营状况分析、运营管理模式思考。

## 4、协同中心

包括信息管理与督办、品牌和健康文化、客户关系管理、行政与公共事务、媒体、审计、名誉主席事务职能。主要负责促进和规范集团内信息流转、重大突发事件信息上报和应急响应、信息安全及保密工作，集团及总部层面档案管理、公文起草和发布；组织、协调、安排集团重大会议，负责会议纪要撰写、归档及重大决议事项的跟进落实；制定各类品牌管理规范，策划和组织集团级大型活动与赛事；制定公司重要经营管理策略传播；搭建与重塑集团战略导向下新客户关系体系及业务标准，协调跟进、处理客户风险和重特大客户投诉，推动行业内外优秀做法落地；管理集团总部办公楼、办公固定资产、车辆、差旅及食堂等；制定集团公共关系发展策略和相关制度，构建外部公共关系良性生态系统；指导集团各业务单位的媒体事务工作和政府事务工作；负责公司内外舆论监测、沟通、信息发布等主动传播工作；负责党委各类文件的起草和管理工作；

负责各种党务会议组织、准备、记录等工作；策划、组织及落实党委开展的各项党建活动；负责党委组织建设及党务公开相关工作；制定公司内部审计制度，对审计对象的内部控制进行风险评估，监督和检查公司全资及控股企业各项经营活动及财务活动；根据业务需要开展专项审计和离任审计；负责名誉主席个人品牌、公益、国内外社会职务等相关事务。

#### 5、组织中心

包括人事管理及人才培育职能。主要负责制定人力资源规划、管理制度；建立并完善组织机构设置；招聘录用、调配任免骨干合伙人；建立员工绩效考评体系，统筹集团组织绩效提升工作；制定并完善公司薪酬福利职级体系；制定培训发展计划，落实重点人才发展项目；日常劳动人事和外勤管理，动态完善人事信息库；指导各单位人力资源工作。

### (二) 公司治理机制

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

#### 1、股东大会

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

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司发行债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

(12) 审议批准变更募集资金用途事项；

(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计资产总额百分之三十的事项；

(14) 审议公司及控股子公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计净资产百分之五十以后提供的任何担保。其中公司为购房客户提供按揭担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

(15) 审议公司对外担保中，为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

(16) 审议公司单笔对外担保额超过公司最近一期经审计净资产百分之十的担保；

(17) 审议公司对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

(18) 审议批准公司股权激励计划；

(19) 审议法律、法规、证券交易所规则和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

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

董事会行使下列职权：

(1) 负责召集股东大会，并向大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

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

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

(9) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外担保事项；

(10) 决定公司内部管理机构的设置；

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

(12) 制订公司的基本管理制度；

(13) 制订公司章程的修改方案；

(14) 管理公司信息披露事项；

(15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(16) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

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

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

下述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意：

(1) 制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

(2) 拟定公司合并、分立、解散的方案；

(3) 在本章程规定、股东大会授权的范围内，决定公司对外担保事项；

(4) 制订公司章程修改方案。

### 3、监事会

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

监事会行使下列职权：

(1) 对公司定期报告签署书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

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

(4) 当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其



予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

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

(6) 向股东大会会议提出提案；

(7) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

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

(9) 公司章程规定的其他职权。

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

#### **4、管理层**

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

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制订公司的具体规章；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

(8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

(9) 公司章程或董事会授予的其他职权；

(10) 提议召开临时董事会会议。

#### **(三) 公司的内部控制制度**

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

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、事业部/区域、一线公

公司的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业职能及各一线公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。

### 1、会计核算和财务管理制度

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

### 2、预算管理制度

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

### 3、对外投资决策机制

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

### 4、对外担保制度

公司严格按照证监会《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的

审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

## 5、对子公司的管理机制

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

## 6、公司融资管理制度

公司的融资与结算业务由总部管理中心资金管理职能统一管理。目前已制定包括《万科集团资金管理制度》《万科集团资金业务操作指引》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由总部管理中心资金管理职能审批确认；付款方面，公司主要经营付款由总部管理中心资金管理职能统一结算。同时，通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金的流动性管理，并对资金收、付进行动态跟踪，及时调整投融资决策及资金安排。

## 7、公司的关联交易管理制度

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

## 8、采购管理制度

发行人制定了包括《工程采购管理办法》《工程采购实施细则》《供应商

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

### 9、信息披露制度

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

### 10、突发事件应急管理制度

为强化处置安全突发事件的能力，最大限度地降低突发事件造成的人身伤害、设备和财产损失，以及对公共安全、社会秩序等相关方面的影响。公司制定了《万科集团信息管理办法》等一系列突发事件应急管理制度，对突发组织机构、各机构的职责做出了明确界定，对突发事件的管理和对策以及奖惩均制定了详尽可行的规程。确保及时有效地处理集团公司以及所属各企业在生产经营活动中突然发生，造成或者可能造成重大人员伤亡、财产损失和严重社会危害，需要采取应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和公共安全事件。

### 七、发行人高级管理人员情况

据发行人《公司章程》，董事会由11人董事组成，其中应当至少包括1/3独立董事，且至少1名独立董事是会计专业人士。截至募集说明书签署之日，董事会现有董事11人，其中独立董事4人，且1人为会计专业人士，符合《公司章程》的规定。根据发行人

《公司章程》，监事会由3人监事组成，且公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的1/3。发行人监事会现有成员3人，除1人职工监事系由职工代表大会选举产生外，其余2人监事均由发行人股东大会选举产生。根据发行人《公司章程》，总裁、执行副总裁、董事会秘书和财务负责人为公司高级管理人员。发行人现有总裁1人，执行副总裁2人（其中1人兼任财务负责人），董事会秘书1人，该等高级管理人员均由董事会聘任，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

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

截至募集说明书签署日，发行人的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

图表5-7：公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任职期限
郁亮	董事会主席	男	57	2017年起	2023年6月
祝九胜	董事	男	53	2020年起	2023年6月
	总裁、首席执行官			2018年起	
辛杰	董事、投资与决策委员会委员	男	56	2020年起	2023年6月
胡国斌	董事、薪酬与提名委员会委员	男	57	2020年起	2023年6月
黄力平	董事	男	54	2021年起	2023年6月
雷江松	董事、审计委员会委员	男	52	2021年起	2023年6月
王海武	董事、投资与决策委员会委员	男	44	2020年起	2023年6月
康典	独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人	男	74	2017年起	2023年6月
刘姝威	独立董事、董事会审计委员会委员	女	70	2017年起	2023年6月
吴嘉宁	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	男	62	2017年起	2023年6月
张懿宸	独立董事、投资与决策委员会召集人	男	59	2020年起	2023年6月
解冻	监事会主席	男	57	2014年起	2023年6月
栗淼	监事	男	49	2020年起	2023年6月
阙东武	监事	女	56	2020年起	2023年6月
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	40	2020年起	2023年6月
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	43	2021年起	2023年6月
朱旭	董事会秘书	女	47	2016年起	2023年6月

注：2021年6月23日，经第十九届董事会第十次会议审议通过，董事会同意聘任刘肖为公司执行副总裁、首席运营官；董事王海武不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。2021年6月30日，公司召开2020年度股东大会，补选黄力平为公司第十九届董事会非独立董事。2021年10月13日，公司公告原董事李强强因工作变动，辞去公司董事职务，其辞任不影响公司及董事会运作。2021年11月26日，公司召开2021年第一次临时股东大会，补选雷江松为公司第十九届董事会董事。截至募集说明书签署日，公司董事成员共11人。

## 1、董事会成员简历

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

(2) 祝九胜，男，1969年出生，现任公司董事、总裁、首席执行官。1993年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993年至2012年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939/联交所上市公司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012年加入万科，2012年至2015年担任公司高级副总裁，2014年至今担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016年至2018年1月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018年1月31日起任公司总裁、首席执行官，2020年7月至今任董事。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。

(3) 辛杰，男，1966年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，深圳市地铁集团有限公司党委书记、董事长。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；2020年6月至今，任公司董事。

(4) 胡国斌，男，1965年出生，现任公司董事、薪酬与提名委员会委员，深圳市资本运营集团有限公司（原深圳市远致投资有限公司）党委书记、董事长。

胡先生于1987年获武汉大学管理学学士学位；1992年获中南财经政法大学经济学硕士学位；2002年获南开大学经济学博士学位；正高级会计师。胡先生曾在深圳建设集团工作；1997年11月-2019年5月，历任深圳市国有资产管理办公室主任科员、综合管理处助理调研员、副处长，深圳市国资委统计预算处处长，企业二处处长、深圳市国资委总经济师、深圳市国资委副主任等职务。2019年5月至今，任深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长；2020年7月至今，任公司董事。

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

(6) 雷江松，男，1970年出生，现任公司董事、深圳市地铁集团有限公司党委委员、副总经理。雷江松先生于1993年7月毕业于华中科技大学城市道路与桥梁工程专业，获学士学位；2006年9月获天津大学管理科学与工程硕士学位。其是教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师，是深圳市住房和建设局专家库专家。1993年7月至2003年8月，雷江松先生历任深圳市天健（集团）股份有限公司香港公司技术科长、海外公司副总工程师；2003年9月至今任职于深圳市地铁集团有限公司，先后担任5号线建设分公司副经理、7号线分公司经理，深圳地铁工程咨询有限公司总经理，建设总部副总经理兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记，深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记，深圳市地铁集团有限公司副总经理等职务；2021年11月至今，任公司董事。

(7) 王海武，男，1978年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，印力集团总裁。王先生于2000年毕业于中南财经政法大学会计学专业，获管理学学

士学位；2007年获吉林大学管理学硕士学位。王先生曾在深圳同人会计师事务所有限公司工作；于2003年加入万科，初始就职于深圳市万科房地产有限公司，之后历任东莞市万科房地产有限公司财务管理部经理、副总经理、总经理，公司高级副总裁，中西部区域事业集团(BG)首席合伙人、首席执行官（CEO）兼万科(成都)企业有限公司总经理，公司执行副总裁、首席运营官。2020年6月至今任公司董事，2021年6月至今任印力集团总裁。

(8) 康典，男，1948年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于1982年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；1984年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于2017年6月至今任公司独立董事。康先生于2009年至2016年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601336；香港联合交易所上市公司，股份代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984年至2009年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长、中国农村信托投资公司副总裁、中国包装总公司副总经理、香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理、粤海金融控股有限公司董事长兼总经理、粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长、深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

(9) 刘姝威，女，1952年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员，并在中央财经大学任职。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”。刘女士于2017年6月至今任公司独立董事，目前还兼任珠海格力电器股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000651）独立董事、中光学集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：002189）独立董事。

(10) 吴嘉宁，男，1960年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生于1984年、1999年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会资深会员（FCA）。吴先生1984年加入香港毕马威会计师事务所，1996年起担任合伙人，



后任毕马威中国副主席，2016年3月退休。吴先生于2017年6月至今任公司独立董事，目前还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，股票代码：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，1963年出生，香港特别行政区居民，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、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。张先生于2012年6月至2021年8月担任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，于2002年5月至2021年3月担任新浪公司（Sina Corp，曾于纳斯达克交易所上市，股份代码：SINA.O）独立董事。张先生是第十一、十二及十三届全国政协委员

## 2、监事会成员简历

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

监事会主席。加入万科之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳RGB电子有限公司。

(2) 栗淼，男，1973年出生，现任公司监事，深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。栗先生于1993年毕业于上海财经大学会计系审计学专业，2009年获上海财经大学工商管理硕士学位；高级会计师、注册会计师（非执业会员）。栗先生曾在深圳南油集团有限公司、深圳报业集团等企业工作；2010年9月-2016年12月，任深圳市特发集团有限公司董事、财务总监；2016年12月至今任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。栗先生2020年6月至今任公司监事，目前还兼任深圳市投资控股有限公司监事及深圳市水务(集团)有限公司监事，曾兼任深圳市盐田港股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000088）董事。

(3) 阙东武，女，1966年出生，现任公司监事、公司下属子公司万科海外投资控股有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股份代码:1036.HK）执行董事兼首席执行官。阙女士于1989年毕业于苏州大学英语教育专业，获得文学学士学位；1999年毕业于复旦大学金融学专业，获得经济学硕士学位。阙女士1993年加入公司，历任公司资金管理中心资金部经理、总经理、公司资金总监、财务总监。2012年7月出任万科海外投资控股有限公司执行董事，并于2019年起担任该公司首席执行官；2020年6月至今任公司职工代表监事。

### 3、高管成员简历

(1) 祝九胜，见“董事会成员简历”部分。

(2) 刘肖先生，1979年出生，现任公司执行副总裁、首席运营官。其于2000年毕业于中国人民大学世界经济专业，获经济学学士学位；2003年毕业于中国人民大学世界经济专业，获经济学硕士学位；2008年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。其于2009年加入万科，曾任万科企业股份有限公司投融资与营销管理部总经理，浙江万科南都房地产有限公司总经理，北方区域事业集团(BG)首席合伙人、首席执行官（CEO）兼北京万科企业有限公司首席合伙人。刘先生于2021年6月至今任公司执行副总裁、首席运营官。在加入万科之前，其曾供职于麦肯锡公司。

(3) 韩慧华，女，1982出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于2008年毕业于江西财经大学会计学专业，获管理学硕士学位，于2003年获中国科技大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于2008年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。韩女士于2020年3月至今任公司执行副总裁、财务负责人。在加入万科之

前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

(4) 朱旭，女，1975年出生，现任公司董事会秘书。朱女士先后获得湖南财经学院（现湖南大学）经济学学士、中南财经政法大学管理学硕士、伦敦大学学院公共政策硕士及香港公开大学企业管治硕士学位；英国志奋领（CHEVENING）学者、注册税务师、香港特许秘书公会会士。朱女士于2016年3月至今任公司董事会秘书，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，股票代码：300077）、深圳广田装饰集团股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：002482）。朱女士目前兼任GLP Holdings Limited董事。

## 八、发行人经营范围与主营业务

### （一）发行人的经营范围

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

### （二）发行人主营业务概况

发行人有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2021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京区域，以及东北区域、华中区域、西南区域和西北区域。此外，公司自2013年开始尝试海外投资。截至2021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。

2019-2021年度，公司实现营业收入分别为36,789,387.75万元、41,911,167.77万元、45,279,777.40万元，同比分别增长23.59%、13.92%、8.04%。毛利润分别为13,334,354.47万元、12,257,098.97万元、9,882,063.60万元。

图表5-8 发行人2019-2021年营业总收入的构成情况

单位：万元、%

科目	2019年度		2020年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	36,535,371.68	99.31	41,588,094.69	99.23	44,976,279.47	99.33
房地产	35,265,353.16	95.86	40,044,873.59	95.55	42,993,191.27	94.95

科目	2019年度		2020年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	1,270,018.52	3.45	1,543,221.10	3.68	1,983,088.20	4.38
其他业务收入	254,016.07	0.69	323,073.08	0.77	303,497.93	0.67
<b>营业总收入</b>	<b>36,789,387.75</b>	<b>100.00</b>	<b>41,911,167.77</b>	<b>100.00</b>	<b>45,279,777.40</b>	<b>100.00</b>

表5-9发行人2019-2021年主营业务收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2020年度		2021年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务收入	36,535,371.68	100.00	41,588,094.69	100.00	44,976,279.47	100.00	
房地 地 产	住宅	30,189,452.18	82.63	32,605,315.47	78.40	35,008,268.80	77.84
	商业(注)	3,895,643.42	10.66	6,006,636.01	14.44	6,463,043.81	14.37
	车位	1,180,257.56	3.23	1,432,922.11	3.45	1,521,878.66	3.38
物业管理	1,270,018.52	3.45	1,543,221.10	3.68	1,983,088.20	4.41	

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

发行人主营业务突出，最近三年，主营业务收入占总营业收入比例分别为99.31%、99.23%、99.33%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。公司主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，其中房地产收入中大部分收入来自于商品住宅的销售收入。最近三年，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为95.86%、95.55%、94.95%，公司合同销售面积分别为4,112.2万平方米、4,667.5万平方米及3,807.8万平方米，合同销售额分别为6,308.4亿元、7,041.5亿元及6,277.8亿元。

图表5-10 发行人2019-2021年营业总成本的构成情况

单位：万元、%

科目	2019年度		2020年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	23,419,853.18	99.85	29,547,128.79	99.64	35,286,113.09	99.68
其中：房地产	22,385,715.71	95.44	28,286,726.89	95.39	33,648,524.74	95.06
物业管理	1,034,137.48	4.41	1,260,401.90	4.25	1,637,588.35	4.63
其他业务成本	35,180.10	0.15	106,940.01	0.36	111,600.71	0.32
<b>营业成本</b>	<b>23,455,033.28</b>	<b>100.00</b>	<b>29,654,068.80</b>	<b>100.00</b>	<b>35,397,713.80</b>	<b>100.00</b>

图表5-11 发行人2019-2021年主营业务成本的构成情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2020年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	23,419,853.18	100	29,547,128.79	100.00	35,286,113.09	100.00

房地 产	住宅	18,406,342.94	78.59	22,639,119.90	76.62	27,428,416.68	77.73
	商业(注)	3,362,063.14	14.36	4,864,586.45	16.46	5,421,586.23	15.36
	车位	617,309.63	2.64	783,020.54	2.65	798,521.83	2.26
	物业管理	1,034,137.48	4.42	1,260,401.90	4.27	1,637,588.35	4.64

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

图表5-12 发行人2019-2021年营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

科目	2019年度		2020年度		2021年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务毛利	13,115,518.50	98.36	12,040,965.91	98.24	9,690,166.38	98.06
房地产	12,879,637.45	96.59	11,758,146.70	95.93	9,344,666.53	94.56
物业管理	235,881.04	1.77	282,819.20	2.31	345,499.85	3.50
其他业务毛利	218,835.97	1.64	216,133.07	1.76	191,897.22	1.94
<b>营业总毛利</b>	<b>13,334,354.47</b>	<b>100.00</b>	<b>12,257,098.97</b>	<b>100.00</b>	<b>9,882,063.60</b>	<b>100.00</b>

图表5-13 发行人2019-2021年主营业务毛利的构成情况

单位：万元、%

项目	2019年度		2020年度		2021年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务毛利	9,848,463.87	100.00	9,338,997.59	100.00	7,599,242.74	100.00	
房地 产	住宅	8,992,931.00	91.31	7,773,054.29	83.23	5,885,848.89	77.45
	商业(注)	173,536.00	1.76	738,023.37	7.90	728,719.56	9.59
	车位	453,865.82	4.61	553,518.49	5.93	649,715.17	8.55
物业管理	228,131.05	2.32	274,401.43	2.94	334,959.13	4.41	

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

图表5-14 发行人2019-2021年营业毛利率情况

单位：%

科目	2019年度	2020年度	2021年度	
主营业务毛利率	29.36%	22.46%	16.90%	
房地 产	住宅	31.34%	23.84%	16.81%
	商业(注)	19.83%	12.29%	11.28%
	车位	27.45%	38.63%	42.69%
物业管理	18.00%	17.78%	16.89%	
<b>其他业务毛利率</b>	<b>59.84%</b>	<b>60.18%</b>	<b>58.40%</b>	

注：商业包括住宅底层商铺、写字楼及整体商业广场。

### (三) 发行人主要板块业务情况

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人的经营范围为：兴办实业；国内商业、物资供销业；进出口业务；房地产开发。目前，发行人

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

## 1、经营模式

### (1) 业务运营模式

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

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

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

### (2) 收入确认原则

#### ①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，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

## 2、经营状况

### (1) 发行人2019-2021年房地产开发经营情况

图表5-15发行人2019-2021年房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2019年	2020年	2021年
开工面积（万平方米）	4,241.1	3,960.4	3,265.3
竣工面积（万平方米）	3,007.9	3,381.7	3,571.4
销售面积（万平方米）	4,112.2	4,667.5	3,807.8
销售金额（亿元）	6,308.4	7,041.5	6,277.8
结算面积（万平方米）	2,460.3	2,889.4	3,116.5
结算金额（亿元）	3,340.4	3,774.2	4,022.7
结算均价（元/平方米）	13,577.0	13,062.0	12,907.0
权益投资金额（亿元）	1,549.6	1,381.5	1,401.5

2021年，发行人实现销售面积3,807.8万平方米，销售金额6,277.5亿元，同比分别下降18.4%和10.8%。2021年，发行人权益投资金额1,401.5亿元，较上年增长1.45%。

2021年，发行人实现结算面积3,116.5万平方米，同比增长7.9%；实现结算

收入4,022.7亿元，同比增长6.6%；实现营业收入4,528.0亿元，同比增长8.0%，净利润225.2亿元，同比下降45.7%。

2021年，发行人房地产业务的结算均价为12,907元/平方米，比2020年有所下降。

2021年，发行人实现开工面积3,265.3万平方米，同比下降17.6%，竣工面积3,571.4万平方米，同比增长5.6%。

截至2021年末，公司合并报表范围内尚有4,673.5万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降5.0%，合同金额合计约人民币7,108.0亿元，较上年末增长1.8%。

## (2) 分区域经营情况

图表5-16-1 发行人2021年区域房地产主营业务收入情况

单位：亿元

地区	2021年
南方区域	1,144.29
上海区域	1,027.85
北京区域	587.91
东北区域	330.95
华中区域	387.66
西南区域	450.08
西北区域	298.57
其他	37.46
<b>合计</b>	<b>4,264.77</b>

注：北京区域包括北京市、河北省、山东省、山西省、天津市；东北区域包括辽宁省、黑龙江省、吉林省、内蒙古自治区；华中区域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方区域包括广东省、福建省、海南省、广西壮族自治区；上海区域包括上海市、安徽省、江苏省、浙江省；西北区域包括陕西省、甘肃省、宁夏回族自治区、青海省、新疆维吾尔自治区；西南区域包括四川省、重庆市、贵州省、云南省；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

图表5-16-2 发行人2019-2020年区域房地产主营业务收入情况

单位：亿元

地区	2019年	2020年
南方区域	1,163.03	1,121.18
上海区域	960.25	1,102.65
北方区域	723.90	674.43
中西部区域	679.36	752.06



西北区域		275.86
其他		62.86
<b>合计</b>	<b>3,526.54</b>	<b>3,989.04</b>

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至2021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京区域，以及东北区域、华中区域、西南区域和西北区域。此外，公司自2013年开始尝试海外投资。截至2021年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

### 3、经营状况说明

(1) 发行人一般将房地产项目开发分为以下三类发展阶段：

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

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

在建—毛坯物业于取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目，而已取得所需建筑工程施工许可但尚未取得竣工验收备案证明或尚未完成装修的装修物业会分类为在建项目。截至2021年12月31日，发行人合并范围内在建项目账面余额为8,283.40亿元。

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

发行人主要由自主开发、合作开发两种经营模式进行项目建设，截至2021年12月31日，发行人主要的在建项目如下：

图表5-17-1：发行人主要自主开发项目情况表1（截至2022年3月31日）

单位：%、平方米、万元

编号	城市	项目名称	项目主体	地理位置	万科权益比例 (%)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投 (万元)	已投资 (万元)	项目进度	预计未来投资 (万元)
1	无锡	无锡翡翠东方	无锡琬苑房地产有限公司	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	644,895	579,136	90%	65,759
2	深圳	深圳天誉花园	深圳市九州房地产开发有限公司	龙岗区	100.0%	148,616	870,986	1,678,089	1,311,255	78%	366,834
3	成都	成都锦绣	成都万科天新置业有限公司	天府新区	99.3%	157,109	411,348	730,300	607,217	83%	123,083
4	昆明	昆明魅力之城	云南浙万置业有限公司	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	1,069,792	895,563	84%	174,229
5	重庆	重庆金域蓝湾	重庆勇拓置业有限公司	渝北区	90.7%	105,079	244,276	255,697	240,995	94%	14,702
6	杭州	杭州良渚文化村	杭州良渚文化村开发有限公司	余杭区	100.0%	3,108,146	2,671,811	2,454,548	2,084,574	85%	369,974
7	济南	济南翡翠山语	济南万科嘉禾置业有限公司	历城区	98.8%	126,244	265,098	487,472	469,340	96%	18,133
8	佛山	佛山顺德万科广场	佛山市顺德区万彬房地产有限公司	顺德区	99.1%	86,789	390,552	492,316	262,225	53%	230,090
9	广州	广州城市之光	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司,广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	黄埔区	91.6%	136,704	689,509	1,342,761	1,038,285	77%	304,476

编号	城市	项目名称	项目主体	地理位置	万科权益比例 (%)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投 (万元)	已投资 (万元)	项目进度	预计未来投资 (万元)
10	沈阳	沈阳首府云城	沈阳万科宸北置业有限公司, 沈阳万科宸南置业有限公司	皇姑区	97.2%	334,407	691,698	648,915	531,427	82%	117,488
11	武汉	武汉长征村	武汉万科金色广场物业发展有限公司	洪山区	100.0%	205,088	632,579	649,344	331,402	51%	317,942
12	福州	福州台江排尾项目	福州市万勋房地产有限公司	台江区	99.2%	205,862	624,811	1,137,183	984,452	87%	152,731
13	新疆	乌鲁木齐都会未来城	新疆新驰房地产开发有限公司	沙依巴克区	94.0%	362,906	768,867	684,523	311,310	45%	373,213
14	宁波	宁波镇海骆驼项目	宁波万骆置业有限公司	镇海区	99.3%	159,678	375,417	591,042	513,320	87%	77,722
		合计				5,662,823	10,545,070	12,866,877	10,160,501		2,706,376

图表5-17-2：发行人主要自主开发项目情况表2（截至2022年3月31日）

单位：平方米

编号	城市	项目名称	已完工部分①	在建②					拟开发	截至22年一季度末全项目累计已销售面积 (平方米)	资金来源		
			截至22年一季度末全项目累计已完工部分面积 (平方米)	截至22年一季度末全项目累计在建面积 (平方米)	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期④	是否取得所需批文⑤	截至22年一季度末全项目累计拟开发面积 (平方米)			预计开工日期⑥	业态 (住宅, 商业, 办公, 酒店, 其他)
1	无锡	无锡翡翠东方	107,438	137,818	2018年4月	2018年11月	2022年11月	是	-	/	住宅	278,140	自有资金和借款
2	深圳	深圳天誉花园	592,368	278,619	2019年7月	2023年8月	2022年10月	是	-	/	住宅、商业、办公	0	自有资金和借款

编号	城市	项目名称	已完工部分①	在建②						拟开发	截至22年一季度末全项目累计已销售面积(平方米)	资金来源	
			截至22年一季度末全项目累计已完工部分面积(平方米)	截至22年一季度末全项目累计在建面积(平方米)	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期④	是否取得所需批文⑤	截至22年一季度末全项目累计拟开发面积(平方米)	预计开工日期⑥			业态(住宅, 商业, 办公, 酒店, 其他)
3	成都	成都锦绣	-	411,348	2018年11月	2020年10月	2022年10月	是	-	/	住宅、商业	258,259	自有资金和借款
4	昆明	昆明魅力之城	1,399,982	262,879	2019年7月	2024年4月	2025年1月	是	-	/	住宅、商业、办公	1,192,141	自有资金和借款
5	重庆	重庆金域蓝湾	121,260	123,016	2018年11月	2019年9月	2022年5月	是	-	/	住宅、商业	241,864	自有资金和借款
6	杭州	杭州良渚文化村	2,080,011	591,800	2016年7月	2018年1月	2022年6月	是	-	/	住宅	234,593	自有资金和借款
7	济南	济南翡翠山语	219,270	45,828	2018年4月	2018年7月	2024年3月	是	-	/	住宅、商业	183,537	自有资金和借款
8	佛山	佛山顺德万科广场	-	239,410	2019年1月	2020年6月	2022年6月	是	151,143	2023年6月	办公、公寓、商业、酒店	28,359	自有资金和借款
9	广州	广州城市之光	174,863	386,785	2020年11月	2020年12月	2022年9月	是	127,861	2022年5月	住宅、商业	299,067	自有资金和借款
10	沈阳	沈阳首府云城	285,760	405,938	2019年9月	2020年6月	2022年9月	是	-	/	住宅、商业、办公	564,255	自有资金和借款
11	武汉	武汉长征村	-	632,579	2021年4月	2021年12月	2024年1月	是	-	/	住宅、商业	414,999	自有资金和借款
12	福州	福州台江排尾项目	3,349	621,462	2019年5月	2022年2月	2022年5月	是	-	/	住宅	589,991	自有资金和借款
13	新疆	乌鲁木齐都会未来城	-	521,822	2021年4月	2021年8月	2023年12月	是	247,045	2023年4月	住宅	198,703	自有资金和借款

编号	城市	项目名称	已完工部分①	在建②					拟开发	截至22年一季度末全项目累计已销售面积(平方米)	资金来源		
			截至22年一季度末全项目累计已完工部分面积(平方米)	截至22年一季度末全项目累计在建面积(平方米)	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期④	是否取得所需批文⑤	截至22年一季度末全项目累计拟开发面积(平方米)			预计开工日期⑥	业态(住宅, 商业, 办公, 酒店, 其他)
14	宁波	宁波镇海骆驼项目	-	375,417	2019年12月	2020年4月	2022年11月	是	-	/	住宅、商业	305,452	自有资金和借款
		合计	4,984,301	5,034,721					526,049			4,789,359	

图表5-18-1: 发行人主要合作开发项目情况表1 (截至2022年3月31日)

单位: %、平方米、万元

编号	城市	项目名称	项目主体	地理位置	万科权益比例 (%)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投 (万元)	已投资 (万元)	项目进度	预计未来投资 (万元)
1	佛山	佛山万科广场	佛山市万科中心城房地产有限公司	禅城区	88.0%	114,429	555,819	581,884	504,565	87%	77,319
2	南宁	南宁万科城	南宁市万科城房地产有限公司、南宁市万科北城房地产有限公司	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	1,071,627	1,008,621	94%	63,006
3	青岛	青岛翡翠长江	青岛锦绣基业房地产开发有限公司	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	323,330	212,976	66%	110,354
4	武汉	武汉万科理想城	宜昌宏立程房地产开发有限公司	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	289,611	264,654	91%	24,957
5	徐州	徐州淮海天地	徐州鼎旭置业有限公司, 徐州鼎尚置业有限公司, 徐州鼎郡置业有限公司	泉山区	85.0%	226,776	811,924	689,819	656,503	95%	33,316
6	长沙	长沙魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	雨花区	100.0%	460,237	1,307,457	962,583	949,740	99%	12,843

编号	城市	项目名称	项目主体	地理位置	万科权益比例 (%)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投 (万元)	已投资 (万元)	项目进度	预计未来投资 (万元)
7	西安	西安万科大都会一期	陕西安居业置业有限公司	沣西新城	86.9%	141,500	358,801	119,654	81,977	69%	37,677
8	西安	西安万科城	西安万科南唐置业有限公司	长安区	85.0%	186,849	619,565	398,081	359,262	90%	38,819
9	北京	北京翡翠山晓	北京万越辉置业有限公司	石景山区	39.6%	202,551	346,500	1,432,400	1,182,625	83%	249,775
10	常州	常州教育小镇项目	常州万翔房地产有限公司	天宁区	74.6%	117,458	273,994	438,538	359,241	82%	79,297
11	东莞	东莞万科金域东方	东莞市中万宏信房地产有限公司	寮步镇	33.6%	57,766	173,296	358,550	200,000	56%	158,550
12	杭州	杭州五常车辆段项目	杭州西曙置业有限公司	余杭区	50.8%	447,654	782,921	2,255,403	2,020,322	90%	235,081
13	南宁	柳州白露项目	柳州汇东投资有限公司 (虚拟账套)	柳北区	53.6%	407,992	1,128,229	814,520	572,418	70%	242,102
14	深圳	深圳悦城	深圳市深国际联合置地有限公司	龙华区	63.5%	95,999	487,279	1,485,248	1,233,298	83%	251,950
15	沈阳	沈阳中旅万科城	港中旅 (沈阳) 置业有限公司	浑南区	49.4%	1,018,234	1,057,074	726,370	542,085	75%	184,285
16	西安	西安翡翠国际	中铁二十一局集团德盛和置业有限公司	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	863,044	582,826	68%	280,218
17	烟台	烟台墨翠府	烟台共耀房地产开发有限公司	福山区	50.0%	112,117	271,432	207,054	127,575	62%	79,479
18	中山	中山中央公园二期	中山市星光都会房地产有限公司	古镇镇	59.3%	58,997	181,644	247,969	194,085	78%	53,884
						4,494,737	11,375,198	13,265,686	11,052,774		2,212,913

图表5-18-2：发行人主要合作开发项目情况表2（截至2022年3月31日）

单位：平方米

编号	城市	项目名称	已完工部分 ①	在建②	拟开发	业态 (住宅, 商业,	截至22年一季度全项目	资金来源
----	----	------	------------	-----	-----	-------------	-------------	------

			截至22年一季度全项目累计已完工部分面积(平方米)	截至22年一季度全项目累计在建面积(平方米)	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期③	是否取得所需批文⑤	截至22年一季度全项目累计拟开发面积(平方米)	预计开工日期④	办公、酒店, 其他)	累计已销售面积(平方米)	
1	佛山	佛山万科广场	392,183	163,636	2017年11月	2020年9月	2022年5月	是	-	/	住宅、办公、公寓、商业、酒店	345,766	自有资金、项目回款
2	南宁	南宁万科城	1,028,119	381,817	2017年12月	2018年6月	2022年12月	是	-	/	住宅、商业	12,880	自有资金、项目回款
3	青岛	青岛翡翠长江	62,292	106,056	2018年3月	2019年1月	2023年12月	是	-	/	住宅	14,731	自有资金、项目回款
4	武汉	武汉万科理想城	309,786	127,394	2018年6月	2018年10月	2023年12月	是	-	/	住宅、底商	307,254	自有资金、项目回款
5	徐州	徐州淮海天地	754,553	57,370	2019年5月	2020年10月	2022年7月	是	-	/	住宅、商业、办公	910,825	自有资金、项目回款
6	长沙	长沙魅力之城	1,152,926	154,531	2018年8月	2018年12月	2022年9月	是	-	/	住宅、商业	1,274,212	自有资金、项目回款
7	西安	西安万科大都会一期	253,008	105,793	2018年11月	2020年9月	2022年5月	是	-	/	住宅	29,333	自有资金、项目回款
8	西安	西安万科城	510,645	108,921	2018年6月	2020年9月	2022年5月	是	-	/	住宅	583,209	自有资金、项目回款
9	北京	北京翡翠山晓	87,899	258,601	2019年6月	2019年8月	2023年9月	是	-	/	住宅、商业	254,816	自有资金、项目回款
10	常州	常州教育小镇项目	-	273,994	2020年1月	2020年5月	2022年9月	是	-	/	住宅, 商业, 车位	234,774	自有资金、项目回款
11	东莞	东莞万科金域东方	-	173,296	2020年5月	2020年9月	2022年7月	是	-	/	住宅、商业	154,454	自有资金、项目回款
12	杭州	杭州五常车辆段项目	-	782,921	2019年5月	2019年12月	2022年6月	是	-	/	住宅	573,864	自有资金、项目回款
13	南宁	柳州白露项目	108,299	466,648	2019年6月	2020年1月	2022年12月	是	553,282	2023年6月	住宅、商业	14,147	自有资金、项目回款

编号	城市	项目名称	已完工部分 ①	在建②						拟开发	业态（住宅，商业，办公，酒店，其他）	截至22年一季度全项目累计已销售面积（平方米）	资金来源
			截至22年一季度全项目累计已完工部分面积（平方米）	截至22年一季度全项目累计在建面积（平方米）	开工日期③	预计/实际销售时间③	预计竣工日期③	是否取得所需批文⑤	截至22年一季度全项目累计拟开发面积（平方米）	预计开工日期④			
14	深圳	深圳悦城	75,810	411,469	2017年7月	2020年12月	2022年11月	是	-	/	住宅，商业，办公	263,801	自有资金、项目回款
15	沈阳	沈阳中旅万科城	230,966	567,399	2020年6月	2020年11月	2022年10月	是	258,709	2023年6月	住宅、商业	440,223	自有资金、项目回款
16	西安	西安翡翠国际	536,835	466,963	2016年4月	2022年5月	2024年11月	否	-	/	住宅	950,426	自有资金、项目回款
17	烟台	烟台墨翠府	-	271,432	2020年9月	2020年12月	2023年9月	是	-	/	住宅	177,063	自有资金、项目回款
18	中山	中山中央公园二期	-	181,644	2021年3月	2021年9月	2022年11月	是	-	/	住宅	36,693	自有资金、项目回款
		合计	5,503,321	5,059,885					811,991			6,578,472	

备注：

①累计已完工部分面积根据工程完工验收备案表的数据计算。（包括历史已完工且交付的面积）。对于精装修项目，完工总面积不包括以毛坯完工但尚未完成装修的建筑面积，该建筑面积归类为在建项目。

②在建项目的总建筑面积根据相关建筑工程施工许可证载明数据列示。

③开工日期、预计/实际预售日期及预计竣工日期分别指在建项目第一期的开工日期及预计/实际预售日期，以及在建项目最晚一期的预计竣工日期。

④预计开工日期指持作拟开发项目第一期的预计开工日期。

⑤所需批文具体指立项、环评、土地使用权证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证。

⑥以上自主开发及合作开发项目账面价值合计占当期报表（2022年3月31日）存货余额的3.99%。



## (2) 发行人预计总投资较大项目具体情况

### 1) 深圳天誉花园项目

深圳天誉花园项目占地面积约14.86万平方米；总建筑面积约87.09万平方米，该项目位于深圳龙岗区中心城，紧邻龙城广场及三馆一城，临近地铁3号线吉祥站、龙城广场站。该项目计划发展成配套办公、住宅、商业的大型城市综合体。本项目预计总投资1,678,089万元，截至2022年3月末已投资1,311,255万元，在建项目下一期预计竣工日期为2022年10月。

### 2) 福州台江排尾项目

福州台江排尾项目占地面积约20.59万平方米；总建筑面积约62.48万平方米，该项目位于福建省福州市台江区排尾路。地处二环内市中心，是台江红星村的旧改项目，临近多条城市主干道，周边路网通达，教育、医疗、商业、公园等配套齐全，南面临近闽江，北面紧邻光明港，同时规划建设若干市政公园，景观资源十分丰富。该项目计划发展成住宅、商业、办公于一体的综合住区。本项目预计总投资1,137,183万元，截至2022年3月末已投资984,452万元，A\B地块已竣工，C地块竣工时间预计2022年5月。

### 3) 广州城市之光项目

广州城市之光项目占地面积约13.67万平方米；总建筑面积约68.95万平方米；该项目位于广东省广州市黄埔区文冲石化路以西城中村，临近地铁5号线文冲站，15分钟直达金融城，25分钟直达珠江新城。该项目计划发展住宅、商业、办公、酒店、配套的大型城市综合体。本项目预计总投资1,342,761万元，截至2022年3月末已投资1,038,285万元，在建项目下一期预计竣工日期为2022年9月。

## (3) 已完工项目情况

2019-2021年度，发行人主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

**图表5-19：发行人主要已完工项目情况表（截至2022年3月31日）**

单位：%、平方米、万元

序号	项目名称	项目公司名称	项目所在地	项目类型	项目总投资金额 (单位: 万元)	项目总可售面积 (单位: 平方米)	截至22年一季度末 累计销售面积 (单 位: 平方米)	截至22年一季度 末累计销售 金额 (单位: 万元)	截至22年一季度 末累计销售回款 (单位: 万)	总体销售 进度 (%)	未完成销售的 原因	工程四证、预 售证、竣工备 案是否齐全	销售安排及资 金回笼计划
1	武汉金色城市	武汉万科新里程房地产有限公司	武汉市洪山区	住宅、商业	444,776	1,022,401	1,020,572	659,395	659,395	99.8%	剩余部分商业	是	预计2022销售完成, 并完成回款
2	东莞虎门万科城	东莞市万宏房地产有限公司	东莞市虎门镇	住宅、商业	681,669	795,191	764,982	1,104,480	1,104,480	96.2%	自持商业街	是	预计2022年底前完成自持商业街整售
3	佛山万科城	佛山市万科投资有限公司	佛山市禅城区	住宅	438,269	949,421	949,421	702,256	702,256	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
4	佛山水晶城	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	佛山市顺德区	住宅	623,414	887,340	887,340	955,755	955,755	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
5	贵阳大都会	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	贵阳市小河区	住宅、商业、公寓	341,334	602,237	602,237	453,944	453,944	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
6	珠海万科城	珠海市万有引力房地产有限公司	珠海市香洲区	住宅	256,129	309,596	309,596	789,408	789,408	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
7	沈阳明天广场	沈阳万科东阪置业有限公司	沈阳市浑南新区	住宅、商业、公寓	441,970	584,879	584,879	541,425	541,425	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
8	贵阳金域华府	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	贵阳市小河区	住宅、商业、公寓	262,697	555,320	555,320	335,848	335,848	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
9	宁波桂语里	宁波万应置业有限公司	宁波市鄞州区	住宅	145,107	136,214	136,214	289,257	289,257	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕

序号	项目名称	项目公司名称	项目所在地	项目类型	项目总投资金额 (单位:万元)	项目总可售面积 (单位:平方米)	截至22年一季度末 累计销售面积(单 位:平方米)	截至22年一季度 末累计销售 金额(单位: 万元)	截至22年一季度 末累计销售回款 (单位:万)	总体销售 进度 (%)	未完成销售的原因	工程四证、预 售证、竣工备 案是否齐全	销售安排及资 金回笼计划
10	武汉汉阳国际	武汉市永利置业有限公司	武汉市汉阳区	住宅、商业	313,459	654,893	653,108	568,875	568,875	99.7%	剩余售楼部	是	预计2022销售完成,并完成回款
11	南京金域蓝湾	南京金域蓝湾置业有限公司	南京市江宁区	住宅、商业	686,695	597,530	588,283	868,138	864,729	98.5%	自持商业街	是	预计租期到期后销售完成,并完成回款
12	莆田万科城	莆田市万科置业有限公司	莆田市荔城区	住宅	360,594	564,880	564,754	545,417	545,417	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
13	上海万科城	上海郡科投资管理有限公司	上海市闵行区	住宅	670,131	507,822	507,822	1,397,386	1,397,386	100.0%	/	是	已售罄并回款完毕
14	天津四季花城	天津万商地产投资有限公司	天津市西青区	住宅	375,889	605,206	592,683	685,194	685,311	97.9%	尾盘在售	是	预计2022销售完成,并完成回款
合计					6,042,133	8,772,929	8,717,210	9,896,778	9,893,486				

注:总可售面积、销售面积、销售金额均为计容积率面积,不含车位。总投资金额只含开发成本,不含费用及税金。

图表 5-20：2020 年发行人主要股权受让项目情况表

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
1	2020年5月	中山	中山四季花城	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
2	2020年4月	长沙	万科滨河道	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
3	2020年4月	西安	西安万科悦府	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
4	2020年5月	西安	西安万科雁鸣湖后期	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
5	2020年6月	昆山	昆山龙博士项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
6	2020年12月	惠州	惠州金利达项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
7	2020年8月	沈阳	辽能	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加

图表 5-21：2021 年发行人主要股权受让项目情况表

序号	受让时间	城市	项目名称	受让目的	受让形式	定价依据	会计科目变化
1	2021年1月	成都	成都金域华府	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
2	2021年1月	辽宁	沈阳四季都会	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
3	2021年4月	珠海	珠海星光海岸花园	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
4	2021年4月	玉溪	玉溪抚仙湖五街坊项目	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
5	2021年4月	合肥	合肥中央公馆	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
6	2021年5月	海口	海口金域仕家	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
7	2021年6月	惠州	惠州深秋华府	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加

8	2021年6月	宁波	宁波月映澜堂	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
9	2021年6月	郑州	郑州翠湾中城B13地块	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
10	2021年7月	成都	成都星耀天府	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
11	2021年7月	南京	南京都荟启境	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
12	2021年7月	南宁	南宁万科公望	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
13	2021年7月	石家庄	石家庄紫院	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
14	2021年8月	成都	成都国宾蜀园一期	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
15	2021年8月	成都	成都君悦云台	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加
16	2021年9月	兰州	兰州新区万科城	获取收益	股权转让	根据当地市场情况公允价值	长投增加

(4) 土地储备情况

截至2022年3月31日，发行人主要土地储备情况如下表所示：

图表5-22：发行人主要土地储备情况表

单位：平方米、万元

序号	城市	项目	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2022年3月末土地储备(平方米)	地价(万元)	项目获取时间	截至2022年3月末已支付地价(万元)	项目所在地	土地用途
1	北京	北京翡翠西湖项目	230,356	249,999	60,450	603,166	2017年1月	603,132	丰台区	住宅、养老、商业
2	成都	成都君悦云台	250,116	289,060	238,642	164,942	2021年7月	158,743	新津区	住宅
3	东莞	东莞东江大道项目	21,505	64,515	64,515	16,800	2019年4月	5,793	万江区	住宅、商业
4	佛山	佛山璞悦山	163,614	442,285	330,175	509,020	2021年7月	509,020	南海区	住宅、商业
5	广州	广州金茂万科魅力之城	162,497	487,699	239,728	630,700	2020年12月	630,700	增城区	住宅
6	南京	南京溪望城	157,586	336,267	209,439	140,000	2021年4月	140,000	高淳区	住宅、商业
7	宁波	金华万诚华府	133,320	239,976	100,102	219,978	2021年4月	219,978	婺城区	住宅
8	青岛	青岛小镇	938,847	942,275	427,772	70,324	2011年5月	70,324	黄岛区	住宅
9	上海	上海七宝19-04地块	34,000	99,000	99,000	127,100	2018年4月	127,135	闵行区	商业
10	深圳	深国际万科臻湾悦项目	56,031	148,600	148,600	333,228	2021年12月	76,413	南山区	住宅、商业
11	沈阳	沈阳中旅万科城	1,018,234	1,057,074	258,709	168,000	2018年6月	166,800	浑南区	住宅、商业
12	苏州	昆山高尔夫项目	433,916	327,891	249,208	44,955	2006年1月	25,771	昆山市	住宅、商业

序号	城市	项目	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积(平方 米)	2022年 3月末土 地储备 (平方 米)	地价(万 元)	项目获取 时间	截至2022 年3月末 已支付地 价(万 元)	项目所 在地	土地用途
13	天津	天津胡家园 6-9#地块	323,464	604,985	357,015	147,175	2020年12 月	100,025	滨海新区	住宅
14	武汉	武汉万科黄 陂横店189 亩项目	126,042	315,065	315,065	174,500	2021年6 月	87,250	黄陂区	住宅、商业
15	西安	西安高陵四 季都会	156,968	439,510	340,202	205,323	2021年7 月	205,323	高陵区	住宅、商服
16	长沙	长沙松湖天 地	359,801	1,044,000	1,044,000	438,007	2021年5 月	438,007	长沙县	住宅、商 业、办公
17	郑州	郑州万科民 安三度湖山	374,620	422,302	324,285	112,400	2017年10 月	111,004	上街区	住宅
18	重庆	重庆江南万 科城二期	152,648	201,000	201,000	100,000	2021年4 月	100,000	巴南区	住宅、商业
合计			5,093,566	7,711,502	5,007,906	4,205,618		3,775,418		

注：以上项目均不存在地王情况。

2019年1月至2022年3月，总共获取479个项目，计容积率建筑面积9,996.03万平方米，万科权益建筑面积6,741.42万平方米

万科权益地价4,446.74亿元。

购置土地资金来源为企业自有资金，募集资金不存在变相用于近期拍地项目的情况，不存在因竞拍地王而受到行政处罚的情况，发行人2019年以来积极落实国家房地产调控政策情况。具体情况如下：

图表5-23：发行人2019年1月-2022年3月拍地情况表

单位：%、万平方米、亿元

序号	月份	城市	项目名称	所在行政 区	万科权 益比例 (%)	占地面 积(万平 方米)	容 积 率	计容积 率建筑 面积(万 平方米)	万科权 益建筑 面积(万 平方米)	万科权 益地价 (亿 元)
1	2019 年1月	广州	广州黄埔区中新 知识城ZSCN-C1- 3地块项目（幸福 誉5期）	黄埔 区	69%	19.2	1.8	34.5	23.8	20.50
2	2019 年1月	上海	上海中航天盛广 场	杨浦 区	50%	1.8	3.6	6.5	3.3	11.82
3	2019 年1月	北京	北京高丽营于庄 6004等地块	顺义 区	49%	4.3	1.5	6.5	3.2	10.00
4	2019 年1月	石家 庄	石家庄锅炉厂项 目	新华 区	51%	4.9	2.5	12.1	6.2	3.47
5	2019 年1月	鄂州	鄂州葛店姚湖村 项目	葛店 开发 区	70%	2.1	3.8	8.1	5.7	1.00

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
6	2019年1月	郑州	郑州大都会E3地块	二七区	100%	3.7	3.0	11.0	11.0	3.84
7	2019年1月	郑州	郑州大都会E5地块	二七区	100%	5.9	4.0	23.7	23.7	6.12
8	2019年1月	西安	西安曲江创意谷项目	雁塔区	60%	8.0	6.2	49.9	29.9	1.89
9	2019年1月	昆明	昆明星河嘉园项目后期南地块	官渡区	70%	5.2	5.2	27.0	18.9	7.66
10	2019年1月	眉山	仁寿花海生态城地块	仁寿县	60%	66.5	1.2	78.8	47.3	13.20
11	2019年2月	佛山	佛山市南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区项目	南海区	100%	5.2	3.5	18.3	18.3	27.00
12	2019年2月	福州	福州市台江区排尾01号地块	台江区	100%	20.6	3.0	62.5	62.5	76.40
13	2019年2月	青岛	吴家沟岔村改造项目	即墨区	58%	7.0	1.6	11.2	6.5	2.02
14	2019年2月	沈阳	沈阳皇姑区首府云城项目	皇姑区	100%	33.4	2.1	69.2	69.2	27.30
15	2019年2月	银川	银川翡翠公园项目	金凤区	24%	18.0	0.9	16.9	4.1	0.75
16	2019年2月	成都	五龙山P地块沸腾小镇商业地块	新都区	50%	4.4	1.5	6.6	3.3	0.52
17	2019年3月	佛山	佛山市高明区荷城西江河项目	高明区	51%	7.5	2.5	18.8	9.6	3.15
18	2019年3月	佛山	佛山市禅城区季华西路北侧地块	禅城区	100%	4.0	4.0	16.2	16.2	8.93
19	2019年3月	天津	天津西青区姚村地块	西青区	40%	6.9	1.6	10.9	4.4	5.53
20	2019年3月	北京	北京通州台湖0094等地块	通州区	55%	11.0	2.5	27.9	15.4	36.63
21	2019年3月	盘锦	盘锦兴隆台项目	兴隆台区	100%	23.5	2.6	60.3	60.3	5.99
22	2019年3月	石家庄	石家庄市正定新区万科文化村项目	正定县	59%	6.1	2.1	12.7	7.5	3.88
23	2019年3月	张家口	云奥项目	下花园区	40%	10.2	2.2	22.5	9.0	0.77
24	2019年3月	长春	长春北湖开发区湖畔街项目	宽城区	100%	15.5	1.9	29.0	29.0	11.94
25	2019年3月	成都	成都双流区怡心湖156亩项目	双流区	32%	10.4	2.5	26.0	8.3	6.12

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
26	2019年3月	成都	成都温江国寿项目	温江区	40%	7.8	1.5	11.7	4.7	0.61
27	2019年3月	西安	西安沣西新城222亩项目	西咸新区	35%	14.8	3.0	43.8	15.3	2.23
28	2019年4月	苏州	苏州相城区安元路项目	相城区	60%	8.8	2.2	19.4	11.7	17.48
29	2019年4月	天津	天津北辰区北仓015地块	北辰区	70%	13.7	2.1	29.2	20.4	14.40
30	2019年4月	北京	丰台王佐0092等地块	丰台区	100%	16.9	1.1	18.4	18.4	43.00
31	2019年4月	长春	长春市柏翠北棚改造项目	南关区	60%	4.5	3.1	14.1	8.5	3.44
32	2019年4月	沈阳	沈阳富丽华项目	和平区	100%	1.4	4.3	6.2	6.2	2.54
33	2019年4月	成都	成都天府麓湖71亩项目	天府新区	70%	4.7	2.1	9.9	6.9	6.23
34	2019年4月	咸阳	西咸驾校项目	秦都区	70%	6.3	2.8	17.9	12.5	2.39
35	2019年4月	重庆	重庆西永158亩项目	沙坪坝区	100%	10.5	1.5	15.7	15.7	9.10
36	2019年5月	广州	广州增城区仙村镇沙滘村项目	增城区	45%	4.5	3.0	13.6	6.1	5.52
37	2019年5月	温州	瑞安瑞祥新区西岙村01-9、01-10项目	瑞安市	100%	7.0	2.8	19.6	19.6	23.12
38	2019年5月	温州	温州葡萄棚单元A-08项目	鹿城区	100%	1.2	2.8	3.4	3.4	5.16
39	2019年5月	昆山	昆山夏驾河项目	昆山市	95%	11.3	1.8	20.3	19.3	19.28
40	2019年5月	苏州	苏州市新区向阳路项目	高新区	80%	9.4	2.4	22.2	17.8	31.90
41	2019年5月	鞍山	鞍山万水河项目	立山区	70%	42.0	2.0	83.9	58.7	8.24
42	2019年5月	济南	济南济阳区济北智慧住居科技城项目	济阳区	51%	12.9	2.6	33.8	17.2	2.06
43	2019年5月	武汉	武汉硚口区汉宜路项目	硚口区	50%	7.6	4.1	31.0	15.5	23.72
44	2019年5月	重庆	重庆西永147亩项目	沙坪坝区	51%	9.8	1.6	15.3	7.8	3.73
45	2019年5月	重庆	重庆西永112亩项目	沙坪坝区	49%	7.5	1.8	13.2	6.5	3.54



序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
46	2019年5月	重庆	重庆水土117亩项目	北碚区	100%	7.4	1.4	10.7	10.7	7.20
47	2019年5月	银川	银川翡翠湖望项目	贺兰县	40%	6.8	1.6	10.8	4.3	0.88
48	2019年6月	昆山	昆山开发区项目	昆山市	60%	4.1	2.3	9.3	5.6	6.65
49	2019年6月	苏州	苏州市中新资产包项目	苏州工业园区、吴中区、常熟市等	75%	9.5	2.7	25.6	19.2	14.48
50	2019年6月	宁波	宁波东钱湖莫谷路西项目	鄞州区	51%	5.0	1.0	5.0	2.6	5.10
51	2019年6月	宁波	宁波段塘项目	海曙区	50%	7.4	2.1	15.8	7.9	12.86
52	2019年6月	南京	南京市溧水城北卧龙湖地铁站西侧商住用地	溧水区	60%	16.3	2.5	40.7	24.4	13.68
53	2019年6月	石家庄	石家庄栾城区栾武路地块	栾城区	51%	10.5	1.9	19.7	10.0	2.95
54	2019年6月	临沂	临沂市河东区小李庄片区项目	河东区	60%	15.4	2.3	35.5	21.3	4.45
55	2019年6月	唐山	唐山新华道项目	路北区	51%	1.7	7.0	12.1	6.2	1.60
56	2019年6月	长春	长春市北湖新区溪望东地块	宽城区	100%	12.9	1.8	23.8	23.8	9.77
57	2019年6月	大连	大连大机床项目	金州区	55%	21.3	2.2	46.5	25.4	5.16
58	2019年6月	武汉	武汉丁字桥路项目	洪山区	70%	6.0	4.8	28.7	20.1	32.03
59	2019年6月	贵阳	贵阳麓山项目	云岩区	69%	30.3	2.6	78.3	54.4	25.73
60	2019年6月	昆明	昆明新二项目	官渡区	40%	23.3	3.6	82.7	33.1	18.60
61	2019年7月	佛山	乐从镇创富二路项目	顺德区	50%	13.2	2.7	35.1	17.6	8.98
62	2019年7月	南宁	兴宁区那况路北侧104亩项目	兴宁区	100%	7.0	1.8	12.6	12.6	7.33

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
63	2019年7月	珠海	高新区北围TOD核心区2019-18地块项目	香洲区	100%	1.6	3.0	4.9	4.9	7.00
64	2019年7月	珠海	金湾航空新城滨海商务区商住地块项目	金湾区	100%	11.1	1.5	17.1	17.1	22.64
65	2019年7月	无锡	江阴南门44号地项目	江阴市	100%	6.0	2.4	14.4	14.4	13.19
66	2019年7月	宁波	骆驼375项目	镇海区	100%	16.0	2.4	37.5	37.5	29.23
67	2019年7月	杭州	五常车辆段项目	余杭区	51%	44.8	1.7	78.3	39.9	72.57
68	2019年7月	杭州	瓶窑良渚遗址公园地块项目	余杭区	50%	8.3	1.4	11.5	5.8	8.07
69	2019年7月	温州	温州D28地块项目	鹿城区	100%	2.4	2.4	5.7	5.7	10.19
70	2019年7月	南通	中创区R12地块项目	崇川区	80%	7.5	2.2	16.8	13.4	25.19
71	2019年7月	沈阳	法库县戴家庄项目-A地块项目	法库县	51%	10.2	2.5	25.1	12.8	0.38
72	2019年7月	沈阳	于洪加州花园项目	于洪区	58%	7.8	1.9	14.8	8.6	7.43
73	2019年7月	唐山	丰南港岛中心项目	丰南区	60%	12.0	2.0	24.5	14.7	3.78
74	2019年7月	重庆	悦来117亩项目	渝北区	100%	7.8	1.5	11.6	11.6	11.30
75	2019年7月	重庆	水土111亩项目	北碚区	100%	7.4	1.4	10.7	10.7	7.20
76	2019年7月	重庆	水土103亩项目	北碚区	100%	6.9	1.4	9.5	9.5	6.20
77	2019年7月	重庆	悦来493亩项目	渝北区	100%	32.9	1.4	47.0	47.0	37.55
78	2019年7月	重庆	照母山93亩项目	渝北区	100%	6.2	1.5	9.5	9.5	6.78
79	2019年7月	乌鲁木齐	高新区鲤鱼山北路102亩项目	高新区	100%	6.7	2.4	16.0	16.0	6.29
80	2019年8月	广州	广州市增城区永宁街叶岭村项目	增城区	72%	13.4	3.0	40.1	28.7	28.71
81	2019年8月	柳州	柳州市柳北区白露城中村改造项目	柳北区	55%	8.7	2.9	25.2	13.9	0.73
82	2019年8月	金华	金华八达路项目	婺城区	51%	2.5	1.5	3.7	1.9	1.49

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
83	2019年8月	台州	台州董家洋未来社区地块	椒江区	51%	22.7	2.5	56.7	56.7	20.05
84	2019年8月	海宁	海宁许村杭海交界线(人民大道北)地块	海宁市	100%	4.2	2.5	10.4	10.4	9.48
85	2019年8月	海宁	海宁长安镇潮起东方二期地块	海宁市	76%	5.4	2.3	12.5	9.5	8.44
86	2019年8月	海宁	海宁东山东北地块	海宁市	100%	6.5	1.8	11.7	11.7	9.31
87	2019年8月	扬州	扬州教投资产包	邗江区/广陵区	95%	17.7	2.0	35.5	33.7	12.51
88	2019年8月	温州	温州潘桥站	瓯海区	100%	6.9	3.0	20.7	20.7	16.19
89	2019年8月	常州	常州皇粮浜1号地	钟楼区	99%	8.4	2.0	16.9	16.7	12.87
90	2019年8月	常州	常州教育小镇	天宁区	75%	11.7	2.3	27.4	20.5	17.93
91	2019年8月	保定	高碑店市高铁项目	高碑店市	51%	2.2	2.0	4.5	2.3	0.41
92	2019年8月	沈阳	沈阳宝马国际社区	铁西区	100%	18.7	1.5	28.1	28.1	6.68
93	2019年8月	沈阳	沈阳加州项目AC地块	于洪区	58%	2.9	1.9	5.5	3.2	1.10
94	2019年8月	太原	太原市晋源区吴家堡水街蓝湾传奇项目	晋源区	51%	6.5	3.6	23.2	11.8	4.29
95	2019年8月	大连	大连甘井子区钻石湾15号地块	甘井子区	50%	6.8	1.6	10.9	5.4	5.40
96	2019年8月	济南	济南临淄区汇宝地块翡翠东第项目	临淄区	63%	11.8	2.5	29.6	18.6	4.58
97	2019年8月	成都	成都新都区大丰118亩	新都区	100%	7.9	2.0	15.7	15.7	13.58
98	2019年8月	成都	成都成华区龙潭82亩	成华区	100%	5.5	1.9	10.6	10.6	9.86
99	2019年8月	眉山	仁寿花海东片区72亩	仁寿县	60%	10.9	1.3	14.2	8.5	1.47
100	2019年8月	郑州	郑州金水区岳砦项目	金水区	50%	3.3	5.2	17.2	8.6	6.12
101	2019年8月	银川	银川翡翠公园后期A、B地块	金凤区	24%	29.7	1.5	43.6	10.5	1.95

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
102	2019年8月	乌鲁木齐	乌鲁木齐高新区长春路177亩	高新区	70%	11.8	2.4	27.9	19.6	7.57
103	2019年8月	西安	秦汉新城112亩项目	西咸新区	100%	7.5	2.0	14.9	14.9	6.47
104	2019年8月	西安	浐灞欧亚三路149亩项目	未央区	100%	9.9	2.6	26.2	26.2	12.00
105	2019年8月	西安	浐河西路253亩项目	雁塔区	70%	12.3	2.0	24.5	17.2	8.38
106	2019年8月	渭南	渭河生态公园项目	临渭区	80%	55.6	2.1	116.1	92.9	12.38
107	2019年9月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村项目 2019WG028地块	麻涌镇	80%	2.9	3.0	8.6	6.9	5.61
108	2019年9月	东莞	东莞市麻涌镇大盛村新沙路西側项目 (2019WG031)	麻涌镇	80%	3.6	3.0	10.9	8.7	6.51
109	2019年9月	惠州	惠州市惠城区小金口项目	惠城区	80%	4.2	2.8	11.8	9.4	5.45
110	2019年9月	嘉兴	嘉兴城北中环公园西地块	南湖区	100%	5.7	2.0	11.3	11.3	7.35
111	2019年9月	嘉兴	嘉兴香樟国际东	南湖区	75%	6.8	2.2	15.0	11.3	10.81
112	2019年9月	徐州	徐州2019-46号北区客运站西南側DEF地块	鼓楼区	70%	6.8	2.5	16.9	11.9	5.49
113	2019年9月	宿迁	宿迁2019(经)B宿城04地块	宿城区	51%	2.8	2.2	6.3	3.2	1.69
114	2019年9月	天津	天津美湖里万科时代中心	南开区	100%	0.5	10.8	5.4	5.4	7.34
115	2019年9月	天津	天津市宝坻区024地块	宝坻区	100%	17.0	1.7	28.2	28.2	12.59
116	2019年9月	公主岭	公主岭范家屯项目	公主岭市	51%	61.7	1.8	108.6	55.4	3.45
117	2019年9月	成都	成都天府新区香山279亩项目	天府新区	71%	18.6	3.5	65.4	46.4	35.16
118	2019年9月	重庆	重庆市两江新区水土99亩项目	北碚区	100%	6.6	1.5	9.9	9.9	5.41
119	2019年9月	重庆	重庆永川凤凰湖项目	永川区	100%	14.1	1.6	22.7	22.7	5.00
120	2019年9月	郑州	郑州洛达庙项目	中原区	50%	3.4	5.0	16.9	8.4	6.00

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
121	2019年9月	郑州	郑州百荣E10地块项目	二七区	100%	9.2	3.0	27.5	27.5	10.89
122	2019年9月	贵阳	贵阳市花溪区险峰苑地块项目	花溪区	51%	10.1	3.3	33.8	17.2	8.75
123	2019年10月	漳州	漳州龙海市海澄镇2019P01号商住地块	龙海市	100%	6.8	3.2	21.8	21.8	11.80
124	2019年10月	漳州	漳州龙海市海澄镇2019P02号商住地块	龙海市	100%	3.3	2.6	8.7	8.7	6.55
125	2019年10月	南昌	南昌赣江新区370亩地块	赣江新区	30%	24.7	1.8	45.5	13.7	3.50
126	2019年10月	南昌	南昌高新区181亩地块	青山湖区	25%	12.1	2.2	26.5	6.5	5.76
127	2019年10月	杭州	杭州地铁5号线姑娘桥车辆段盖下区地块	萧山区	100%	8.9	2.6	23.2	23.2	33.12
128	2019年10月	烟台	烟台市芝罘区上车站地块	芝罘区	44%	29.5	1.0	29.8	13.1	2.05
129	2019年10月	青岛	青岛市胶州植物园地块	胶州市	51%	5.3	2.9	15.4	7.8	3.36
130	2019年10月	青岛	青岛城阳区动车小镇地块	城阳区	60%	1.9	2.5	4.8	2.9	1.21
131	2019年10月	长春	长春净月新立城水库地块	南关区	60%	5.0	1.3	6.5	3.9	1.52
132	2019年10月	武汉	武汉青菱湖西岸地块	洪山区	50%	9.7	3.5	33.7	16.8	10.11
133	2019年10月	兰州	兰州璞悦澜岸	安宁区	100%	6.6	3.5	22.9	22.9	13.10
134	2019年10月	眉山	眉山崇礼新城二批次地块	崇礼镇	76%	63.3	2.2	138.1	105.0	12.54
135	2019年10月	昆明	昆明官渡区生态文化新城地块	官渡区	40%	16.5	3.2	51.9	20.8	16.01

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
136	2019年10月	郑州	郑州兰乔圣菲后续290亩地块	中牟县	50%	19.3	1.8	35.0	17.5	4.41
137	2019年10月	郑州	郑州雁鸣湖后续68亩地块	中牟县	51%	4.5	1.0	4.4	2.2	0.65
138	2019年10月	郑州	荥阳洞林湖120亩地块	荥阳市	51%	8.0	2.0	15.9	8.1	2.45
139	2019年11月	广州	中新知识城ZSCN-C1-1地块项目(幸福誉4期)	黄埔区	20%	12.9	1.8	23.2	4.6	3.63
140	2019年11月	杭州	运河万科中心4号地块	拱墅区	50%	1.8	3.5	6.2	3.1	1.99
141	2019年11月	太原	控制中心项目SG-1963用地	小店区	50%	1.5	3.4	5.2	2.6	1.18
142	2019年11月	公主岭市	硅谷大街项目	公主岭市	51%	22.7	2.0	45.3	23.1	1.49
143	2019年11月	哈尔滨	孙家材料厂项目	香坊区	70%	12.3	2.3	28.9	20.2	9.63
144	2019年11月	青岛	远通物联地块	黄岛区	95%	3.9	2.5	9.6	9.1	4.90
145	2019年11月	西宁	城中区293亩	城中区	20%	19.5	2.7	52.0	10.6	3.95
146	2019年11月	贵阳	花冠路项目	经开区	65%	14.0	2.5	35.0	22.7	7.28
147	2019年11月	贵阳	翡翠公园后续31亩用地	观山湖区	51%	2.1	2.5	5.2	2.7	1.39
148	2019年12月	深圳	深圳市宝安区中国电子宝安兴业项目	宝安区	70%	1.9	7.0	13.7	9.6	35.97
149	2019年12月	南京	南京市南京南站西商住用地	江宁区	50%	3.8	2.6	9.8	4.9	12.65

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
150	2019年12月	天津	天津市西青区翡翠嘉和项目	西青区	40%	19.8	1.7	34.0	13.6	20.10
151	2019年12月	长春	长春市地铁2#线西湖项目	绿园区	50%	8.2	2.1	17.4	8.7	2.90
152	2019年12月	太原	太原市清徐县东城项目首期用地	清徐县	51%	10.7	2.9	31.6	16.1	1.31
153	2019年12月	烟台	烟台市南尧旧村改造B地块	芝罘区	30%	4.3	2.5	10.7	3.2	0.28
154	2019年12月	烟台	烟台市芝罘区御龙山项目D地块	芝罘区	51%	3.9	1.1	4.3	2.2	1.56
155	2020年1月	上海	上海宝山新城杨行东社区BSPO-0801单元06-06地块	宝山区	33%	5.9	1.6	9.4	3.1	6.34
156	2020年1月	南通	高新区神辉CR2018-021地块	通州区	70%	7.1	1.7	12.1	8.5	4.43
157	2020年1月	太原	南站(北营村)项目	万柏林区	52%	1.6	3.5	5.6	2.9	1.73
158	2020年1月	重庆	凤凰湖211亩地块	永川区	100%	14.1	2.0	28.2	28.2	5.93
159	2020年1月	乌鲁木齐	碱泉街二期翠泉路62亩	天山区	100%	4.1	1.9	7.9	7.9	3.39
160	2020年1月	郑州	洞林湖项目后期45亩地块	荥阳市	51%	3.0	1.7	5.2	2.7	0.76
161	2020年2月	江门	里村项目首期地块	蓬江区	65%	3.7	2.5	9.2	6.0	3.12
162	2020年2月	武汉	东风村B包项目K1地块	硚口区	49%	14.2	3.5	49.1	24.2	19.37
163	2020年3月	包头	新都市区25#项目	九原区	60%	37.0	2.3	84.6	50.8	13.54
164	2020年3月	乌鲁木齐	克西路221亩项目	沙依巴克区	100%	14.7	1.7	25.3	25.3	11.50
165	2020年3月	郑州	荥阳洞林湖项目后期126亩地块	荥阳市	51%	8.4	1.8	15.1	7.7	2.57
166	2020年3月	兰州	璞悦臻园项目	城关区	51%	4.5	3.8	16.9	8.6	4.19

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
167	2020年4月	长沙	高铁会展板块黄兴车辆段项目	雨花区	51%	6.8	1.5	10.1	5.2	0.89
168	2020年4月	柳州	柳州万科城后续208亩地块	柳北区	55%	13.9	2.8	39.1	21.5	1.25
169	2020年4月	惠州	叶挺大道滩头122亩项目	惠阳区	40%	7.3	2.6	19.4	7.8	2.72
170	2020年4月	芜湖	鸠江区152亩地块	鸠江区	39%	10.1	1.8	18.3	7.0	3.37
171	2020年4月	南通	军盛项目	通州区	42%	6.3	2.0	12.3	5.2	2.37
172	2020年4月	青岛	东西冯项目	黄岛区	51%	9.6	2.5	23.6	12.0	3.28
173	2020年4月	青岛	问海路项目	即墨区	51%	5.7	1.9	10.8	5.5	1.91
174	2020年4月	西安	新合新苑项目	灞桥区	100%	10.8	2.4	25.7	25.7	7.67
175	2020年4月	西安	北二环范北村项目	未央区	60%	4.2	3.7	15.6	9.4	5.53
176	2020年4月	大理	满江项目	大理市	39%	15.2	3.8	57.4	22.5	8.28
177	2020年5月	深圳	能源工业小区项目	南山区	100%	1.3	4.8	6.3	6.3	24.34
178	2020年5月	佛山	南海新交通车辆段上盖项目	南海区	51%	17.8	2.7	48.1	24.5	26.44
179	2020年5月	长沙	地铁4号线上盖兆星项目	望城区	71%	3.5	3.5	12.2	8.6	3.93
180	2020年5月	南京	河西新城G10地块项目	建邺区	40%	4.5	2.4	10.8	4.3	17.40
181	2020年5月	无锡	XDG-2020-13号地块	惠山区	51%	5.1	2.0	10.3	5.3	6.25
182	2020年5月	太原	东太堡项目4-1#地块(HGZ-2016)	迎泽区	100%	3.9	4.1	15.9	15.9	4.61
183	2020年5月	银川	七十二连湖32号地块	金凤区	28%	9.6	2.2	21.1	5.9	0.87
184	2020年5月	西宁	丁香厂项目	城北区	40%	11.1	2.5	27.7	11.1	5.19
185	2020年5月	郑州	南龙湖115亩项目	新郑市	50%	7.7	3.0	23.0	9.2	3.19
186	2020年6月	江门	大湾里项目	蓬江区	65%	3.2	2.8	8.8	5.7	2.78



序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
187	2020年6月	深圳	观澜凌屋工业区城市更新项目	龙华区	45%	1.6	5.8	9.4	4.2	6.94
188	2020年6月	东莞	香市路项目	寮步镇	39%	5.8	3.0	17.3	6.8	9.79
189	2020年6月	东莞	杨朗路项目	大岭山镇	39%	12.9	1.5	19.1	7.5	7.81
190	2020年6月	东莞	滨江苑项目	麻涌镇	51%	1.6	3.0	4.7	2.4	1.45
191	2020年6月	中山	红旗河200亩项目	五桂山镇	70%	13.3	1.7	22.6	15.8	4.77
192	2020年6月	惠州	秋宝路项目	惠阳区	38%	6.0	3.5	21.4	8.1	3.74
193	2020年6月	宁波	海上都会D地块	镇海区	100%	4.4	2.3	9.9	9.9	13.82
194	2020年6月	宁波	东潮之滨项目	鄞州区	40%	5.5	2.3	12.5	5.0	7.52
195	2020年6月	无锡	梅村新华路东项目	新吴区	73%	8.6	2.0	17.3	12.6	13.82
196	2020年6月	芜湖	1912#79亩地块	鸠江区	42%	5.3	1.8	9.5	4.0	2.67
197	2020年6月	烟台	烟台莱山区书城项目	莱山区	40%	6.9	2.5	17.6	7.0	3.19
198	2020年6月	济南	毛巾厂项目	天桥区	51%	3.5	2.4	8.2	4.2	2.04
199	2020年6月	济南	药山西项目	天桥区	70%	13.4	2.2	29.5	20.6	11.27
200	2020年6月	咸阳	金域华府2期地块	秦都区	70%	1.4	6.2	8.7	6.1	2.01
201	2020年7月	惠州	马安大道项目	惠城区	46%	11.2	3.1	34.6	15.8	8.97
202	2020年7月	珠海	2020-20地块项目	金湾区	60%	16.5	1.5	25.4	15.2	15.65
203	2020年7月	杭州	姑娘桥上盖区地块	萧山区	51%	11.6	1.5	17.7	9.0	15.39
204	2020年7月	杭州	东洲1-2-B地块	富阳区	50%	9.2	1.0	9.3	4.7	5.07
205	2020年7月	绍兴	柯桥实验中学旁地块(R-24)	柯桥区	70%	3.7	1.7	6.2	4.3	6.14
206	2020年7月	宁波	孔浦项目	江北区	50%	7.4	1.9	14.3	7.2	7.75
207	2020年7月	南昌	九龙湖48亩	红谷滩区	25%	3.3	2.5	8.2	2.0	1.43

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
208	2020年7月	苏州	高铁新城地块	相城区	45%	5.7	2.2	12.5	5.6	9.90
209	2020年7月	昆山	龙博士地块	昆山市	51%	7.4	2.5	18.6	9.5	9.04
210	2020年7月	合肥	N1902地块	庐阳区	33%	2.5	2.2	5.4	1.8	1.18
211	2020年7月	常州	皇粮浜2号地块	钟楼区	51%	6.4	1.8	11.6	5.9	6.83
212	2020年7月	宿迁	2020(经)A开发区01地块	宿城区	40%	3.6	2.5	8.9	3.6	1.60
213	2020年7月	嘉兴	姚家荡紫元尚宸南地块	南湖区	30%	4.1	2.2	9.0	2.7	2.64
214	2020年7月	南通	漫悦湾北地块	海门区	60%	3.5	1.8	6.4	3.8	5.02
215	2020年7月	南通	CR2019-015韩通项目地块	通州区	40%	18.3	2.1	39.3	15.7	4.85
216	2020年7月	石家庄	塔谈项目	桥西区	51%	5.7	2.6	14.6	7.4	4.25
217	2020年7月	石家庄	机械技工学校项目	新华区	70%	1.4	2.4	3.3	2.3	1.69
218	2020年7月	石家庄	正定文化村二期	正定县	51%	4.4	2.1	9.1	4.6	2.37
219	2020年7月	沈阳	经开远大北地块	铁西区	60%	14.9	1.8	26.9	16.1	6.93
220	2020年7月	青岛	太行园林地块	黄岛区	95%	2.0	2.5	5.0	4.7	3.20
221	2020年7月	青岛	东西冯项目二期地块	黄岛区	51%	8.7	2.7	23.5	12.0	3.03
222	2020年7月	唐山	金域华府二期地块	丰润区	48%	4.7	1.1	5.2	2.5	1.49
223	2020年7月	唐山	未来城项目二期	高新区	60%	14.0	2.5	35.1	21.1	5.02
224	2020年7月	济南	金色悦城新著项目	天桥区	100%	5.7	2.6	14.8	14.8	6.38
225	2020年7月	长春	星光城项目	南关区	41%	30.7	2.2	68.6	28.1	9.18
226	2020年7月	宜昌	港窑路185亩项目	西陵区	60%	12.3	2.4	30.1	18.0	8.26
227	2020年7月	重庆	中央公园丛岩寺轨道站72亩项目	渝北区	100%	4.8	1.5	7.1	7.1	6.60
228	2020年7月	重庆	水土110亩项目	北碚区	100%	7.4	2.5	18.4	18.4	10.35

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
229	2020年7月	郑州	八卦庙项目	二七区	40%	2.3	3.0	7.0	2.8	1.45
230	2020年8月	深圳	长湖头项目一期	龙华区	50%	4.2	5.4	22.7	11.3	6.76
231	2020年8月	中山	中兴大道32亩项目	古镇镇	51%	2.2	3.0	6.5	3.3	2.65
232	2020年8月	合肥	和合项目	高新区	40%	4.3	2.3	10.0	4.0	3.77
233	2020年8月	徐州	十里村南地块项目	泉山区	51%	4.0	2.8	11.2	5.7	4.65
234	2020年8月	绍兴	湖心岛地块项目	越城区	43%	8.1	1.5	11.9	5.1	10.67
235	2020年8月	宁波	慈城11号地块项目	江北区	51%	4.2	1.6	6.7	3.4	5.07
236	2020年8月	宁波	慈城12号地块项目	江北区	51%	4.2	1.5	6.2	3.2	4.61
237	2020年8月	宁波	江南一品西地块项目	鄞州区	75%	5.3	2.1	11.4	8.5	20.33
238	2020年8月	沈阳	金家街西项目	沈河区	65%	6.0	2.5	15.0	9.8	3.91
239	2020年8月	潍坊	怡园路项目南地块	潍城区	100%	12.7	2.4	30.7	30.7	5.69
240	2020年8月	哈尔滨	智慧未来城项目	香坊区	55%	31.0	1.8	55.7	30.6	9.66
241	2020年8月	烟台	三十里堡地块项目	福山区	51%	11.2	2.4	27.1	13.8	3.60
242	2020年8月	西安	西安雁鸣湖项目二期	雁塔区	65%	5.8	2.0	11.7	7.6	4.52
243	2020年9月	东莞	厚沙路项目	厚街镇	70%	4.5	1.2	5.4	3.8	2.78
244	2020年9月	东莞	东莞西站住宅项目 (2020WR030)	洪梅镇	65%	4.4	2.5	10.9	7.1	7.51
245	2020年9月	长沙	文昌阁双地铁上盖项目	开福区	53%	4.0	6.5	26.1	13.8	10.71
246	2020年9月	苏州	活力岛2020-WG-60号地块项目	相城区	70%	6.4	2.5	15.9	11.2	19.09
247	2020年9月	无锡	XDG-2020-15高力项目	惠山区	40%	4.0	2.5	9.9	4.0	5.30
248	2020年9月	扬州	GZ159蜀冈小学东项目	邗江区	53%	9.7	1.8	17.8	9.4	6.30

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
249	2020年9月	南通	R2020-017振美项目	通州区	56%	5.1	1.8	9.1	5.1	6.15
250	2020年9月	南通	CR20021万科西地块项目	海门区	51%	4.7	1.8	8.4	4.3	5.66
251	2020年9月	烟台	珠玑棚改H地块项目	芝罘区	80%	8.1	2.8	22.7	18.2	6.40
252	2020年9月	长春	宜居路地块项目	朝阳区	100%	9.1	2.6	23.6	23.6	10.23
253	2020年9月	临沂	金悦城片区C/A4地块项目(万科城如园)	兰山区	51%	11.2	2.3	25.8	13.2	3.67
254	2020年9月	临沂	金悦城片区B1地块项目(万科城臻园)	兰山区	70%	13.0	3.4	44.1	30.9	5.81
255	2020年9月	大连	张前路西侧AB地块项目	甘井子区	100%	13.9	1.9	26.4	26.4	21.29
256	2020年9月	郑州	南龙湖双湖大道项目后期59亩	新郑市	50%	3.9	3.0	11.7	4.7	1.62
257	2020年9月	周口	周口大道项目后期137亩	川汇区	50%	9.2	2.9	26.5	13.3	1.34
258	2020年9月	乌鲁木齐	龙腾路26亩项目	水磨沟区	70%	1.7	3.0	5.1	3.6	1.48
259	2020年10月	三亚	安居房南地块项目	崖州区	90%	3.3	2.5	8.1	7.3	1.17
260	2020年10月	三亚	安居房北地块项目	崖州区	90%	1.3	2.5	3.2	2.9	0.43
261	2020年10月	南京	燕子矶住宅用地(2020G54)	栖霞区	50%	6.1	2.9	17.5	8.8	19.05
262	2020年10月	杭州	亚运会运动员村2号地块	萧山区	80%	6.9	2.7	18.7	14.9	30.43
263	2020年10月	杭州	朝阳东地块	萧山区	40%	5.0	2.6	13.0	5.2	7.67
264	2020年10月	无锡	宛山湖地块	锡山区	51%	10.8	2.0	21.7	11.0	9.39
265	2020年10月	徐州	2019-63号大孤山A-1地块	鼓楼区	50%	2.0	2.5	5.2	2.6	0.84

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
266	2020年10月	嘉兴	海上传奇北地块	南湖区	70%	4.0	2.0	8.1	5.7	5.56
267	2020年10月	唐山	站前路113亩地块	路北区	100%	7.6	2.0	15.2	15.2	10.42
268	2020年10月	唐山	站前路62亩地块	路北区	100%	4.1	2.0	8.3	8.3	5.66
269	2020年10月	唐山	金域华府三期地块	丰润区	48%	7.6	2.0	15.3	7.3	2.03
270	2020年10月	哈尔滨	深哈万科城项目	松北区	41%	16.7	2.2	36.2	14.9	4.70
271	2020年10月	兰州	西固区112亩项目	西固区	51%	7.5	3.4	25.4	12.9	5.82
272	2020年11月	佛山	北滘镇三洪奇地块	顺德区	100%	4.7	5.0	23.3	23.3	10.56
273	2020年11月	佛山	荷城街道沿江路以东、西江河以西地块	高明区	60%	4.0	2.5	10.0	6.0	1.65
274	2020年11月	盐城	城南新河板块原亨威一号地块	亭湖区	50%	6.6	2.5	16.5	8.3	7.82
275	2020年11月	南通	CR20024骏园南地块	海门区	100%	2.7	1.8	4.8	4.8	6.50
276	2020年11月	南通	CR20026实验学校北地块	海门区	100%	5.2	2.2	11.5	11.5	15.60
277	2020年11月	南京	临滁路以南新区G15地块	江北新区	36%	7.8	2.0	16.0	5.7	11.63
278	2020年11月	徐州	XT2020-34号后周窝地块	铜山区	49%	16.7	2.2	37.4	18.3	11.81
279	2020年11月	太原	郝家沟旧改项目	迎泽区	48%	5.9	3.1	18.4	8.9	2.08
280	2020年11月	太原	东中环路230亩项目	小店区	51%	15.4	2.4	37.2	18.8	8.57

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
281	2020年11月	太原	北营城改后期项目	小店区	50%	0.9	3.7	3.3	1.7	0.51
282	2020年11月	济南	雪山片区组团二A-11/A-13/B-2地块	历城区	100%	16.2	2.1	34.1	34.1	19.71
283	2020年11月	威海	翡翠公园南地块	环翠区	70%	12.5	1.5	19.2	13.5	4.72
284	2020年11月	鄂州	五彩城二期项目	葛店开发区	100%	14.0	3.0	42.0	42.0	14.27
285	2020年11月	武汉	国际口岸城TOD项目	汉南区	49%	32.0	1.6	51.3	25.3	5.97
286	2020年11月	洛阳	王府庄53亩项目	涧西区	51%	3.6	4.9	17.4	8.9	3.87
287	2020年11月	郑州	老鸦陈93亩地块	惠济区	100%	6.2	4.2	26.1	26.1	21.04
288	2020年12月	深圳	深圳尖岗山	宝安区	100%	8.5	2.2	19.0	19.0	59.98
289	2020年12月	三亚	三亚市临春安居房项目	吉阳区	100%	3.9	2.0	7.8	7.8	6.62
290	2020年12月	南宁	南宁金城国际	良庆区	58%	8.0	3.0	24.0	13.9	4.98
291	2020年12月	柳州	柳州白露项目二期	柳北区	55%	10.5	2.6	27.7	15.2	1.50
292	2020年12月	江门	江门万科金色城央紫苑	蓬江区	65%	2.2	2.5	5.4	3.5	1.73
293	2020年12月	广州	广州金茂万科魅力之城	增城区	51%	16.2	3.0	48.8	24.9	32.17
294	2020年12月	中山	中山中央公园二期	古镇镇	60%	5.9	3.1	18.2	10.9	8.71

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
295	2020年12月	中山	中山西海岸	翠亨新区	100%	3.9	2.6	9.9	9.9	14.56
296	2020年12月	珠海	珠海都会四季	香洲区	40%	8.1	2.3	19.0	7.6	9.21
297	2020年12月	惠州	惠州文瀚花园	惠阳区	40%	4.5	3.6	16.3	6.5	3.88
298	2020年12月	盐城	盐城星汇东方	亭湖区	45%	7.9	2.5	19.8	8.9	8.64
299	2020年12月	徐州	徐州北客运站A地块项目	鼓楼区	65%	2.3	2.2	4.9	3.2	1.77
300	2020年12月	徐州	徐州北客运站C地块项目	鼓楼区	65%	2.9	2.5	7.3	4.7	3.30
301	2020年12月	南昌	南昌星光世纪	新建区	50%	16.8	1.8	30.2	15.1	6.40
302	2020年12月	温州	温州世纪公元	龙湾区	100%	8.7	2.2	19.2	19.2	11.47
303	2020年12月	长春	长春向日葵后期项目	公主岭市	51%	2.0	1.8	3.7	1.9	0.18
304	2020年12月	长春	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	公主岭市	51%	13.0	1.8	23.9	12.2	1.19
305	2020年12月	长春	长春时代都会	宽城区	81%	10.3	2.9	29.4	23.8	10.13
306	2020年12月	哈尔滨	哈尔滨中俄产业园项目	松北区	100%	15.1	1.5	23.3	23.3	6.41
307	2020年12月	烟台	烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	40%	6.0	2.4	14.7	5.9	1.25
308	2020年12月	济南	济南雪山万科城都会	历城区	100%	18.8	2.0	38.2	38.2	26.35
309	2020年12月	石家庄	石家庄万科翡翠四季	裕华区	51%	9.4	2.5	23.3	11.9	4.69

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
310	2020年12月	唐山	唐山公园大道三期	路北区	17%	23.0	2.4	55.8	9.4	4.86
311	2020年12月	成都	成都高线公园	龙泉驿区	34%	14.1	2.3	32.5	10.9	12.94
312	2020年12月	重庆	重庆璞园二期	渝北区	100%	3.4	1.5	5.0	5.0	4.98
313	2020年12月	重庆	重庆星光天空之城	沙坪坝区	100%	11.6	1.3	15.0	15.0	10.37
314	2020年12月	重庆	重庆界石296亩项目	巴南区	100%	19.7	1.8	34.7	34.7	13.88
315	2020年12月	昆明	昆明飞虎二期	官渡区	100%	18.8	3.3	62.9	62.9	44.87
316	2020年12月	昆明	昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	51%	9.9	3.3	32.3	16.5	16.41
317	2020年12月	郑州	郑州万科大都会贤悦苑	二七区	70%	5.9	3.0	17.6	12.3	6.07
318	2020年12月	乌鲁木齐	乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	100%	4.3	2.4	10.1	10.1	2.77
319	2020年12月	西宁	西宁万科城星光NC-11地块项目	城中区	40%	7.9	2.4	19.3	7.7	4.93
320	2020年12月	西宁	西宁万科城星光NC-12地块项目	城中区	40%	5.1	2.7	13.8	5.5	2.63
321	2020年12月	银川	银川北师大项目	金凤区	40%	11.6	2.0	22.6	9.0	5.80
322	2020年12月	南通	南通中创北项目	崇川区	80%	7.3	2.3	16.6	13.3	23.01
323	2020年12月	烟台	烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	51%	3.2	2.4	7.7	3.9	0.81
324	2020年12月	乌鲁木齐	乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	100%	36.3	2.1	76.9	76.9	23.34



序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
325	2020年12月	乌鲁木齐	乌鲁木齐天山府三期	天山区	100%	5.3	2.2	11.6	11.6	4.88
326	2021年1月	南通	南通CR20027理想城北地块	海门区	40%	4.6	2.0	9.1	3.6	3.96
327	2021年1月	嘉兴	嘉兴世合理想大地3-2地块	南湖区	40%	3.9	1.2	4.6	1.8	1.23
328	2021年1月	嘉兴	嘉兴世合理想大地3-4地块	南湖区	40%	3.6	1.1	4.0	1.6	1.10
329	2021年1月	温州	温州邵宅工业园地块	瑞安市	100%	2.6	3.2	8.3	8.3	8.08
330	2021年1月	杭州	杭州运河新城02地块	拱墅区	100%	5.4	2.6	14.2	14.2	40.60
331	2021年1月	扬州	扬州GZ229湾头地块	广陵区	38%	3.9	1.4	5.6	2.1	1.85
332	2021年1月	沈阳	沈阳葡醍十二院项目	苏家屯区	38%	16.2	2.0	32.5	12.4	3.73
333	2021年1月	石家庄	石家庄翡翠书院二期地块项目	长安区	70%	7.2	2.5	18.1	12.7	7.30
334	2021年1月	武汉	武汉西藏大厦项目	洪山区	100%	2.3	4.5	10.1	10.1	10.00
335	2021年1月	宜昌	宜昌理想城后期83亩项目	夷陵区	100%	5.5	1.6	8.9	8.9	2.07
336	2021年1月	成都	成都二仙桥文创产业园80亩项目	成华区	50%	5.3	3.0	15.9	8.0	8.69
337	2021年1月	郑州	郑州万科城九期116亩项目	中原区	51%	7.7	2.5	19.2	9.8	4.23
338	2021年1月	西安	西安沣东新城97亩项目	西咸新区	100%	6.4	2.7	17.2	17.2	8.98
339	2021年2月	南宁	南宁坛泽路以西150亩项目	良庆区	71%	10.0	3.3	33.5	23.6	14.13
340	2021年2月	东莞	东莞湖景路商住用地项目	松山湖	100%	10.0	1.2	12.1	12.1	25.48
341	2021年2月	宁波	宁波三官堂TOD地块项目	江北区	51%	1.2	2.0	2.4	1.2	1.70
342	2021年2月	徐州	徐州2020-94号昆仑大道北地块项目	云龙区	70%	6.5	2.8	18.4	12.9	20.20
343	2021年2月	石家庄	石家庄西古城车辆段落地区首期地块项目	长安区	41%	4.1	2.5	10.3	4.2	2.09
344	2021年2月	大连	大连东关街文创园项目	西岗区	100%	3.3	1.5	4.7	4.7	6.09

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
345	2021年2月	宜昌	宜昌合益路74亩项目	伍家岗区	60%	4.9	2.6	12.7	7.6	3.08
346	2021年2月	成都	成都华阳商城55亩项目	天府新区	60%	3.5	4.6	15.9	9.5	8.10
347	2021年3月	东莞	东莞虎门大道2021WR008地块	虎门镇	48%	8.2	2.1	17.2	8.3	15.36
348	2021年3月	中山	中山阳光大道106亩地块	民众镇	100%	7.1	3.0	21.2	21.2	11.56
349	2021年3月	苏州	苏州东山镇52亩地块	吴中区	75%	3.5	1.2	4.2	3.1	0.98
350	2021年3月	苏州	苏州胜浦63#地块	工业园区	38%	5.8	2.0	11.5	4.3	8.52
351	2021年3月	温州	温州大象城三期C-17地块之B地块	瓯海区	90%	4.9	2.8	13.7	12.3	14.62
352	2021年3月	天津	天津生态城北组团一期地块	滨海新区	100%	7.1	1.6	11.3	11.3	4.08
353	2021年3月	太原	太原徐沟金川大街北项目首期地块	清徐县	51%	7.9	2.9	23.0	11.7	1.11
354	2021年3月	济南	济南雪山组团三项目A-9、A-10地块	历城区	50%	7.9	2.7	21.2	10.6	7.31
355	2021年3月	郑州	郑州杨金路80亩地块	金水区	100%	5.3	2.8	14.9	14.9	11.59
356	2021年3月	渭南	渭南万科城二期地块	临渭区	51%	9.9	2.4	23.7	12.1	2.20
357	2021年3月	西安	西安西北家具工业园地块	蓝田县	60%	17.2	2.5	42.7	25.6	7.78
358	2021年4月	东莞	东莞寮厦项目	厚街镇	40%	10.5	1.0	10.8	4.3	8.12
359	2021年4月	珠海	珠海滨海商务区2020-18地块	金湾区	51%	7.3	1.7	12.4	6.3	5.78
360	2021年4月	南昌	南昌象湖滨江80亩地块	南昌县	50%	5.4	1.8	9.7	4.8	2.57
361	2021年4月	绍兴	绍兴凤林西路以北8号地块	越城区	71%	3.6	1.8	6.5	4.6	11.12
362	2021年4月	绍兴	绍兴凤林西路以北6号地块	越城区	71%	6.7	1.4	9.3	6.6	17.33
363	2021年4月	温州	温州站前A-13地块	瓯海区	60%	1.7	2.5	4.2	2.5	2.36
364	2021年4月	常州	常州东方君开东地块	武进区	51%	3.0	2.0	6.0	3.1	3.03

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
365	2021年4月	嘉兴	嘉兴璞悦湖畔东地块(经开2021-03)	南湖区	100%	5.8	2.1	12.1	12.1	12.14
366	2021年4月	金华	金华棒棒产业园135亩地块	婺城区	100%	9.0	1.8	16.2	16.2	24.59
367	2021年4月	金华	金华黄金苑3#地块	婺城区	80%	13.3	1.8	24.0	19.2	17.60
368	2021年4月	沈阳	沈阳全运路南304国道西-1地块	浑南区	100%	18.5	2.0	36.9	36.9	20.87
369	2021年4月	沈阳	沈阳全运路南304国道西-2地块	浑南区	100%	3.7	1.1	4.1	4.1	0.18
370	2021年4月	沈阳	沈阳全运路南304国道西-3地块	浑南区	100%	5.9	1.2	6.9	6.9	0.29
371	2021年4月	长春	长春范家屯向日葵小镇后期项目(南郡)三期地块	公主岭市	51%	20.1	1.8	35.2	17.9	1.86
372	2021年4月	长春	长春临河街南延长线55#地块	南关区	50%	10.5	1.8	18.9	9.4	5.47
373	2021年4月	潍坊	潍坊站南广场项目	潍城区	100%	11.5	2.2	25.3	25.3	6.23
374	2021年4月	西安	西安泾河新城89亩地块	西咸新区	100%	5.9	2.3	13.7	13.7	6.33
375	2021年4月	西安	西安泾河新城57亩地块	西咸新区	100%	3.8	2.3	8.7	8.7	4.28
376	2021年4月	兰州	兰州盐池片区万科城后期718亩项目	皋兰县	51%	46.7	2.5	115.2	58.8	14.21
377	2021年4月	银川	银川望远片区120亩项目	永宁县	22%	8.0	2.0	16.1	3.6	0.49
378	2021年5月	珠海	珠海横琴保税区2020-07项目	香洲区	100%	6.7	2.2	14.7	14.7	30.16
379	2021年5月	福州	福州三江口项目	仓山区	100%	1.7	1.8	3.1	3.1	2.63
380	2021年5月	海口	海口江东新区安居房项目	美兰区	50%	4.4	2.5	11.0	5.5	2.12
381	2021年5月	柳州	柳州柳州万科城项目第四批地块	柳北区	55%	12.7	2.7	34.8	19.1	1.72
382	2021年5月	绍兴	绍兴凤林西路以北7-1号地块	越城区	50%	5.6	2.3	12.9	6.5	13.80
383	2021年5月	杭州	杭州下沙开发区C03地块	钱塘区	100%	4.8	3.0	14.5	14.5	29.25

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
384	2021年5月	南京	南京城北商务区宁高城际站以东住宅用地(2020G21)	高淳区	51%	15.8	2.1	33.6	17.1	7.14
385	2021年5月	金华	金华黄金苑1#129亩项目	婺城区	70%	8.6	1.8	15.5	10.9	8.17
386	2021年5月	金华	金华棒棒西71亩项目	婺城区	100%	4.7	1.8	8.5	8.5	11.15
387	2021年5月	无锡	无锡西漳8号项目	惠山区	70%	8.3	2.4	19.7	13.8	22.35
388	2021年5月	芜湖	芜湖丝绸厂2#地块	镜湖区	51%	9.8	2.0	19.6	10.0	9.35
389	2021年5月	天津	天津胡家园6#、7#项目	滨海新区	100%	17.5	1.6	28.7	28.7	6.09
390	2021年5月	天津	天津胡家园8#、9#项目	滨海新区	100%	14.8	2.1	31.8	31.8	8.63
391	2021年5月	沈阳	沈阳壕上02地块	铁西区	100%	6.3	1.5	9.4	9.4	2.74
392	2021年5月	沈阳	沈阳西窑二期-2地块	皇姑区	100%	7.6	1.8	13.7	13.7	10.44
393	2021年5月	青岛	青岛怡海路项目一期地块	城阳区	51%	6.2	1.7	10.4	5.3	2.17
394	2021年5月	成都	成都中环路文创产业园33亩住宅地块	成华区	49%	2.2	2.0	4.4	2.2	2.58
395	2021年6月	太原	太原东太堡项目5#地块	迎泽区	100%	0.4	1.8	0.7	0.7	0.31
396	2021年6月	长春	长春长拖项目一期地块	二道区	80%	8.2	2.5	20.6	16.5	5.98
397	2021年6月	长春	长春西湖大路项目	绿园区	100%	17.1	2.0	33.6	33.6	12.32
398	2021年6月	长沙	长沙官寺冲052号地块	雨花区	53%	9.5	2.5	23.7	12.6	6.68
399	2021年6月	长沙	长沙大屋山地块	开福区	100%	5.4	3.1	16.9	16.9	12.27
400	2021年6月	郑州	郑州贾砦项目	二七区	51%	3.0	3.5	10.6	5.4	2.48
401	2021年6月	郑州	郑州杜岭41亩项目	金水区	51%	2.7	5.2	14.2	7.2	7.91
402	2021年6月	郑州	郑州王砦项目后续24亩	惠济区	50%	1.6	4.0	6.3	3.1	2.28
403	2021年6月	郑州	郑州北龙湖69亩项目	金水区	100%	4.7	1.7	7.9	7.9	19.50

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
404	2021年6月	南昌	南昌新建区47亩地块 (DAK2021007)	新建区	25%	3.1	2.6	8.1	2.0	1.00
405	2021年6月	晋江	晋江P2021-28号项目	晋江市	100%	5.8	1.9	11.0	11.0	13.30
406	2021年6月	佛山	佛山一环西侧、横三路北侧地块	禅城区	100%	7.5	3.0	22.3	22.3	24.08
407	2021年6月	江门	江门篁庄考场项目	蓬江区	100%	8.1	2.4	19.6	19.6	16.14
408	2021年6月	南京	南京水杉路以南、平湖路以北地块	雨花台区	100%	4.7	1.5	7.1	7.1	16.40
409	2021年6月	南京	南京广西埂大街以东、江北大道以西地块	江北新区	60%	2.4	1.5	3.7	2.2	4.98
410	2021年6月	南京	南京永阳街道体育公园路以南、琴音大道以西地块	溧水区	40%	4.6	2.0	9.2	3.7	2.79
411	2021年6月	南京	南京麒麟片区金马路以北，经二路以西地块	江宁区	100%	3.1	2.0	6.3	6.3	14.20
412	2021年6月	宁波	宁波小漕地块	海曙区	51%	3.1	2.8	8.6	4.4	11.45
413	2021年6月	宁波	宁波湛蓝云境西项目	江北区	51%	2.5	1.7	4.3	2.2	3.47
414	2021年6月	宿迁	宿迁庐园城市之家东北侧地块	宿豫区	100%	11.2	2.3	25.2	25.2	22.01
415	2021年6月	嘉兴	嘉兴泊樾湾北地块	南湖区	100%	6.9	2.0	13.8	13.8	13.88
416	2021年6月	苏州	苏州城南苏地2021-WG-20号项目	吴中区	45%	2.6	2.2	5.8	2.6	4.59
417	2021年6月	苏州	苏州渭塘项目	相城区	55%	3.9	2.3	9.1	5.0	6.11
418	2021年6月	成都	成都国宾21亩地块	金牛区	100%	1.4	2.5	3.5	3.5	4.53
419	2021年6月	成都	成都菁蓉湖129亩项目	郫都区	100%	8.6	2.0	17.3	17.3	5.87
420	2021年6月	重庆	重庆江南万科城二期229亩地块	巴南区	100%	15.3	1.3	20.1	20.1	10.00
421	2021年7月	大连	大连泉水河南A1区地块	甘井子区	100%	2.9	2.4	7.1	7.1	8.16

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
422	2021年7月	福州	福州荆溪镇光明村项目	闽侯县	100%	4.7	1.8	8.4	8.4	6.25
423	2021年7月	济南	济南南北康07街区项目	市中区	100%	14.9	2.8	41.5	41.5	36.37
424	2021年7月	淄博	淄博东吕项目一期地块	张店区	65%	5.1	2.6	13.1	8.5	2.01
425	2021年7月	天津	天津响螺湾地块	滨海新区	65%	12.1	2.5	30.2	19.7	12.80
426	2021年7月	武汉	武汉唐家墩K8整合地块	江汉区	50%	1.9	4.2	7.8	3.9	5.40
427	2021年7月	武汉	武汉金银湖115亩项目	东西湖区	100%	7.6	2.0	14.9	14.9	16.56
428	2021年7月	徐州	徐州2021-4号北区客运站B地块	鼓楼区	85%	2.7	2.3	6.1	5.2	2.86
429	2021年7月	徐州	徐州2021-6号五山公园西北角A地块	鼓楼区	100%	7.7	1.1	8.5	8.5	11.68
430	2021年7月	徐州	徐州2021-36号太行路北C地块	云龙区	55%	6.9	2.3	15.6	8.6	9.17
431	2021年7月	徐州	徐州2021-16号原太阳宾馆地块	泉山区	100%	1.0	2.8	2.7	2.7	3.75
432	2021年7月	烟台	烟台小沙埠F2项目	芝罘区	51%	4.3	2.4	10.2	5.2	1.04
433	2021年7月	扬州	扬州2021-3号GZ296曜阳养老公寓南侧A地块	广陵区	100%	5.6	1.5	8.2	8.2	5.77
434	2021年7月	玉溪	玉溪抚仙湖老五街项目	红塔区	41%	6.4	3.7	24.0	9.8	2.65
435	2021年8月	成都	成都天府50亩地块	天府新区	100%	3.3	2.0	6.7	6.7	7.13
436	2021年8月	成都	成都国宾39亩地块	金牛区	51%	2.6	2.5	6.5	3.3	5.13
437	2021年8月	南宁	南宁那黄大道以西84亩地块	良庆区	100%	5.6	3.0	16.9	16.9	23.81
438	2021年8月	南通	南通R2021-020银河新区地块	通州区	100%	9.9	1.7	16.9	16.9	14.90
439	2021年8月	南通	南通R2021-021金沙湾地块	通州区	75%	9.1	1.8	16.4	12.3	13.00
440	2021年8月	乌鲁木齐	乌鲁木齐骑马山173亩地块	沙依巴克区	100%	11.5	2.0	23.1	23.1	5.97
441	2021年8月	武汉	武汉常福大道128亩地块	蔡甸区	100%	8.5	2.5	21.3	21.3	5.34

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
442	2021年8月	西安	西安高陵235亩地块	高陵区	100%	15.7	2.8	44.0	44.0	20.53
443	2021年8月	中山	中山未来之门综合体项目	翠亨新区	50%	66.9	2.3	155.4	77.7	41.55
444	2021年8月	青岛	青岛重庆路项目(一期)	平度市	70%	2.6	2.2	5.7	4.0	0.72
445	2021年8月	惠州	惠州秋宝南路项目	惠阳区	38%	0.9	2.4	2.1	0.8	0.51
446	2021年8月	银川	银川中房苏荷阳光D地块(翡翠湖望二期)	贺兰县	49%	5.5	1.2	6.4	3.1	0.84
447	2021年8月	银川	银川七十二连湖419亩后(大都会31号地块)	金凤区	28%	13.4	2.0	27.3	7.7	2.22
448	2021年9月	太原	太原北营城改后期项目E3地块	小店区	50%	4.2	3.5	14.6	7.3	2.22
449	2021年9月	石家庄	石家庄东三教项目	裕华区	100%	3.2	2.9	9.4	9.4	7.93
450	2021年9月	武汉	武汉横店189亩地块	黄陂区	100%	12.6	2.5	31.5	31.5	17.45
451	2021年9月	武汉	武汉黄金口156亩地块	汉阳区	50%	10.4	2.5	26.1	13.0	6.14
452	2021年9月	南昌	南昌红郡对面185亩地块	青云谱区	50%	12.4	2.0	24.8	12.4	6.30
453	2021年9月	宁波	宁波高桥地块	海曙区	100%	5.3	2.3	12.0	12.0	20.65
454	2021年9月	南京	南京G70地块	江宁区	100%	2.5	2.5	6.2	6.2	15.00
455	2021年9月	西安	西安沣西新城126亩地块	西咸新区	60%	8.4	2.5	21.0	12.6	7.65
456	2021年9月	成都	成都牧马山地块	新津区	100%	25.0	1.2	28.9	28.9	16.49
457	2021年9月	贵阳	贵阳人大附中95亩地块	云岩区	70%	6.2	2.5	15.6	10.9	5.00
458	2021年10月	青岛	怡海路项目二期地块	城阳区	51%	9.1	1.7	15.1	7.7	2.86
459	2021年10月	青岛	东西冯三期14#地块	黄岛区	51%	3.5	2.4	8.3	4.2	1.17
460	2021年10月	长沙	松雅湖地块	长沙县	100%	36.0	2.9	104.4	104.4	43.80

序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价(亿元)
461	2021年10月	佛山	三山军区农场地块	南海区	100%	16.4	2.7	44.2	44.2	50.90
462	2021年10月	嘉兴	高铁新城渔里未来社区地块	南湖区	70%	11.5	1.5	16.9	11.8	7.08
463	2021年10月	兰州	610亩地块	兰州新区	51%	40.7	2.9	117.9	60.1	6.27
464	2021年11月	烟台	天府重工项目	福山区	60%	6.7	2.2	14.7	8.8	2.30
465	2021年11月	郑州	老鸦陈项目后期地块(B13地块)	惠济区	100%	2.1	4.0	8.5	8.5	8.64
466	2021年11月	郑州	大都会项目E9地块	二七区	78%	7.9	3.0	23.7	18.5	6.97
467	2021年11月	南昌	儒乐湖项目42亩地块	新建区	15%	2.8	2.5	7.0	1.0	0.50
468	2021年11月	东莞	碧波花园项目	麻涌镇	100%	5.4	2.0	10.8	10.8	16.64
469	2021年11月	苏州	苏州园区奥体项目	工业园区	70%	9.9	1.6	15.9	11.1	28.02
470	2021年11月	靖江	渡江路项目	靖江市	55%	5.6	1.8	9.9	5.4	7.10
471	2021年12月	南宁	芙蓉山悦项目	邕宁区	100%	5.1	2.5	12.8	12.8	9.80
472	2021年12月	徐州	2019-58号周庄及周边地块	泉山区	51%	6.0	1.4	8.5	4.3	3.83
473	2021年12月	重庆	重庆大学B区西侧172亩地块	沙坪坝区	70%	11.4	1.9	21.3	14.9	8.96
474	2022年1月	合肥	观山隐秀项目	蜀山区	50%	6.1	2.1	12.7	6.4	5.03
475	2022年1月	常州	臻湾汇项目	钟楼区	100%	7.7	2.2	16.9	16.9	28.19



序号	月份	城市	项目名称	所在行政区	万科权益比例 (%)	占地面积(万平方米)	容积率	计容积率建筑面积(万平方米)	万科权益建筑面积(万平方米)	万科权益地价 (亿元)
476	2022年2月	福州	城市之光项目	仓山区	51%	17.7	1.8	31.9	16.3	24.40
477	2022年2月	兰州	玻璃厂项目	西固区	99%	14.4	3.5	50.5	50.0	25.15
478	2022年2月	乌鲁木齐	都会未来城二期项目	沙依巴克区	100%	9.0	2.1	18.9	18.9	4.88
479	2022年3月	深圳	深国际万科臻湾悦项目	南山区	28%	5.6	2.7	14.9	4.2	13.31
<b>合计</b>						<b>4,371.20</b>		<b>9,856.70</b>	<b>6,627.80</b>	<b>4,341.80</b>

#### 4、采购及销售模式

##### (1) 采购模式

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

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

发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段向供货商及建筑承包商付款。对发行人自行采购的供货商一般按合约条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括与供货商的关系及交易规模。发行人一般于收到发票及付款细节20至45天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司建设及建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至多总建筑成本的

95%，公司一般会保留其余5%约两年作保留款项。保留款项用作支付施工缺陷引致的或然开支。采购的主要结算方式为商业承兑汇票及电汇。

## (2) 销售模式

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

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

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

## (3) 主要供应商及客户情况

### ① 公司向前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

近三年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系。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%。2021年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计人民币70.6亿元，

占全年采购总额的2.66%，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23.8亿元，占全年采购总额的0.9%。

#### ②公司前5名客户营业额合计占公司营业收入的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2021年度，前5名客户的营业额约为77.7亿元，占发行人全年营业收入的比例为1.7%；其中发行人最大客户的营业额约为26.6亿元，占发行人全年营业收入的比例约0.6%。

### （四）发行人房地产业务合规情况

#### 1、业务资质情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内且存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

#### 2、信息披露合规性情况

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

#### 3、诚信合法经营情况

发行人确认自2018年至2022年3月末：

①发行人在建项目不存在将宗地用于《禁止用地项目目录（2012年本）》、《限制用地项目目录（2012年本）》中禁止或限制用地的项目的情形；

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

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

④发行人项目用地取得土地使用权证的，权属不存在瑕疵；

⑤已完工取得竣工备案文件的项目不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形，公司不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划而受到相关主管部门重大处罚的情形，不构成重大违法行为，

对发行人正常经营及履约能力不构成实质性不利影响；

⑥ 除个别延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限事宜，发行人项目用地不存在违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”的情形。个别延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限事宜，不存在因延期动工而受到相关主管部门重大处罚的情形，不构成重大违法行为，对发行人正常经营及履约能力不构成实质性不利影响；

⑦ 截至本募集说明书签署日，发行人及并表子公司在最近三年内存有销售情况的商品房开发项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位的情形；

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

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

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

## 九、在建工程和拟建工程

### （一）发行人在建工程情况

发行人的在建工程为发行人在建的自用物业。发行人在建的房地产项目计入存货。

截至2022年3月31日，发行人主要在建工程如下表：

图表5-24：截至2022年3月31日末发行人在建工程情况

单位：亿元

项目	2019年末金额	2020年末金额	2021年末金额	2022年3月末金额	合规情况
租入经营性物业	29.34	17.92	8.33	7.63	批文齐全

深圳浪骑酒店	4.68	-	-	-	批文齐全
佛山梅沙双语学校	2.63	-	-	-	批文齐全
物流冷库	1.05	8.02	15.57	15.64	批文齐全
其他	4.11	6.43	10.08	12.51	
<b>合计</b>	<b>41.8</b>	<b>32.37</b>	<b>33.98</b>	<b>35.77</b>	

发行人主要在建工程为租入经营性物业。租入经营性物业主要为发行人下属长租公寓品牌泊寓租入的物业，经过装修改造后用于统一对外出租。截至2021年底，发行人运营管理长租公寓20.87万间，累计开业15.95万间，已开业项目的整体出租率超过95.3%。发行人在建工程中的长租公寓分布于全国多个城市，符合国家产业政策，合法合规。

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

## （二）发行人拟建工程情况

截至本募集说明书签署日，发行人暂无其他自用物业的拟建项目。

## 十、未来3-5年公司发展战略规划

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

尽管行业已经进入淘汰赛阶段，但发展的空间依然存在。城市化进程尚未结束，不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的问题依然突出；住房租赁需求前景广阔；城市更新、老旧小区改造蕴含发展机会；物业服务参与社区治理、城市治理的潜力巨大；疫情下冷链仓储迎来快速发展。为城市、为客户的美好生活做出更多贡献，是发行人的使命和机遇。

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

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

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

## 十一、发行人所在行业状况

### (一) 发行人所在行业概况

#### 1、房地产行业概述

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

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的20年间，全国房地产投资完成额从2000年的4,984.05亿元提高到2020年的141,442.95亿元，年复合增长率19.25%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的

发展空间。

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

2021年房地产市场整体先扬后抑，上半年迎来小阳春，但下半年房地产市场迅速转冷，销售下滑，房企新开工意愿下降。

2021年初，由于通胀预期上行，国内热点区域房地产迎来“小阳春”，长三角地区部分城市出现抢房现象；但2021年下半年以来，部分头部房企出现风险，加之政府按揭管控严格，加剧了购房者观望情绪，销售市场遇冷，商品房市场景气度迅速下滑；由此，房企新开工意愿普遍下降，房地产开发投资资金持续下滑。

房地产开发投资方面，2021年上半年，全国房地产开投资同比增长14.97%，但下半年以来，房地产市场遇冷，房地产开发投资下滑明显。2021年全年，全国房地产开发投资14.76万亿元，同比仅增长4.4%，增速较2020年下降2.6个百分点，下滑明显。其中住宅投资11.12万亿元，同比增长6.4%，增速较2020年下降1.2个百分点；办公楼投资0.60万亿元，同比下降8.0%，出现负增长；商业营业用房投资1.24万亿元，同比下降4.8%。除住宅外，其他类型房地产投资均出现负增长。

施工方面，2021年下半年以来，房地产行业景气度持续下行，房企新开工意愿下降。具体看，2021年上半年新开工面积同比增长3.8%，进入7月，新开工面积快速下滑，累计新开工面积同比增速转负；2021年全年新开工面积19.89亿平方米，同比下降11.4%。从施工面积看，2021年全国房屋施工面积达97.54亿平方米，同比增长5.2%，增速较2020年有所回升。由于2017—2018年新开工房屋逐步进入竣工期，2021年全国房屋竣工面积10.14亿平方米，同比增长11.2%。

销售方面，全年商品房销售市场先扬后抑，2021年上半年商品房销售面积同比增长27.70%，较2019年上半年增长16.70%。但2021年下半年以来，政府管控按揭力度，直接抑制了部分购房者置换需求；此外受恒大事件影响，房企风险事件频发，购房者因担心房屋不能如期交付而不敢购房，且房企为回笼资金



促销部分楼盘，楼盘价格下降压低了购房者对未来的预期，商品房市场景气度迅速回落。2021年7—12月，全国商品房单月销售面积同比增速连续6个月为负；但得益于上半年销售增长，2021年全年全国商品房销售面积17.94亿平方米，同比增长1.90%，增速较2020年下降0.7个百分点；住宅销售面积15.65亿平方米，同比增长1.1%。

## 2、房地产行业前景

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

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

## 3、房地产行业的监管体系

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

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担。针对房

地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政许可审批及管理。

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

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

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

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

住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

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

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

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

2015年，“去库存”也成为各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。中央及地方各级政府在供应端实施“有供有限”，从源头控制商品房供应；同时各管理部门及职能机构从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，“调供应”与“促需求”双管齐下，全力去库存。具体来看，“调供应”方面，2015年3月，自然资源部、住建部联合发文，要求各地对土地供应有供、有限，

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

策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至20%；同时调整契税税率，降低购房成本等。同年3月，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式刺激改善性住房需求。

2016年年中开始，房地产行业继续呈现城市政策分化。一线城市中以上海的政策最为严厉，“沪九条”要求不仅非沪籍购房社保年限提高至5年，且二套房首付不低于五成、非普通住宅不低于七成，更特别的是，不结婚不能购房；北京也要求外地人社保年限在5年，二套房的贷款，首付为五成；广州和深圳，对外地人购房社保年限要求为3年，对二套房在还清贷款前提下，广州首付三成、深圳首付四成。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调。江西省政府取消商品房购房限制，包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制，取消商品住房销（预）售价格申报制度；取消对境外机构及个人在本地区购买商品住房的限制。沈阳政府对毕业不超过5年的高校学生实行“零首付”政策，对个人购买住房市区两级给予奖励政策，公积金最高贷90万；土地供应减半，降低二手住房交易税费，鼓励农民进城买房居住等22项鼓励性房产新政。

2016年6月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。2016年10月，住房城乡建设部发布《规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序通知》，明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等9种不正当经营行为严厉查处。住房城乡建设部要求各地要根据有关法律法规和规章，对这些违法违规行为进行严厉查处。还要求各地要高度重视，落实整顿规范房地产市场秩序工作。另要加快建设房地产行业信用体系，建立守信联合激励和失信联合惩戒制度，及时公布违法失信企业名单；对查处的严重违法违规典型案例，要及时予以曝光。2017年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2017年4月，住房城乡建设部、自然资源部联合发布《关于加强近期

住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。2017年5月，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

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

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

2020年三季度以来，国内经济恢复迅速，以长三角、珠三角为首的部分城市房价涨幅过快，亦带动部分区域核心城市因短期供需失衡而导致房价快速上涨。住建部分别于7月24日和8月26日连续两次召开房地产工作会。会议强调，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济

的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。北京、上海、广州、深圳、南京、杭州等多地区参会，其中沈阳、成都两次参会。2020年10月29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（以下简称“《建议》”）。《建议》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。“房住不炒”首次写进规划，将成为未来5~15年的长期政策。

中央坚持“房住不炒”总基调不变，2021年初严查经营贷，2021年下半年以来，在各地保交付政策下，预售资金监管收紧，对房企的流动性产生冲击，房企违约事件频发，对房地产企业的融资产生负面影响；2021年底以来房地产调控政策边际好转但并未有大的改善，但2022年3月的国务院金融委会议表明房地产政策出现转向。

2021年初，房地产市场延续上年底热度，针对个别城市出现“余热不降”的现象，政策坚定不移地贯彻落实“房住不炒”的定位，采取“因城施策、综合施治”的策略，调控不断升级。中长期看，在“房住不炒”的指导下，房地产调控以“稳地价、稳房价、稳预期”为核心，发展租赁市场及加快保障房建设。2021年底以来房地产调控政策出现边际放松，但并未有大的改善。

#### 4、国内房地产市场竞争形势概览

国内房地产市场百花齐放。发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的国外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录，并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

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

目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，比新进入者拥有竞争优势。

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

## **(二) 发行人的行业地位及竞争优势**

### **1、发行人行业地位**

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

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

### **2、发行人竞争优势**

发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

#### **(1) 拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商**

发行人是中国领先的住宅开发商，亦是全球规模最大的房地产开发商之一。

自2007年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，发行人的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前三位。根据中国房地产测评中心与中国房产信息集团的资料，发行人是2010年中国首个年度合同销售额超逾人民币1,000亿元的房地产开发商，2020年更达到人民币7,041.5亿元。1984年以来，发行人共为中国约50万户家庭提供住房。发行人深入了解客户需求，为客户提供优质服务，深受客户和社会公众信赖，已形成极具知名度的品牌，多年来荣获多项认证。自2003年起，发行人连续12次获经济观察报和北京大学管理案例研究中心评为“中国最受尊敬企业”。2005年，发行人的“万科”品牌被中国国家工商行政管理局认定为驰名商标，成为中国房地产界首个国家认定的驰名商标。2016年公司首次跻身《财富》



“世界500强”，位列榜单第356位，2017年-2021年接连上榜，分别位列榜单第307位、第332位、第254位、第208位和第160位。

### (2) 多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

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

### (3) 审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要收购符合公司发展及市场地位的有利土地。选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。发行人亦密切关注收购机会并专注主要城市的表现以把握按合理价格收购优质土地及项目的机会。发行人的区域本部作出购地决策时会考虑投资金额、权益投资利益及地价等因素。其后向发行人总部递交投资决策，总部有权否决该等决策。管理层的投资及决策委员会负责评估及批准非住宅项目等非常规土地投资。超过发行人净资产10%之土地的投资须经董事会批准。

基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭借稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。2018年至2020年三年各年，发行人的年终现金结余超过短期债务总额。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

### (4) 多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

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

信托融资进行物业开发的房地产开发商之一。除银行融资外，发行人亦在国内外发行债券和股票集资。

(5) 提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

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

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

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

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

(6) 公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“专业化+规范化+透明化”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可。发行人在2015年被中国证券报评为“2014年度金牛基业常青公司”、“2014年度金牛上市公司百强”奖、“2014年度金牛最强盈利公司”，并获得21世纪商业评论评选的“21世纪中国最佳商业模

式创新奖”。2016年，发行人获得中国消费者报社评选的“3·15创建诚信地产示范单位”称号。2017年，发行人被机构投资者杂志评选为2017年“全亚洲最佳投资者关系公司”，并获得21世纪经济报道评选的“2017年度杰出治理上市公司金帆奖”。2018年，发行人获得“2018CCTV中国十佳上市公司奖”，并获得美国金融杂志评选“最受尊敬企业第一名”。2019年，发行人获得《亚洲货币》评选的“地产行业最佳A股上市公司大奖”、在GRESB（全球房地产可持续性评估指标）2019年度评选中获得亚太区“住宅家庭用房开发商第一名”及“亚洲区住宅开发商及中国区开发商中排名第三”。

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

## 第六章公司主要财务状况

本募集说明书引用的财务数据引自发行人2019年-2021年度审计报告。

发行人2019年至2021年度的财务报表由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具标准无保留意见。投资者在阅读以下财务信息时,应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

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

### 一、发行人财务报告编制及审计情况

#### (一) 近三年财务报告适用的会计制度

2019年、2020年、2021年(经审计)的会计报表执行财政部颁布的企业会计准则编制。

#### (二) 近三年合并财务报表范围变动情况

##### 1、发行人2019年末财务报表合并范围变化情况

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

图表6-1: 发行人2019年末合并报表较2018年相比主要变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
北京百昌弘文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京公星如益文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京圣耀凯文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万链图享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万思乐学华府教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京新展丰盈科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京志兴恒永科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京富鸿瑞全科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京圣通长文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万链创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万商合建置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京欣辉耀文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京永志捷祥科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万科万铭房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

长沙市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万华锦新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆北拓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万拓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春赋华道房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万青房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市朴寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万吉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆北万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万招置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连科地置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万珩房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万琛房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京畅达源发科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京荣皇圣旺文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万海体育旅游有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万平立通房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万筑国青房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京永佳恒鑫科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京北域商业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京广盛凯源文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京市房山区随园养老中心	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万链筑享建筑科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万筑创想房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京信恒志达科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春慧荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万巷房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万滨房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万科蓉丰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆罗联置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆永万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万政房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万翔房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万筑产城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆万宏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆悦畔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈玥置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈珣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万航盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万智峰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

法库万城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市禅城区万奎房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万科城市更新房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
赣江新区万睿星科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广西万汇白露投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万庭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州嘉玥房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河北昊科房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万彩置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万拓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万泽房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州南桥置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
黑龙江万科桐楠格置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万桥商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万朗房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万颂汇企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南明万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万益房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江阴睿科房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万阔房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
龙海市万科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市昆万投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万业房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万塘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源宸置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万莫置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盘锦万科鑫盛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
秦皇岛万煜房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
鄂州市万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市骏宏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
福州市万勋房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万婕房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
赣江新区万睿星置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万鸿房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

赣江新区万益金赣实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万美房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨唯家置业咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州大屋顶君文化发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州萧山海月护理院有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万旭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万坤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海宁万弘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州海月养老公寓管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州韵合企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万鼎商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万合企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
晋中朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万鲁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万捷置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江西万启汇企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万显房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆山万庄置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京市江宁区德英乐幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万科昆岭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万骆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京朴寓不动产服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市良庆区梅沙幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市镇海万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波寓创酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盘锦万科兴盛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛润通铭苑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合汇置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合锦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合融置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
瑞安市万昆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海浦东康立德英乐培训学校有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万科贝玥投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸北置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万西之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万崇置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川智云合顺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万屋文化传播有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

沈阳万科宸南置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科合创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万思教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川智云腾翔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原北城企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科北城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万钰潮平房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万泽中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津津永万逸共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
渭南华岳逸景置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万晋置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安中瑞科达商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万坤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万鸿华府房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万迪投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
张家口云奥云中房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
淄博万嘉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万鼎力企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万信联合置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万州联合置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山西九知乐学教育科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳泊时易科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万科祥盈管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科华运之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科嘉实景润房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川万知教育咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
山西九知体育文化有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳前海万选实业控股有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市浑南区优尚睿思幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万西企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科文汇房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
四川智云创新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万辰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原嘉盈企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万泽企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津津永万逸房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原轨道万科金台置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万科盛泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万旭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆万有引力房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市万泷置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万裕企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万智房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万彩缤纷房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
智臻物業服務有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
鞍山华运置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京国晟物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
常熟市和瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
鼎胜(天津)市政工程有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市京诚实业投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
公主岭市万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
甘肃融港侨房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
桂林市临桂奥林匹克花园物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
黑龙江省柏悦汇物业管理有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
金华科茂置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
柳州汇东投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市晶发物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州吴中中新置地有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市康达尔物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州悦恒置地有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
武汉市金鼎物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门宝呈众华置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州教育置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京信越置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都城实置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
大连万嘉之光置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海区达创仓储有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵阳景骐房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州元常房地产投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
河南国信乐达房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
济南万中置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
临沂鲁商置业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
四川中瑞宏通建设有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市好天下物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
苏州顺科建设发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

天津章梁房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门市安象投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
咸阳万森泉房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安伊合源实业有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
漳州宝呈众华投资有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
鞍山惠房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京禾亿企业管理有限公司	从合并范围减少	当年出售
东莞市科珩实业投资有限公司	从合并范围减少	当年出售
杭州耀安保安服务有限公司	从合并范围减少	当年出售
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
东莞市万汇房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年出售
宁波均胜万投置业有限公司	从合并范围减少	当年出售
苏州傅亿企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年出售
北京万科企业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市云航实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市中万骏峰实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
佛山市南海区万优房地产投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南丰安房产经纪有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万贵昌房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万航房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万磊房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
南京裕新置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
山东学知研学旅行有限公司	从合并范围减少	当年注销
三亚金域置地有限公司	从合并范围减少	当年注销
天津万福投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
厦门市万商美鼎置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
东莞市科铸实业投资有限公司	从合并范围减少	当年注销
佛山市裕菲房地产有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万悦企业管理咨询有限公司	从合并范围减少	当年注销
济南万云享科技发展有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万润房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
昆明万铮房地产开发有限公司	从合并范围减少	当年注销
三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	从合并范围减少	当年注销
沈阳万科万北置业有限公司	从合并范围减少	当年注销
上海天亿置业发展有限公司	从合并范围减少	当年注销
厦门市玺商商业管理有限公司	从合并范围减少	当年注销
厦门万科星置业有限公司	从合并范围减少	当年注销

## 2、发行人2020年财务报表合并范围变化情况

截至2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共3,917家，合并范围较2019年相比，当年新增加合并单位320家，当年减少合并单位107家。2020年末，公司合并范围

主要子公司变更情况见下表：

图表6-2：发行人2020年合并报表较2019年相比主要变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
包头万科青源房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春市西宸房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万昕房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
合肥和万房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科如投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科溢投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万臻置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万景工程管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万江耀升房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合海置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合钰置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万仁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万戴行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万唯房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物戴德梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万远中珩投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科文城房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原朴韵美居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市铭庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海万恒丰悦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万滨初新企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海万畔唯珠企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门市科铭投资管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖北万悦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌宏朗程房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆尚博房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河南天河万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆北望置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆捷柯商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆悦万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市育天万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万睿数字运营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
云龙资产服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
云南万禧物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

杭州耀江保安服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万冠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万誉新兴物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万意房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科卉投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科数投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万荟房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
临沂万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源佳置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万严置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合铭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛天万合珠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市汇成盈通实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万海升平物流仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物云城空间运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物空间科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物商写空间科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳万通南头城管理运营有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅金企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安泊福公寓管理有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台新华产融置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万浩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万曦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海瀚科夏寰农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海万海瑞通农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市福田区金色家园幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波钱景房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波万贤置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波许景房地产信息中心有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖北藏源置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
汕尾市万科城市建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市盈洲房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆尚驰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万仓置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万中置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
威海万利置地有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
哈尔滨万物升置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万宇房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万悦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潍坊万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

无锡市睿庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万楚恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市万璞房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海博瑞智信农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海琴山佳业农业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科福美文瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
清徐万科华茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南中万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万坤房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万锦溪房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴科元置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万美置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万熙置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万星置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万筑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万航置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌恒瑞房地产咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万仕科技产业园运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万燕置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京荟庭装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万御房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万楚房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万晋房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通崇科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万秦房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市福庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万冠房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市沃城房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万嘉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州鸿科企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万君企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万起企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万泉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州茗涵房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州普渊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共拓房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共耀房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万茂企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

烟台万文企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万耀企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万诚房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万瑜装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万汉房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万晖商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万誉商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万筑企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万鸣实业投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万疆冷链仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科文郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盐城万威置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盐城万悦盐南置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万焱房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡尚万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市高明区万疆房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市青秀区梅沙幼儿园	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州天河万世企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚万颐房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万三置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
新疆新驰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京唯嘉企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连万园置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南城科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万可企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万尧装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万君置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
德州华育种猪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙轨道万科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陆河县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳琴山环海企业发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
盐城万筑企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万正房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万熙房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
唐山万泽房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万影房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
公主岭市万裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万蕴房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潍坊万瑞置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

潍坊天万投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万钰潮平共创共担有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万物都荟房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄万科嘉实文臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
临沂鲁商发展新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
临沂万顺和管理咨询企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科洪房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科沃房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万同房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万扬房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万佳实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万物银禾物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万科物业控股有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市万物润泽物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市星光都会房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万创房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南中万启盛管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万嵩商务咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖万岩商务咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖伟星北部房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖星万创展房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科远北置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅兆企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州万科城市更新有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万森置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万竹房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科启投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚万惠开发建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京戴德梁行物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万启稳管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
Cushman&WakefieldPropertyManagementLimited	新增至合并范围	当年收购的子公司
戴德梁行(广州)物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
湖南兆星房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江门市里村置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波明科置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
RugbyCaymanLimited	新增至合并范围	当年收购的子公司
RugbyEagles(HK)Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安宜伽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
新疆中万捷创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
中山市红旗河房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

北京万启悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长春北方影都房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
长沙黄榔置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
戴德梁行物业咨询(上海)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州市龙河明珠房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南通泽南房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
青岛万投置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
RugbyDragons(HK)Limited	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海特信汽车部件有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
西安筑弘地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
徐州万鸿置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州慧通置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州元越置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市中万宏信房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南通万岳房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
洛阳尊和置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
兰州金翰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南昌益元达置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万启云企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆明万宜房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
东莞市中天荟景实业投资有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠阳金利达物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市信城建源投资发展企业(有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市信城盈合房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海仲源物业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海德召企业管理合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	当年收购的子公司
烟台市芝罘新城置业发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南宁市新宏万朗房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
杭州锦宁置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
唐山采宏咏旺房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
辽能置业(沈阳)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆山凯进置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
佛山市南海万业置业有限公司	合并范围减少	当年出售
合肥万科瑞益地产有限公司	合并范围减少	当年出售
上海卓额实业有限公司	合并范围减少	当年出售
芜湖万泊公寓管理有限公司	合并范围减少	当年出售
佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	合并范围减少	当年出售
宁波万博供应链管理有限公司	合并范围减少	当年出售
深圳市万龙靓投资发展有限公司	合并范围减少	当年出售
新土木(大连)建筑设计院有限公司	合并范围减少	当年出售



济南金域置业有限公司	合并范围减少	当年出售
佛山市禅城区梅沙幼儿园有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪礼房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪仁房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪智商业运营管理有限公司	合并范围减少	当年出售
珠海市万创房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
珠海市万锦房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
河南美景鸿城置业有限公司	合并范围减少	当年出售
北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙)	合并范围减少	当年出售
北京万思乐学教育咨询有限公司	合并范围减少	当年出售
东莞市云创产业园有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市万锦房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
南宁市万科投资有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市万溪房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
珠海市信溪企业管理有限公司	合并范围减少	当年出售
西安伊合源实业有限责任公司	合并范围减少	当年出售
郑州市海创孵化器有限公司	合并范围减少	当年出售
广州市溪义房地产有限公司	合并范围减少	当年出售
佛山市南海区万婕房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
济南泊时易停车场管理有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万舸商业运营管理有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万正元管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
宿迁铭宸置业有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞市朗培教育投资有限公司	合并范围减少	当年注销
佛山市穗航信息科技有限公司	合并范围减少	当年注销
济南金域资产管理有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万航教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万舍管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
昆明万楨房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
宿迁万豫置业有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞万科置业有限公司	合并范围减少	当年注销
济南分享投资有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万好家居有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万青管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万拓房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万信管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
济南万玉投资有限公司	合并范围减少	当年注销
唐山万赢企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科文泽房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科嘉业房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科嘉享房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销

太原万科嘉盛房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万生佳业教育发展有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科中山置业有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳市铁西区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳市皇姑区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳市大东区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
东莞市万趣体育发展有限公司	合并范围减少	当年注销
广州科凡梦房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
广州万食餐饮管理有限公司	合并范围减少	当年注销
云南万科文化旅游发展有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州市下城区随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	当年注销
沈阳市浑南区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳万科公园大道房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	合并范围减少	当年注销
山西九知乐学教育科技有限公司	合并范围减少	当年注销
忻州万科房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原源寓公寓管理有限公司	合并范围减少	当年注销
山西九知体育文化有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州万科锦南置业有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州万科郡园置业有限公司	合并范围减少	当年注销
昆明万卓教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞市筑盈实业投资有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科朗丰置地有限公司	合并范围减少	当年注销
上海晶元置业有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万科紫台置地有限公司	合并范围减少	当年注销
漳州市梅沙教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销

### 3、发行人2021年财务报表合并范围变化情况

截至2021年末，发行人纳入合并范围的子公司共4,353家，合并范围较2020年相比，当年新增加合并单位580家，当年减少合并单位144家。2021年末，公司合并范围主要子公司变更情况见下表：

图表6-3：发行人2021年末合并报表较2020年相比主要变化情况

企业名称	变更内容	变更原因
嘉兴万贤建设开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京万溧管理咨询服务股份有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通海沁置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州工业园区大启置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州澜成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州塘成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

苏州璟怡企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万喆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州鸿润置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波官堂置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州科象实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市嘉万房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万虹房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万物梁行物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西咸新区茯景万莱置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京北方唯拓科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万甄房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛青年湖开发建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万翔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
100E53 MM LLC	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万庆房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京时尚宏万商业运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都诚万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市万致房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万发房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市深南湾投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万汇云经营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市城市之光房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
中山市西湾房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市炬科企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆博翠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆云科置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宜昌宏广程房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万樾房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明同茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万琨管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州合泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都万锦华创置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科清控房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万澜听湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万嘉年华房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春市长发万泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
瑞安市万塘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连盈瑞置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京万昂企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万纬万九(上海)物流科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

重庆万重渝空仓储有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万纬非凡供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潮州市万腾物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
慈溪万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波海曙万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
太原万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
陕西中万盈沣置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
渭南中万逸景置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西咸新区沣泽万润房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明融茂置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万道产业开发建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
佛山市万瑶城市更新房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
贵州恩祥建设有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
桂阳县琴山农牧科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
和平县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门市科利项目投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门市万程装饰工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明同万嘉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万麦房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
兰州万峰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁市万良房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万琼房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南通万湘房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海繁寓企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万岭投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万胜之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万厚房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉湖与山房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉万北房地产有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉西畔房地产有限责任公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安万高房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万博置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万德置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万阔置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万佑置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台共诚房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万盟企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万新置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万瑞置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科古翠隐秀房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万科拾光房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

珠海泊寓投资发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台同和万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
湖北广电万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南誉鹰管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸阳置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科宸阳之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳万科万道之辉置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万博企业管理咨询咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万昌达国际合作园区有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万晨企业管理咨询咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万龙企业管理咨询咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万明投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万永置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
济南万智园区运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
淄博万瀛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津海晶万创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万隆和房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万全晟房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津万众鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京皓腾企业咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京浚腾企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京翌腾企业咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长春万晓房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万城安投实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
石家庄昌泰万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万硕房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都市泊寓住房租赁服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科恒投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科澜投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科新投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市科盈投资开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市万衡房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
江门万鹏置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
长沙市万诚房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万彩都会房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海市万彩四季企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万科企业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
泉州市万勋房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万业兴投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
万科城市更新(广东)有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市东万时代房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
惠州市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

湖南万守物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物为家控股有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海朴寓房产服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京丽泽智慧云城市资源经营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海西岸云港城市运营服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海誉鹰管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万投企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
烟台万菱房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万城弘盛实业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Vanwell Investment (Hong Kong) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
平度市新万城置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
青岛万顺安投城市运营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
三亚万航帆船体育文化发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
天津恒商企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州映成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州万创房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
临沂佳科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京溪望装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京荟辰装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京裕泰装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源彤装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京悦岱装饰有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物成长企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万物阳光物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万物阳光商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万物智博物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
海南万物智博商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市兴兴酒店投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市兴艺投资企业(有限合伙)	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市众兴旺投资企业(有限合伙)	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都天荟里商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都天荟城商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波轨万城市综合发展有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市科晖房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万宸房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万景房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万虹置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万津置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万涛置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
金华万婺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波驰安房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波驰万房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波驰迅房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

宁波驰誉房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波驰展房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波慈鹭置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波晋泰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波晋拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波晋逸房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波景驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波景舜房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波景桐房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波景洋房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波景佑房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波昱腾房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波昱扬房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波昱奕房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波昱远房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波昱悦房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州象成房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州永温信息技术服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
温州万熙置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
芜湖信万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
扬州万润企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
杭州万沙置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京荟通置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京溪晟置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京裕岱置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京源隆置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南京筑浦振业房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宿迁万腾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万鼎企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万沐房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市万庭房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
业达万科物业服务(烟台)有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Forward Lead International Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万物梁行停车管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海万梁览胜物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
上海誉盛物业服务服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
河南天河万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万阔房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万博房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市聆西畔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市葛城郡岭管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市藏源永富管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市湖山悦景企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
潍坊万腾置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司

潍坊万赢置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万程投资有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州万迦企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万灵企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
珠海蓉万唯家房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州旭程企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州迅欣企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州耘昊企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
常州惠光企业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市晨扬房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市嘉栩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市均泰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市尚耘房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万绩房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万九房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万玫房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万弥房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万品房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万璞房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万禧房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万炫房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市万纵房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万格企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万广企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万恒企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万惠企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万佳企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万顺企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万祥企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万亚企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
徐州万益企业管理服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州颐万居置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万澄保丰房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州万天璟源房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
大连泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
广州市智贩软件科技有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万惠置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万玖置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万厘置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万励置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万谦置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万容置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万睿置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司



嘉兴万余置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
嘉兴万云置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南昌万顺置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波市泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安泊小鹿商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
东莞市中万信远房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
沈阳泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅泰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州泊小鹿商业管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市莊晟房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
无锡市迅齐房地产有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Million Delight Group Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
Sunny Billion (Hong Kong) Limited	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
郑州万彩房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
重庆博领置业有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
昆明万清房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
南宁新万物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
北京丰台智慧云城市资源经营管理有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉伟鹏万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
武汉市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
西安万物骏驰物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
厦门市朴寓房地产经纪有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
宁波北仑万科物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
深圳市万睿机电工程有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州傅曦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟诚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟川企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟范企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟河企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟辉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟江企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟澜企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟顺企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟苏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟泰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟天企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟熙企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟衍企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
苏州璟业企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	当年投资设立的子公司
成都市南阳帝景置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
辽宁成源置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

西安宁筑实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
和协(福建)物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
海口和美安居实业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州市佰基房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
珠海南光滨海发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代二号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代六号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代三号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代四号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代五号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市时代一号房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
温州新蓝置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波坤钰置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
昆明旭领房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
玉溪万领房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海世钟建筑工程有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市六和城物业服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京索林医药科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市机场物业服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京博远绿地投资管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京联华基业房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京万博瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
北京众惠供应链管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都城投皓万置地有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都鼎骏置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
成都盛世经纬房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
兰州蓝晶房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
兰州万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福建伯恩食品有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福建恩家信息科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福建实达物业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福建馨怡物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州伯恩酒店管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州伯恩物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
河南天河惠弘房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福建伯恩物业集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
陕西洋景万丽置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州市共赢百亿房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福恒(江西)玉文化产业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西福恒物流有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
合肥新辉皓辰地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
深圳市龙园山庄物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
广西景汇物业服务有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
惠州市万益物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司

华胤钢结构工程(中国)有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州市万卓房地产有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海万誉联港物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海阳光智博生活服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门阳光城商业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南京裕融置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南宁垒财置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
南宁融金置业有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
石家庄蓝光雍锦房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
中山市东都房地产开发经营有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
珠海万纬物流发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
上海万筹科技有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
珠海市万世纵横物流发展有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
珠海市万维纵横物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
洪湖市伯洪物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
江西恩享家贸易有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
青岛博冠物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
泉州伯恩物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
厦门华菲物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
河南冠恩物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
扬州三盛商业管理有限责任公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
漳州市安晟物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
漳州市乐居物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州伯泽物业管理有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
福州海恩物业服务集团有限公司	新增至合并范围	当年收购的子公司
宁波旅游产城发展有限公司	合并范围减少	当年出售
深圳市万科都汇商业有限公司	合并范围减少	当年出售
济南明万置业有限公司	合并范围减少	当年出售
青岛万诺企业管理有限公司	合并范围减少	当年出售
深圳市万信富裕实业有限公司	合并范围减少	当年出售
上海万至镒企业发展有限公司	合并范围减少	当年出售
惠州市万田仓储服务有限公司	合并范围减少	当年出售
西安科奥房地产开发有限公司	合并范围减少	当年出售
西安华荣投资有限公司	合并范围减少	当年出售
西安济邦生态技术有限公司	合并范围减少	当年出售
西安荣邦物业管理有限公司	合并范围减少	当年出售
山东万园实业有限公司	合并范围减少	当年出售
广州蕙心医疗投资有限公司	合并范围减少	当年出售
苏州运河仓储有限公司	合并范围减少	当年出售
杭州元晗置业有限公司	合并范围减少	当年出售
杭州元亦置业有限公司	合并范围减少	当年出售
杭州元墨置业有限公司	合并范围减少	当年出售
太仓市万启房地产开发有限公司	合并范围减少	当年出售
美佳物业管理(北京)有限公司	合并范围减少	当年出售

青岛豪仁置业有限公司	合并范围减少	当年出售
东莞市长万投资有限公司	合并范围减少	当年出售
廊坊万京智能物流管理有限公司	合并范围减少	当年出售
杭州随康养老院有限公司	合并范围减少	当年注销
惠州市万科双月湾酒店管理有限公司	合并范围减少	当年注销
天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	合并范围减少	当年注销
大连万科万怡养老服务有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科同创房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科同盛房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科同享房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科同业房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万亩农业科技有限公司	合并范围减少	当年注销
天津万钰潮平共创共担有限公司	合并范围减少	当年注销
天津万滨房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
福州市万沃投资发展有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州元常投资管理有限公司	合并范围减少	当年注销
无锡万宸教育投资有限公司	合并范围减少	当年注销
Mission SF Limited	合并范围减少	当年注销
咸阳万和林房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
福州市未来市场管理有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳万航教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
苏州科建房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州弘成投资管理有限公司	合并范围减少	当年注销
太原万科滨河房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
北京明达源通投资管理有限公司	合并范围减少	当年注销
宁波鄞州随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	当年注销
宁波万霆产城发展有限公司	合并范围减少	当年注销
宁波港丞企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
宁波万创体育文化发展有限公司	合并范围减少	当年注销
天津万科滨南共创共担有限公司	合并范围减少	当年注销
苏州科技城苏南万科房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
长沙京投银泰物业管理有限公司	合并范围减少	当年注销
大连万科美好家装饰工程有限公司	合并范围减少	当年注销
东莞市科廷实业投资有限公司	合并范围减少	当年注销
广东梅沙教育管理有限公司	合并范围减少	当年注销
佛山市顺德区万科城市花园房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司	合并范围减少	当年注销
青岛立心教育咨询有限责任公司	合并范围减少	当年注销
北京万昊投资中心(有限合伙)	合并范围减少	当年注销
北京万业通企业管理中心(有限合伙)	合并范围减少	当年注销
北京万御通企业管理中心(有限合伙)	合并范围减少	当年注销
大连万创合源商业服务有限公司	合并范围减少	当年注销
大连万鼎商业管理有限公司	合并范围减少	当年注销
大连万港置业有限公司	合并范围减少	当年注销

东莞市万科教育投资有限公司	合并范围减少	当年注销
佛山市顺德区大良梅沙幼儿园	合并范围减少	当年注销
广州市万科文苑房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
湖南科筑建设工程有限公司	合并范围减少	当年注销
秦皇岛万煜房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
上海融莱文化发展有限公司	合并范围减少	当年注销
深圳市万村物业发展有限公司	合并范围减少	当年注销
沈阳市和平区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳市沈河区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
沈阳市于洪区万航教育培训学校	合并范围减少	当年注销
苏州苏南万科装饰工程有限公司	合并范围减少	当年注销
苏州万康房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
无锡新万房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
长沙星悦商业管理有限公司	合并范围减少	当年注销
北京筑想城市企业管理有限公司	合并范围减少	当年注销
福州市万雅工程管理有限公司	合并范围减少	当年注销
福州市美好家装饰工程有限公司	合并范围减少	当年注销
福州市万力房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
福州市万深合房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
富平县滨河四季立德思幼儿园	合并范围减少	当年注销
合肥万美裕祥房产投资有限公司	合并范围减少	当年注销
福建省泊万家投资发展有限公司	合并范围减少	当年注销
厦门市万唯家房地产咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆创畔企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆博产企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆捷畔企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆佳申企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆捷名企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆琨彩企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆奋楫企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆誉瑞企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆万典企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆诺仕企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
重庆端澜企业管理咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
深圳市龙华区万科双语学校	合并范围减少	当年注销
深圳市爱德舞诗文化发展有限公司	合并范围减少	当年注销
武汉万邻友商网络科技有限责任公司	合并范围减少	当年注销
长沙市万科教育咨询有限公司	合并范围减少	当年注销
武汉王家墩现代城房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销
珠海筑城企业管理中心(有限合伙)	合并范围减少	当年注销
青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司	合并范围减少	当年注销
杭州良艺文化艺术教育有限公司	合并范围减少	当年注销
太仓市万昆房地产开发有限公司	合并范围减少	当年注销

中山市东风镇梅沙实验学校	合并范围减少	当年注销
佛山市裕菲房地产有限公司	合并范围减少	当年注销
合肥万都裕祥房产投资有限公司	合并范围减少	当年注销
青岛万科房地产开发建设有限公司	合并范围减少	当年注销
合肥万港鑫宸企业管理有限公司	合并范围减少	当年注销

## 二、发行人历史财务数据

发行人2019年度、2020年度及2021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2019年度、2020年度及2021年度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2000709号、毕马威华振审字第2101136号、毕马威华振审字第2202191号无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的2019-2021年财务数据引自上述经审计的财务报告的当期期末数据。

图表6-4：2019-2021年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	14,935,244.43	19,523,072.34	16,619,459.57
交易性金融资产	2,058.71	17,047.97	1,173,526.54
衍生金融资产	-	1,476.10	33,225.75
应收账款	474,359.70	299,242.33	198,807.57
应收票据	2,768.18	966.24	2,897.00
预付款项	6,723,033.51	6,224,750.38	9,779,583.14
其他应收款	26,606,112.04	24,949,854.55	23,546,500.73
存货	107,561,703.66	100,206,300.82	89,701,903.56
合同资产	1,039,000.16	616,254.97	344,493.80
持有待售资产	89,242.25	633,472.76	425,275.49
其他流动资产	2,593,308.08	2,266,267.66	2,073,262.28
<b>流动资产合计</b>	<b>160,026,830.73</b>	<b>154,738,706.12</b>	<b>143,898,935.46</b>
其他权益工具投资	183,345.48	160,123.72	224,995.37
其他非流动金融资产	104,113.88	69,775.95	67,398.23
长期股权投资	14,444,933.17	14,189,519.03	13,047,576.83
投资性房地产	8,595,340.97	7,995,413.90	7,356,467.81
固定资产	1,282,105.98	1,257,734.27	1,239,983.83
在建工程	339,812.94	323,685.03	417,983.95
使用权资产	2,424,210.07	2,521,011.92	2,213,535.96
无形资产	1,044,516.81	608,778.13	526,964.72
商誉	382,232.28	20,634.29	22,092.08
长期待摊费用	901,299.21	894,776.06	723,520.24
递延所得税资产	3,351,791.97	2,753,543.05	2,342,758.61
其他非流动资产	783,279.38	1,384,007.93	910,731.96
<b>非流动资产合计</b>	<b>33,836,982.14</b>	<b>32,179,003.28</b>	<b>29,094,009.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>193,863,812.87</b>	<b>186,917,709.40</b>	<b>172,992,945.04</b>
短期借款	1,441,250.32	2,511,153.68	1,536,523.18

项目	2021年末	2020年末	2019年末
交易性金融负债	19,179.20	-	-
衍生金融负债	72,141.09	33,615.37	-
应付账款	33,041,113.53	29,568,450.24	26,728,086.55
应付票据	12,543.61	60,711.28	94,127.97
预收款项	136,428.63	91,223.08	77,078.15
合同负债	63,685,851.41	63,074,721.08	57,704,722.72
应付职工薪酬	637,797.53	785,094.06	689,626.14
应交税费	2,519,125.03	2,903,652.30	2,510,973.11
其他应付款	19,206,616.92	21,275,835.35	25,069,846.07
其中：应付股利	174,493.11	31,903.77	37,934.78
其中：其他	19,032,123.81	21,243,931.58	25,031,911.29
其他流动负债	5,579,406.29	5,398,626.05	4,785,422.71
一年内到期的非流动负债	4,793,193.17	6,046,186.40	8,064,621.80
<b>流动负债合计</b>	<b>131,144,646.73</b>	<b>131,749,268.89</b>	<b>127,261,028.40</b>
长期借款	15,432,227.90	13,203,678.31	11,431,977.85
应付债券	5,302,057.17	4,357,622.32	4,964,551.29
租赁负债	2,430,964.21	2,458,994.57	2,127,736.58
预计负债	27,516.33	21,533.15	14,962.93
其他非流动负债	120,134.23	119,017.74	106,543.61
递延所得税负债	128,988.65	23,147.09	28,232.84
<b>非流动负债合计</b>	<b>23,441,888.48</b>	<b>20,183,993.18</b>	<b>18,674,005.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>154,586,535.22</b>	<b>151,933,262.07</b>	<b>145,935,033.50</b>
股本	1,162,538.34	1,161,773.22	1,130,214.30
资本公积	2,058,381.36	1,855,449.70	1,238,448.45
其他综合收益	-14,102.74	-154,437.30	-180,642.66
盈余公积	11,118,652.06	9,746,632.45	7,082,625.41
未分配利润	9,269,844.41	9,841,677.20	9,535,203.69
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>23,595,313.42</b>	<b>22,451,095.27</b>	<b>18,805,849.19</b>
少数股东权益	15,681,964.23	12,533,352.06	8,252,062.35
<b>股东权益合计</b>	<b>39,277,277.65</b>	<b>34,984,447.33</b>	<b>27,057,911.54</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>193,863,812.87</b>	<b>186,917,709.40</b>	<b>172,992,945.04</b>

图表6-5：2019-2021年合并利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>45,279,777.40</b>	<b>41,911,167.77</b>	<b>36,789,387.75</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>40,311,011.40</b>	<b>35,051,334.06</b>	<b>29,618,668.38</b>
其中：营业成本	35,397,713.80	29,654,068.80	23,455,033.28
税金及附加	2,105,586.49	2,723,690.99	3,290,522.39
销售费用	1,280,863.91	1,063,689.97	904,449.68
管理费用	1,024,228.19	1,028,805.28	1,101,840.53
研发费用	64,236.63	66,568.75	106,667.60
财务费用	438,382.39	514,510.27	573,594.17
其中：利息费用	786,134.67	875,757.99	925,526.90
其中：利息收入	381,980.36	468,064.34	353,040.50
加：投资收益	661,427.49	1,351,187.00	498,412.68
其中：对联营企业和合营企	488,872.87	973,965.62	379,059.82

项目	2021年度	2020年度	2019年度
业的投资收益			
公允价值变动损益	381.69	533.35	-6,851.89
资产减值损失 (损失以“-”填列)	-351,350.76	-198,081.80	-164,875.68
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-28,048.82	-22,446.17	-21,685.05
资产处置收益	1,924.12	4,838.13	-966.55
<b>三、营业利润</b>	<b>5,253,099.72</b>	<b>7,995,864.21</b>	<b>7,661,313.60</b>
加：营业外收入	114,809.09	99,949.73	71,473.21
减：营业外支出	145,645.70	128,238.65	78,857.87
<b>四、利润总额</b>	<b>5,222,263.12</b>	<b>7,967,575.29</b>	<b>7,653,928.95</b>
减：所得税费用	1,415,310.42	2,037,763.65	2,140,767.49
<b>五、净利润</b>	<b>3,806,952.70</b>	<b>5,929,811.64</b>	<b>5,513,161.46</b>
归属于母公司所有者的净利润	2,252,403.34	4,151,554.49	3,887,208.69
少数股东损益	1,554,549.36	1,778,257.15	1,625,952.77

图表6-6：2019-2021年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	46,405,081.11	47,228,313.07	43,273,595.86
收到其他与经营活动有关的现金	2,016,520.62	3,607,878.09	3,711,276.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>48,421,601.74</b>	<b>50,836,191.16</b>	<b>46,984,872.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	36,060,449.83	31,847,047.27	31,730,074.15
支付给职工以及为职工支付的现金	1,859,430.61	1,556,146.29	1,641,444.25
支付的各项税费	6,010,332.20	5,939,725.56	6,128,693.87
支付其他与经营活动有关的现金	4,080,073.00	6,174,469.81	2,915,978.98
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,010,285.64</b>	<b>45,517,388.93</b>	<b>42,416,191.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>411,316.09</b>	<b>5,318,802.22</b>	<b>4,568,680.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	85,644.63	463,688.61	176,094.58
取得投资收益收到的现金	595,665.00	390,316.37	291,160.28
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	6,357.14	6,231.32	9,612.19
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	361,011.25	470,404.99	298,779.52
收到其他与投资活动有关的现金	589,981.78	1,725,790.36	817,728.71
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,638,659.80</b>	<b>3,056,431.64</b>	<b>1,593,375.28</b>



项目	2021年度	2020年度	2019年度
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	957,790.83	720,829.79	624,419.20
投资支付的现金	1,525,005.88	1,293,728.45	2,792,496.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,724,279.02	414,333.48	903,261.61
支付其他与投资活动有关的现金	59,662.68	47,833.21	135,871.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,266,738.42</b>	<b>2,476,724.92</b>	<b>4,456,048.74</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,628,078.62</b>	<b>579,706.71</b>	<b>-2,862,673.46</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	3,879,365.99	3,885,894.49	1,181,428.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,879,365.99	3,169,364.94	517,088.25
取得借款所收到的现金	10,723,574.61	10,611,368.02	7,901,690.79
发行债券收到的现金	1,497,736.42	896,303.80	1,460,343.34
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,795,891.09
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>16,100,677.01</b>	<b>15,393,566.32</b>	<b>12,339,353.68</b>
偿还债务所支付的现金	11,459,423.34	11,043,189.10	10,071,556.12
归还投资支付的现金	2,322,162.17	1,188,570.16	931,622.92
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,156,394.20	3,471,605.10	3,682,290.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,471,181.63	747,405.37	1,114,748.24
支付的其他与筹资活动有关的现金	473,074.05	2,940,627.96	987,704.93
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>18,411,053.76</b>	<b>18,643,992.31</b>	<b>15,673,174.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,310,376.75</b>	<b>-3,250,425.99</b>	<b>-3,333,821.04</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>31,747.23</b>	<b>-55,710.12</b>	<b>34,862.34</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,495,392.04</b>	<b>2,592,372.82</b>	<b>-1,592,951.21</b>
加：年初现金及现金等价物余额	18,566,237.97	15,973,865.15	17,566,816.35
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>14,070,845.93</b>	<b>18,566,237.97</b>	<b>15,973,865.15</b>

图表6-7：2019-2021年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	5,029,611.78	9,243,481.13	7,341,148.56
交易性金融资产	-	-	1,150,446.85
其他应收款	39,009,214.75	32,949,074.08	32,666,581.27
其他流动资产	3,286.88	2,392.17	3,687.46
<b>流动资产合计</b>	<b>44,042,113.41</b>	<b>42,194,947.38</b>	<b>41,161,864.14</b>
其他非流动金融资产	48,283.89	36,283.89	25,783.89

项目	2021年末	2020年末	2019年末
长期股权投资	6,437,418.60	5,558,117.69	3,231,067.18
投资性房地产	42.71	88.8	134.88
无形资产	280,296.38	291,083.49	301,864.12
固定资产	2,745.17	3,022.10	3,398.98
在建工程	43,558.89	32,335.41	21,554.78
其他非流动资产	26,703.94	26,703.94	26,703.94
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,839,049.58</b>	<b>5,947,635.32</b>	<b>3,610,507.78</b>
<b>资产总计</b>	<b>50,881,162.99</b>	<b>48,142,582.71</b>	<b>44,772,371.93</b>
短期借款	1,137,813.77	1,985,078.60	1,365,280.46
应付票据	2,224.27	39,107.33	58,049.26
应付账款	10,486.35	11,031.39	10,554.74
合同负债	404,329.72	338,250.95	340,220.29
应付职工薪酬	255,745.05	385,227.84	333,527.65
应交税费	7,680.00	7,624.68	24,850.15
其他应付款	16,410,822.18	14,921,255.73	15,595,660.15
其中：其他	67,231.84	276,417.74	2,928,325.79
其他流动负债	37,737.28	40,724.10	51,021.22
一年内到期的非流动 负债	3,414,943.60	5,077,544.22	7,188,569.69
<b>流动负债合计</b>	<b>21,681,782.22</b>	<b>22,805,844.83</b>	<b>24,967,733.62</b>
长期借款	11,159,459.30	9,257,814.98	7,111,026.08
应付债券	2,251,049.74	1,345,498.78	1,594,116.10
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,410,509.05</b>	<b>10,603,313.76</b>	<b>8,705,142.18</b>
<b>负债合计</b>	<b>35,092,291.27</b>	<b>33,409,158.60</b>	<b>33,672,875.80</b>
股本	1,162,538.34	1,161,773.22	1,130,214.30
资本公积	2,292,701.00	2,280,383.08	1,595,412.44
盈余公积	11,118,652.06	9,746,632.45	7,082,625.41
未分配利润	1,214,980.33	1,544,635.36	1,291,243.97
<b>股东权益合计</b>	<b>15,788,871.72</b>	<b>14,733,424.11</b>	<b>11,099,496.13</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>50,881,162.99</b>	<b>48,142,582.71</b>	<b>44,772,371.93</b>

图表6-8：2019-2021年母公司利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>638,720.92</b>	<b>707,055.83</b>	<b>409,676.62</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>387,871.16</b>	<b>934,373.71</b>	<b>574,259.03</b>
减：营业成本	2,872.59	25,247.75	14,841.77
税金及附加	6,203.27	5,345.46	5,633.86
管理费用	118,389.60	302,429.83	285,040.39
财务费用	260,405.70	601,350.67	268,727.29
其中：利息费用	1,019,867.41	1,116,380.07	859,824.28
其中：利息收入	779,811.75	617,587.86	564,791.78
加：投资收益	2,243,215.68	4,323,746.29	3,773,688.21
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益	8,927.72	2,607.48	-982.63
公允价值变动收益（损失以 “-”填列）	-	-	446.85

项目	2021年度	2020年度	2019年度
信用减值损失（损失以“-”填列）	-1.07	10.76	-15.73
资产处置收益（损失以“-”填列）	-79.98	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>2,493,984.39</b>	<b>4,096,439.17</b>	<b>3,609,552.65</b>
加：营业外收入	714.61	2,067.21	173.99
减：营业外支出	117.90	34.00	4,648.48
<b>四、利润总额</b>	<b>2,494,581.10</b>	<b>4,098,472.37</b>	<b>3,605,078.16</b>
<b>五、净利润</b>	<b>2,494,581.10</b>	<b>4,098,472.37</b>	<b>3,605,078.16</b>

图表6-9：2019-2021年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到其他与经营活动有关的现金	24,832,096.85	30,328,437.41	24,167,036.31
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>24,832,096.85</b>	<b>30,328,437.41</b>	<b>24,167,036.31</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	217,739.73	224,459.75	201,349.75
支付的各项税费	57,082.63	28,563.92	31,232.15
支付其他与经营活动有关的现金	26,536,409.63	25,712,276.20	25,270,795.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>26,811,231.99</b>	<b>25,965,299.88</b>	<b>25,503,377.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,979,135.14</b>	<b>4,363,137.53</b>	<b>-1,336,341.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	21,356.12	-
取得投资收益收到的现金	241,607.62	231,452.55	855,256.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.80	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	174,238.23	1,260,728.79	62,149.77
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>415,857.65</b>	<b>1,513,537.46</b>	<b>917,406.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	643.02	92.23	212.99
投资支付的现金	277,100.00	110,500.00	709,501.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>277,743.02</b>	<b>110,592.23</b>	<b>709,713.99</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>138,114.63</b>	<b>1,402,945.23</b>	<b>207,692.02</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	6,995,279.04	8,777,233.25	5,695,668.00
发行债券收到的现金	1,354,386.80	896,303.80	498,650.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,798,307.18
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,349,665.84</b>	<b>10,390,066.61</b>	<b>8,656,965.38</b>
偿还债务所支付的现金	8,127,641.10	9,314,545.30	5,931,792.80

项目	2021年度	2020年度	2019年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,364,015.21	2,213,438.24	2,045,723.39
支付的其他与筹资活动有关的现金	230,800.00	2,703,871.85	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>10,722,456.31</b>	<b>14,231,855.39</b>	<b>7,977,516.19</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,372,790.47</b>	<b>-3,841,788.78</b>	<b>679,449.19</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-58.38	-21,961.41	22,626.09
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,213,869.35</b>	<b>1,902,332.57</b>	<b>-426,574.25</b>
加：期初现金及现金等价物余额	9,243,481.13	7,341,148.56	7,767,722.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,029,611.78</b>	<b>9,243,481.13</b>	<b>7,341,148.56</b>

### 三、发行人财务情况分析

#### (一) 资产结构分析

图表6-10：2019-2021年末合并资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	14,935,244.43	7.70	19,523,072.34	10.44	16,619,459.57	9.61
交易性金融资产	2,058.71	0.00	17,047.97	0.01	1,173,526.54	0.68
衍生金融资产	-	-	1,476.10	0.00	33,225.75	0.02
应收票据	2,768.18	0.00	966.24	0.00	2,897.00	0.00
应收账款	474,359.70	0.24	299,242.33	0.16	198,807.57	0.11
预付款项	6,723,033.51	3.47	6,224,750.38	3.33	9,779,583.14	5.65
其他应收款	26,606,112.04	13.72	24,949,854.55	13.35	23,546,500.73	13.61
存货	107,561,703.66	55.48	100,206,300.82	53.61	89,701,903.56	51.85
合同资产	1,039,000.16	0.54	616,254.97	0.33	344,493.80	0.20
持有待售资产	89,242.25	0.05	633,472.76	0.34	425,275.49	0.25
其他流动资产	2,593,308.08	1.34	2,266,267.66	1.21	2,073,262.28	1.20
流动资产合计	160,026,830.73	82.55	154,738,706.12	82.78	143,898,935.46	83.18
其他权益工具投资	183,345.48	0.09	160,123.72	0.09	224,995.37	0.13
其他非流动金融资产	104,113.88	0.05	69,775.95	0.04	67,398.23	0.04
长期股权投资	14,444,933.17	7.45	14,189,519.03	7.59	13,047,576.83	7.54
投资性房地产	8,595,340.97	4.43	7,995,413.90	4.28	7,356,467.81	4.25
固定资产	1,282,105.98	0.66	1,257,734.27	0.67	1,239,983.83	0.72

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
在建工程	339,812.94	0.18	323,685.03	0.17	417,983.95	0.24
使用权资产	2,424,210.07	1.25	2,521,011.92	1.35	2,213,535.96	1.28
无形资产	1,044,516.81	0.54	608,778.13	0.33	526,964.72	0.30
商誉	382,232.28	0.20	20,634.29	0.01	22,092.08	0.01
长期待摊费用	901,299.21	0.46	894,776.06	0.48	723,520.24	0.42
递延所得税资产	3,351,791.97	1.73	2,753,543.05	1.47	2,342,758.61	1.35
其他非流动资产	783,279.38	0.40	1,384,007.93	0.74	910,731.96	0.53
非流动资产合计	33,836,982.14	17.45	32,179,003.28	17.22	29,094,009.58	16.82
<b>资产总计</b>	<b>193,863,812.87</b>	<b>100.00</b>	<b>186,917,709.40</b>	<b>100.00</b>	<b>172,992,945.04</b>	<b>100.00</b>

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司的资产总额分别为172,992,945.04万元、186,917,709.40万元及193,863,812.87万元，2019-2021年年均复合增长率5.86%。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司流动资产占资产总额的比例分别为83.18%、82.78%和82.55%。

公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司流动资产分别为143,898,935.46万元、154,738,706.12万元及160,026,830.73万元，2019-2021年年均复合增长率5.46%，略低于总资产平均增速。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产等构成。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司非流动资产分别为29,094,009.58万元、32,179,003.28万元及33,836,982.14万元，2019-2021年年均复合增长率7.84%，高于总资产平均增速，主要归因于长期股权投资和投资性房地产规模增长所致。

### 1、货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，其他货币资金为物业项目维护基金。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司的货币资金余额分别为16,619,459.57万元、19,523,072.34万元及14,935,244.43万元，占总资产的比例分别为9.61%、10.44%及7.70%。公司坚持积极销售、审慎投资的

策略，资金状况良好。2020年末，公司货币资金余额相比2019年末增加2,903,612.76万元，增幅17.47%。2021年末，公司货币资金余额相比2020年末减少4,587,827.91万元，降幅23.50%。

截至2021年末，货币资金总额为14,935,244.43万元，其中受限使用资金为864,398.50万元（含因质押对使用有限制的资金人民币386,617.50万元），除上述受限使用资金外，无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

截至2021年末，公司预售监管资金总额为5,386,499.05万元。

## 2、预付款项

公司的预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司预付款项余额分别9,779,583.14万元、6,224,750.38万元及6,723,033.51万元，占总资产的比例分别为5.65%、3.33%及3.47%。2020年末，公司预付账款余额较2019年末减少3,554,832.76万元，降幅36.35%，主要是2-3年的预付款项下降较多。2021年末，公司预付账款余额较2020年末增加498,283.13万元，增幅8.00%。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要为土地未交付的预付地价款。公司2021年末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付深圳南苑旧改项目的前期项目款人民币22.72亿元，本集团正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，公司预付款项账龄结构如下表所示。

图表6-11：发行人2021年末单项金额重大并按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况表

单位：万元、%

项目	截至2021年12月31日		截至2020年12月31日		截至2019年12月31日	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
1年以内（含1年）	5,954,810.34	87.82	5,407,796.86	86.05	6,547,940.28	66.55
1-2年（含2年）	163,804.29	2.41	214,189.00	3.41	624,736.24	6.35
2-3年（含3年）	207,536.66	3.06	374,428.77	5.96	2,449,560.19	24.90
3年以上	454,818.41	6.71	287,813.91	4.58	216,824.59	2.20
小计	6,780,969.71	100.00	6,284,228.55	100.00	9,839,061.31	100.00
减：坏账准备	57,936.20	-	59,478.16	-	59,478.16	-
合计	6,723,033.51	-	6,224,750.38	-	9,779,583.14	-

### 3、其他应收款

公司其他应收款主要为土地保证金等政府部门保证金、应收联营/合营企业款及合作方经营往来款。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司其他应收款分别为23,546,500.73万元、24,949,854.55万元及26,606,112.04万元，占总资产的比例分别为13.61%、13.35%及13.72%。2020年末，其他应收款较2019年末增加1,403,353.82万元，增幅5.96%。2021年末，其他应收款较2020年末增加1,656,257.49万元，增幅6.64%。

截至2021年末，公司其他应收款分类披露情况如下：

图表6-12：发行人2021年其他应收款分类披露情况表

单位：万元

类别	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
按单项计提坏账准备	26,045,898.50	97.17	118,496.20	0.45	25,927,402.30
按组合计提坏账准备	758,649.80	2.83	79,940.06	10.54	678,709.74
合计	26,804,548.30	100.00	198,436.26	-	26,606,112.04

由于土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营/合营企业款等的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，发行人单项计算预期信用损失。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

截至2021年末，公司其他应收款分类情况如下：

图表6-13：发行人2021年其他应收款分类情况表

单位：万元

项目	截至2021年12月31日金额
土地及其他保证金	2,012,016.41
合作方经营往来款	10,398,957.94
应收联营/合营企业款	13,801,166.17
应收利息	97.51
应收股利	1,725.91
其他	590,584.36
小计	26,804,548.30
减：坏账准备	198,436.26
合计	26,606,112.04

发行人其他应收款按经营性、非经营性分类，金额与占比如下：

图表6-14：最近两年末其他应收款中经营性、非经营性构成情况

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	26,804,548.30	100.00	25,134,172.73	100.00
其中：应收关联公司	13,801,166.17	51.49	12,900,884.54	51.33
其他客户	13,003,382.13	48.51	12,233,288.19	48.67
小计	26,804,548.30	100.00	25,134,172.73	100.00
减：坏账准备	198,436.26	-	184,318.17	-
<b>合计</b>	<b>26,606,112.04</b>	<b>100.00</b>	<b>24,949,854.55</b>	<b>100.00</b>

#### 4、存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品等构成。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司存货净额分别为89,701,903.56万元、100,206,300.82万元及107,561,703.66万元，占总资产的比例分别为51.85%、53.61%及55.48%。2020年末，存货较2019年末增加10,504,397.26万元，增幅11.71%。2021年末，存货较2020年末增加7,355,402.84万元，增幅7.34%。

截至2021年末，公司存货明细如下表所示：

图表6-15：2021年末公司存货情况

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面价值占比
已完工开发产品	8,774,227.52	79,043.46	8,695,184.06	8.08%
在建开发产品	83,286,577.00	452,538.05	82,834,038.95	77.01%
拟开发产品	16,017,763.14	86,406.16	15,931,356.98	14.81%
其他	101,123.67	-	101,123.67	0.09%
<b>合计</b>	<b>108,179,691.33</b>	<b>617,987.67</b>	<b>107,561,703.66</b>	<b>100.00%</b>

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值是存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

截至2021年末，公司存货跌价准备余额为人民币617,987.67万元。2021年末，



因部分城市房价、地价调整幅度较大，公司基于审慎的财务策略，根据市场情况对廊坊朗润园、霸州孔雀湖-77亩地、霸州孔雀湖-39亩地项目、佛山悦都荟、佛山顺德万科广场、广州樾山项目、贵阳观湖济南翡翠山语、济南翡翠公园、太原春和景明、太原翡翠晋阳湖、昆明银海泊岸等可能存在风险的项目计提了存货跌价准备。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。

截至2021年末，存货中用于借款抵押的存货账面价值为489,857.75万元，占存货账面价值的比例为0.46%

#### 5、长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业和联营企业投资。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司长期股权投资余额分别为13,047,576.83万元、14,189,519.03万元及14,444,933.17万元，占总资产的比例分别为7.54%、7.59%及7.45%。2020年末，长期股权投资较2019年年末增加1,141,942.20万元，增幅8.75%。2021年末，长期股权投资较2020年年末增加255,414.14万元，增幅1.80%。

#### 6、投资性房地产

公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司投资性房地产价值分别为7,356,467.81万元、7,995,413.90及8,595,340.97万元，占公司总资产的比例分别为4.25%、4.28%及4.43%。2020年末，投资性房地产较2019年末增加638,946.09万元，增幅8.69%。2021年末，投资性房地产较2020年末增加599,927.07万元，增幅7.50%。

截至2021年末，公司主要投资性房地产情况如下：

图表6-16：发行人2021年末投资性房地产情况表

单位：万元

被投资单位名称	已完工房屋、建筑物	在建工程	小计
原值	7,223,314.43	2,072,218.37	9,295,532.80
累计折旧和累计摊销	687,077.79	-	687,077.79
投资性房地产减值	13,114.05	-	13,114.05

被投资单位名称	已完工房屋、建筑物	在建工程	小计
账面价值	6,523,122.60	2,072,218.37	8,595,340.97

截至2021年末，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产人民币886,702.63万元，占投资性房地产账面价值的比重为10.32%。

#### 7、其他非流动资产

公司其他非流动资产主要为回收期一年以上的参加一级土地开发投资款、长期应收联营企业款项和股权收购款。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，其他非流动资产分别为910,731.96万元、1,384,007.93万元及783,279.38万元，占公司总资产的比例分别为0.53%、0.74%及0.40%。2020年末，其他非流动资产较2019年末增加473,275.97万元，增幅51.97%，主要由于参加一级土地开发投资款和股权收购预付款增加所致。2021年末，其他非流动资产较2020年末减少600,728.55万元，降幅43.40%，主要系股权投资款减少所致。

#### 8、无形资产

公司无形资产的构成主要为土地使用权和特许经营权。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，无形资产分别为526,964.72万元、608,778.13万元及1,044,516.81万元，占公司总资产的比例分别为0.30%、0.33%及0.54%。2020年末，无形资产较2019年末增加81,813.41万元，增幅15.53%。2021年末，无形资产较2020年末增加435,738.68万元，增幅71.58%。

#### 9、递延所得税资产

公司递延所得税资产主要为发行人确认可抵扣暂时性差异，包括可弥补亏损、资产减值准备、预提成本，土地增值税清算准备、未实现内部交易利润等资产。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，递延所得税资产分别为2,342,758.61万元、2,753,543.05万元及3,351,791.97万元，占公司总资产的比例分别为1.35%、1.47%及1.73%。2020年末，递延所得税较2019年末增加410,784.44万元，增幅17.53%。2021年末，递延所得税较2020年末增幅21.73%，增加数598248.92万元。

## (二) 负债结构分析

图表6-17：发行人2019-2021年末合并报表负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	1,441,250.32	0.93	2,511,153.68	1.65	1,536,523.18	1.05
交易性金融负债	19,179.20	0.01	-	-	-	-
衍生金融负债	72,141.09	0.05	33,615.37	0.02	-	-
应付票据	12,543.61	0.01	60,711.28	0.04	94,127.97	0.06
应付账款	33,041,113.53	21.37	29,568,450.24	19.46	26,728,086.55	18.32
预收款项	136,428.63	0.09	91,223.08	0.06	77,078.15	0.05
合同负债	63,685,851.41	41.20	63,074,721.08	41.51	57,704,722.72	39.54
应付职工薪酬	637,797.53	0.41	785,094.06	0.52	689,626.14	0.47
应交税费	2,519,125.03	1.63	2,903,652.30	1.91	2,510,973.11	1.72
其他应付款	19,206,616.92	12.42	21,275,835.35	14	25,069,846.07	17.18
其他流动负债	5,579,406.29	3.61	5,398,626.05	3.55	4,785,422.71	3.28
一年内到期的非流动负债	4,793,193.17	3.10	6,046,186.40	3.98	8,064,621.80	5.53
流动负债合计	131,144,646.73	84.84	131,749,268.89	86.72	127,261,028.40	87.2
长期借款	15,432,227.90	9.98	13,203,678.31	8.69	11,431,977.85	7.83
应付债券	5,302,057.17	3.43	4,357,622.32	2.87	4,964,551.29	3.4
租赁负债	2,430,964.21	1.57	2,458,994.57	1.62	2,127,736.58	1.46
预计负债	27,516.33	0.02	21,533.15	0.01	14,962.93	0.01
其他非流动负债	120,134.23	0.08	119,017.74	0.08	106,543.61	0.07
递延所得税负债	128,988.65	0.08	23,147.09	0.02	28,232.84	0.02
非流动负债合计	23,441,888.48	15.16	20,183,993.18	13.28	18,674,005.10	12.8
负债合计	154,586,535.22	100.00	151,933,262.07	100	145,935,033.50	100

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司的负债总额分别为145,935,033.50万元、151,933,262.07万元及154,586,535.22万元。2019-2021年均复合增长率2.92%，低于资产总额年均复合增长率（5.86%）。公司负债以流动负债为主，与资产结构相匹配，符合公司的主营业务特点。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司流动负债占负债总额的比例分别为87.20%、86.72%及84.84%，趋势较为平稳。

公司流动负债主要由应付票据及应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债等构成。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司流动负债分别为127,261,028.40万元、131,749,268.89万元及131,144,646.73万元，2019-2021年均复合增长率1.51%，略低于总负债平均增速。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券等构成。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司非流动负债分别为18,674,005.10万元、20,183,993.18万元及23,441,888.48万元，2019-2021年均复合增长率12.04%，高于总负债平均增速，主要系长期借款增加所致。

#### 1、应付票据及应付账款

截至2019年12月31日，应付票据、应付账款分别为94,127.97万元、26,728,086.55万元，占总负债比例分别为0.06%及18.32%。

截至2020年12月31日，应付票据、应付账款分别为60,711.28万元、29,568,450.24万元，占总负债比例分别为0.04%及19.46%。

截至2021年12月31日，应付票据、应付账款分别为12,543.61万元、33,041,113.53万元，占总负债比例分别为0.01%及21.37%。

最近三年，公司应付票据、应付账款分类情况如下所示：

图表6-18：发行人2019-2021年末应付票据、应付账款情况表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>应付票据</b>			
商业承兑汇票	12,543.61	60,711.28	94,127.97
<b>应付账款</b>			
应付地价	3,705,654.49	5,125,610.06	3,926,059.73
应付及预提工程款	27,892,005.93	23,305,285.07	21,890,990.48
质量保证金	667,604.81	510,053.50	461,296.91
应付及预提销售佣金	620,757.33	491,913.50	343,863.67
其他	155,090.96	135,588.11	105,875.76
<b>应付账款合计</b>	<b>33,041,113.53</b>	<b>29,568,450.24</b>	<b>26,728,086.55</b>

## 2、预收款项

公司预收款项主要为预收购房款。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司预收款项余额为77,078.15万元、91,223.08万元及136,428.63万元，占负债总额的比例分别为0.05%、0.06%及0.09%。2020年末，预收账款较2019年末增加14,144.93万元，增幅18.35%。2021年末，预收账款较2020年末增加45,205.55万元，增幅49.55%，主要系预收租金增加所致。

## 3、合同负债

截至2019年12月31日，合同负债金额57,704,722.72万元，占负债总额的比例为39.54%。截至2020年12月31日，合同负债金额63,074,721.08万元，占负债总额的比例为41.51%。截至2021年12月31日，合同负债金额63,685,851.41万元，占负债总额的比例为41.20%。合同负债主要涉及公司客户的房地产销售合同中

收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%-100%不等。该合同的相关收入将在公司履行履约义务后确认。

#### 4、其他应付款

公司其他应付款主要为应付合营/联营企业款、土地增值税清算准备金、代收款、应付股权款与合作公司往来及其他等。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司计入应付利息及应付股利后的其他应付款余额分别为25,069,846.07万元、21,275,835.35万元及19,206,616.92万元，占负债总额的比例分别为17.18%、14.00%及12.42%。2020年末，其他应付款较2019年末减少3,794,010.72万元，降幅15.13%。2021年末，其他应付款较2020年末减少2,069,218.43万元，降幅9.73%。

截至2021年末，公司其他应付款分类情况如下：

图6-19：发行人2021年末其他应付款情况表

单位：万元

项目	2021年12月31日
应付股利	174,493.11
其他	19,032,123.81
<b>合计</b>	<b>19,206,616.92</b>

截至2021年末，公司其他应付款中的“其他”二级科目明细情况如下：

图6-20：发行人2021年末其他应付款中的“其他”二级科目明细情况表

单位：万元

项目	2021年12月31日
应付合营/联营企业款	6,440,590.35
应付股权款与合作公司往来及其他	6,215,284.86
土地增值税清算准备金	5,346,873.13
押金及保证金	386,336.19
代收款	240,197.60
购房意向金	402,841.68
<b>合计</b>	<b>19,032,123.81</b>

#### 5、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券等。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司

一年内到期的非流动负债的余额分别为8,064,621.80万元、6,046,186.40万元及4,793,193.17万元，占负债总额的比例分别为5.53%、3.98%及3.10%。

## 6、长期借款

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司长期借款余额分别为11,431,977.85万元、13,203,678.31万元及15,432,227.90万元，占负债总额的比例分别为7.83%、8.69%及9.98%，长期借款规模总体上升，主要归因于对融资结构的调整与优化。

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，公司长期借款结构明细如下所示：

图表6-21：发行人2019-2021年末长期借款情况表

单位：万元

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
信用借款	15,224,134.67	98.65	12,097,570.29	91.62	9,686,871.29	84.73
抵押借款	125,050.00	0.81	226,320.34	1.71	407,669.33	3.57
质押借款	83,043.23	0.54	879,787.68	6.66	1,337,437.23	11.70
<b>合计</b>	<b>15,432,227.90</b>	<b>100.00</b>	<b>13,203,678.31</b>	<b>100.00</b>	<b>11,431,977.85</b>	<b>100.00</b>

长期借款中，抵押借款主要由公司的存货和投资性房地产作为抵押；质押借款主要由公司持有的子公司股权和子公司享有的学费、租金、其他应收款收益权及定期存款提供质押担保。

## 7、应付债券

截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日，公司应付债券余额分别为4,964,551.29万元、4,357,622.32万元及5,302,057.17万元，占负债总额比例分别为3.40%、2.87%及3.43%。

图表6-22：发行人应付债券情况表

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额 (万元)	人民币发行金额 (万元)	人民币当前余额 (万元)	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科地产 (香港) 有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划 (注)	美元	100,000.00	637,570.00	637,570.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.98%	尚未到期, 按时付息
			97,100.00	619,080.47	619,080.47	2018/4/18	2023/4/18	5 年	4.15%	尚未到期, 按时付息
			65,000.00	414,420.50	414,420.50	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	401,669.10	401,669.10	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.35%	尚未到期, 按时付息
			60,000.00	382,542.00	382,542.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.20%	尚未到期, 按时付息

			42,300.00	269,692.11	269,692.11	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.15%	尚未到期, 按时付息
			30,000.00	191,271.00	191,271.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.50%	尚未到期, 按时付息
	人民币债券	人民币	144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3 年	3.45%	尚未到期, 按时付息
			51,000.00	51,000.00	51,000.00	2022/6/8	2025/6/8	3 年	3.55%	尚未到期, 按时付息
小计			<b>3,111,745.18</b>	<b>3,111,745.18</b>						
万科企业股份有限公司	19 万科 02	人民币	250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5 (3+2) 年	3.55%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5 (3+2) 年	3.02%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 02		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7 (5+2) 年	3.42%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5 (3+2) 年	2.56%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7 (5+2) 年	3.45%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5 (3+2) 年	3.20%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7 (5+2) 年	3.90%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7 (5+2) 年	4.11%	尚未到期, 按时付息
	20 万科 07		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5 (3+2) 年	3.50%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3 (2+1) 年	3.38%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7 (5+2) 年	3.98%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5 (3+2) 年	3.40%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7 (5+2) 年	3.70%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5 (3+2) 年	3.19%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7 (5+2) 年	3.19%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 01		89,000.00	89,000.00	89,000.00	2022/3/4	2025/3/4	3 年	3.14%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2022/3/4	2027/3/4	5 年	3.64%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 03		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2022/6/6	2027/6/6	5 (3+2) 年	2.90%	尚未到期, 按时付息
22 万科 04	65,000.00	65,000.00	65,000.00	2022/6/6	2029/6/6	7 (5+2) 年	3.53%	尚未到期, 按时付息		
22 万科 05	290,000.00	290,000.00	290,000.00	2022/7/8	2027/7/8	5 (3+2) 年	3.21%	尚未到期, 按时付息		
22 万科 06	50,000.00	50,000.00	50,000.00	2022/7/8	2029/7/8	7 (5+2) 年	3.70%	尚未到期, 按时付息		
小计			<b>2,543,700.00</b>	<b>2,543,700.00</b>						
万科企业股份有限公司	21 万科 MTN001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3 年	3.76%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3 年	3.52%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3 年	3.08%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 GN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/7/21	2025/7/21	3 年	3.00%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 MTN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3 年	2.95%	尚未到期, 按时付息

22 万科 MTN002	300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3 年	2.98%	尚未到期, 按时付息
22 万科 MTN003	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/2/25	2025/2/25	3 年	3.00%	尚未到期, 按时付息
小计		<b>1,700,000.00</b>	<b>1,700,000.00</b>					
合计		<b>7,355,445.18</b>	<b>7,355,445.18</b>					

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

2、以美元标价的债务融资工具人民币发行金额以 2021 年 12 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 6.3757:1 折算。

截至本募集说明书签署日，除本笔中期票据注册外，发行人共注册了 10 次、合计融资规模 298 亿元中期票据，具体情况如下：

图表 6-23：发行人中期票据批文情况表

单位：亿元

序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
1	中市协注 [2014]MTN459号	2014年12月15日	18	自注册通知书发出之日起2年内有效	18
2	中市协注 [2015]MTN202号	2015年5月25日	45	自注册通知书发出之日起2年内有效	30
3	中市协注 [2015]MTN203号	2015年5月25日	45	自注册通知书发出之日起2年内有效	30
4	中市协注 [2018]MTN304号	2018年5月31日	50	自注册通知书发出之日起2年内有效	50
5	中市协注 [2019]MTN839号	2019年12月31日	20	自注册通知书发出之日起2年内有效	20
6	中市协注 [2021]MTN313号	2021年4月22日	40	自注册通知书发出之日起2年内有效	40



序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
7	中市协注 [2022]MTN35号	2022年1月14日	20	自注册通知书发出之日起2年内有效	20
8	中市协注 [2022]MTN36号	2022年1月14日	30	自注册通知书发出之日起2年内有效	30
9	中市协注 [2022]MTN37号	2022年1月14日	30	自注册通知书发出之日起2年内有效	30
10	中市协注 [2022]GN14号	2022年6月23日	30	自注册通知书发出之日起2年内有效	30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司于2022年1月27日发行了“万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据”（22万科MTN001），发行规模30亿元，期限3年，票面利率2.95%。

本公司于2022年2月16日发行了“万科企业股份有限公司2022年度第二期中

期票据”（22万科MTN002），发行规模30亿元，期限3年，票面利率2.98%。

本公司于2022年2月25日发行了“万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据”（22万科MTN003），发行规模20亿元，期限3年，票面利率3.00%。

本公司于2022年7月21日发行了“万科企业股份有限公司2022年度第一期绿色中期票据”（22万科GN001），发行规模30亿元，期限3年，票面利率3.00%。

截至本募集说明书签署日，发行人共发行了18期、合计融资规模399.37亿元公司债券，具体情况如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

票面利率3.42%。

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

本公司于2020年6月19日发行了“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）”（20万科05、20万科06），品种一发行规模8亿元，期限3+2年，票面利率3.20%；品种二发行规模12亿元，期限5+2年，票面利率3.90%。

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

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

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

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

本公司于2022年3月4日发行了“万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”（22万科01、22万科02），品种一发行规模8.9亿元，期限3年，票面利率3.14%；品种二发行规模11亿元，期限5年，票面利率3.64%。

本公司于2022年6月6日发行了“万科企业股份有限公司2022年面向专业投资

者公开发行公司债券(第二期)”(22万科03、22万科04)，品种一发行规模3.5亿元，期限3+2年，票面利率2.90%；品种二发行规模6.5亿元，期限5+2年，票面利率3.53%。

本公司于2022年7月8日发行了“万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”(22万科05、22万科06)，品种一发行规模29亿元，期限3+2年，票面利率3.21%；品种二发行规模5亿元，期限5+2年，票面利率3.70%。

### (三) 所有者权益

图表6-24：2019-2021年末所有者权益结构

单位：万元、%

权益项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本(或股本)	1,162,538.34	2.96%	1,161,773.22	3.32%	1,130,214.30	4.18%
资本公积	2,058,381.36	5.24%	1,855,449.70	5.30%	1,238,448.45	4.58%
其它综合收益	-14,102.74	-0.04%	-154,437.30	-0.44%	-180,642.66	-0.67%
盈余公积	11,118,652.06	28.31%	9,746,632.45	27.86%	7,082,625.41	26.18%
未分配利润	9,269,844.41	23.60%	9,841,677.20	28.13%	9,535,203.69	35.24%
归属于母公司所有者权益合计	23,595,313.42	60.07%	22,451,095.27	64.17%	18,805,849.19	69.50%
少数股东权益	15,681,964.23	39.93%	12,533,352.06	35.83%	8,252,062.35	30.50%
所有者权益合计	39,277,277.65	100.00%	34,984,447.33	100.00%	27,057,911.54	100.00%

2019-2021年末，发行人所有者权益分别为2,705.79亿元、3,498.44亿元和3,927.73亿元，其中2020年末、2021年末，该科目较上期增长率分别为29.29%和12.27%。

#### 1、股本

2019年末，发行人股本为113.02亿元，2020年末，发行人股本为116.18亿元，2021年末，发行人股本为116.25亿元，占所有者权益的比重分别为4.18%、3.32%和2.96%。

#### 2、资本公积

2019-2021年末，发行人资本公积分别为123.84亿元、185.54亿元和205.84亿元，占所有者权益的比重为4.58%、5.30%和5.24%，其中2020年末、2021年末余额较上期变动率分别为49.82%、10.94%。资本公积的变动主要是由于发行人购买子公司少数股权以及执行首期限限制性股票激励计划等事项形成的资本公积。

### 3、盈余公积

2019-2021年末，发行人盈余公积分别为708.26亿元、974.66亿元和1,111.87亿元，占所有者权益的比重为26.18%、27.86%和28.31%。其中2020年末、2021年末余额较上期增长率分别为37.61%、14.08%。盈余公积主要为法定公积金、任意盈余公积组成。

### 4、未分配利润

2019-2021年末，发行人未分配利润分别为953.52亿元、984.17亿元和926.98亿元，占所有者权益的比重为35.24%、28.13%和23.60%。其中2020年末、2021年末余额较上期增长率分别为3.21%、-5.81%。随着发行人盈利能力的增强，近三年公司的未分配利润持续增加。

### 5、其他综合收益

2019-2021年末，发行人其他综合收益分别为-180,642.66万元、-154,437.30万元和-14,102.74，占所有者权益的比重为-0.67%、-0.44%和-0.04%。发行人近三年变动，主要是根据权益法核算的发行人联营公司的外币财务报表折算差额所致。

## （四）损益情况分析

图表6-25：2019-2021年主要损益情况

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	45,279,777.40	41,911,167.77	36,789,387.75
二、营业总成本	40,311,011.40	35,051,334.06	29,618,668.38
其中：营业成本	35,397,713.80	29,654,068.80	23,455,033.28
税金及附加	2,105,586.49	2,723,690.99	3,290,522.39
销售费用	1,280,863.91	1,063,689.97	904,449.68
管理费用	1,024,228.19	1,028,805.28	1,101,840.53
研发费用	64,236.63	66,568.75	106,667.60
财务费用	438,382.39	514,510.27	573,594.17
加：投资收益	661,427.49	1,351,187.00	498,412.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	488,872.87	973,965.62	379,059.82
公允价值变动损益（损失以“-”填列）	381.69	533.35	-6,851.89
资产减值损失（损失以“-”填列）	-351,350.76	-198,081.80	-164,875.68

项目	2021年度	2020年度	2019年度
信用减值损失（损失以“-”填列）	-28,048.82	-22,446.17	-21,685.05
资产处置收益（损失以“-”填列）	1,924.12	4,838.13	-966.55
<b>三、营业利润</b>	<b>5,253,099.72</b>	<b>7,995,864.21</b>	<b>7,661,313.60</b>
加：营业外收入	114,809.09	99,949.73	71,473.21
减：营业外支出	145,645.70	128,238.65	78,857.87
<b>四、利润总额</b>	<b>5,222,263.12</b>	<b>7,967,575.29</b>	<b>7,653,928.95</b>
<b>五、净利润</b>	<b>3,806,952.70</b>	<b>5,929,811.64</b>	<b>5,513,161.46</b>
归属于母公司股东的净利润	2,252,403.34	4,151,554.49	3,887,208.69
少数股东损益	1,554,549.36	1,778,257.15	1,625,952.77

### 1、营业收入分析

图表6-26：2019-2021年营业收入分析表

单位：万元

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	44,976,279.47	99.33	41,588,094.69	99.23	36,535,371.68	99.31
其中：房地产开发及相关资产经营业务	42,993,191.27	94.95	40,044,873.59	95.54	35,265,353.16	95.86
物业服务	1,983,088.20	4.38	1,543,221.10	3.68	1,270,018.52	3.45
其他业务收入	303,497.93	0.67	323,073.08	0.77	254,016.07	0.69
营业总收入	45,279,777.40	100.00	41,911,167.77	100.00	36,789,387.75	100.00

2019年、2020年及2021年，公司营业总收入分别为36,789,387.75万元、41,911,167.77万元及45,279,777.40万元，2019-2021年均复合增长率为10.94%。

公司主营业务突出，2019-2021年度，主营业务收入占营业总收入的比例分别为99.31%、99.23%、99.33%，其他业务收入占比较低。

发行人主营业务收入包括房地产收入和物业服务收入，2019-2021年度，公司房地产收入稳步增长，分别为35,265,353.16万元、40,044,873.59万元及42,993,191.27万元，占营业收入的比例分别为95.86%、95.54%、94.95%。

2019-2021年度，公司物业服务收入分别为1,270,018.52万元、1,543,221.10万元、1,983,088.20万元，呈逐年上升趋势。

公司其他业务收入主要为收取合营联营企业的运营管理费。2019-2021年度，公司其他业务收入分别为254,016.07万元、323,073.08万元和303,497.93万元。

### 2、营业成本分析

图表6-27：2019-2021年营业成本分析表

单位：万元

科目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	35,286,113.09	99.68	29,547,128.79	99.64	23,419,853.18	99.85
其中：房地产开发及相关资产经营业务	33,648,524.74	95.06	28,286,726.89	95.39	22,385,715.71	95.44
物业服务	1,637,588.35	4.63	1,260,401.90	4.25	1,034,137.48	4.41
其他业务成本	111,600.71	0.32	106,940.01	0.36	35,180.10	0.15
营业成本合计	35,397,713.80	100.00	29,654,068.80	100.00	23,455,033.28	100.00

2019年、2020年及2021年，公司营业成本分别为23,455,033.28万元、29,654,068.80万元及35,397,713.80万元，2019-2021年均复合增长率为22.85%，近三年房地产业务成本分别为22,385,715.71万元、28,286,726.89万元及33,648,524.74万元。

### 3、毛利率及利润水平分析

图表6-28：2019-2021年毛利率及利润水平表

单位：万元

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	9,690,166.38	21.55%	12,040,965.90	28.95%	13,115,518.50	35.90%
其中：房地产开发及相关资产经营业务	9,344,666.53	21.74%	11,758,146.70	29.36%	12,879,637.46	36.52%
物业服务	345,499.85	17.42%	282,819.20	18.33%	235,881.04	18.57%
其他业务	191,897.22	63.23%	216,133.07	66.90%	218,835.97	86.15%
毛利润合计/综合毛利率	9,882,063.60	21.82%	12,257,098.97	29.25%	13,334,354.47	36.25%

注：毛利率数据未扣除税金及附加。

2019年、2020年及2021年，公司整体业务毛利率分别为36.25%、29.25%及21.82%，近三年房地产业务的毛利率分别为36.52%、29.36%及21.74%。近年来，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。

2019年、2020年及2021年，公司营业利润分别为7,661,313.60万元、7,995,864.21万元及5,253,099.72万元；公司利润总额分别为7,653,928.95万元、7,967,575.29万元及5,222,263.12万元；实现净利润分别为5,513,161.46万元、5,929,811.64万元及3,806,952.70万元。

### 4、期间费用分析

图表6-29：2019-2021年期间费用表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
----	--------	--------	--------

	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)
销售费用	1,280,863.91	2.83	1,063,689.97	2.54	904,449.68	2.46
管理费用	1,024,228.19	2.26	1,028,805.28	2.45	1,101,840.53	2.99
研发费用	64,236.63	0.14	66,568.75	0.16	106,667.60	0.29
财务费用	438,382.39	0.97	514,510.27	1.23	573,594.17	1.56
<b>期间费用合计</b>	<b>2,807,711.11</b>	<b>6.20</b>	<b>2,673,574.27</b>	<b>6.38</b>	<b>2,686,551.99</b>	<b>7.30</b>

2019年、2020年及2021年，公司期间费用合计分别为2,686,551.99万元、2,673,574.27万元及2,807,711.11万元，占当期营业收入的比例分别为7.30%、6.38%及6.20%。

公司销售费用主要包括品牌宣传推广费用、销售代理费用及佣金等。2019年、2020年及2021年，公司销售费用分别为904,449.68万元、1,063,689.97万元及1,280,863.91万元，占当期营业收入的比例分别为2.46%、2.54%及2.83%。

公司管理费用主要包括人工与行政费用、财产费用等。2019年、2020年及2021年，公司管理费用分别为1,101,840.53万元、1,028,805.28万元及1,024,228.19万元，与当期营业收入的比例分别为2.99%、2.45%及2.26%。

2019年、2020年及2021年，公司研发费用分别为106,667.60万元、66,568.75万元及64,236.63万元，与当期营业收入的比例分别为0.29%、0.16%及0.14%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益等。2019年、2020年及2021年，公司的财务费用为573,594.17万元、514,510.27万元及438,382.39万元。2020年，公司财务费用相比2019年下降59,083.90万元，降幅10.30%。2021年，公司财务费用相比2020年下降76,127.88万元，降幅14.80%。

## 5、投资收益

2019年、2020年及2021年，公司实现投资收益分别为498,412.68万元、1,351,187.00万元及661,427.49万元，主要为权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资取得的投资收益。

## 6、营业外收入和营业外支出

2019年、2020年及2021年，公司营业外收入分别为71,473.21万元、99,949.73万元及114,809.09万元。公司营业外收入主要包含固定资产处置利得、罚款收入、没收订金及违约金收入等，其中2019-2021年度没收订金及违约金收入分别为13,515.25万元、23,218.23万元及29,719.29万元。2020年，公司营业外收入同比增长39.84%，主要是因为没收订金及违约金收入增加。2021年，公司营业外收入同比增长14.87%。



2019年、2020年及2021年，公司营业外支出分别为78,857.87万元、128,238.65万元及145,645.70万元。公司营业外支出主要包含非流动资产处置损失、对外捐赠等。2020年公司营业外支出同比增长62.62%，主要是因为偶然性支出增加。2021年公司营业外支出同比增长13.57%。

### （五）现金流量情况分析

图表6-30：2019-2021年现金流总体状况

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流入	48,421,601.74	50,836,191.16	46,984,872.20
经营活动产生的现金流出	48,010,285.64	45,517,388.93	42,416,191.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>411,316.09</b>	<b>5,318,802.22</b>	<b>4,568,680.95</b>
投资活动产生的现金流入	1,638,659.80	3,056,431.64	1,593,375.28
投资活动产生的现金流出	4,266,738.42	2,476,724.92	4,456,048.74
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,628,078.62</b>	<b>579,706.71</b>	<b>-2,862,673.46</b>
筹资活动产生的现金流入	16,100,677.01	15,393,566.32	12,339,353.68
筹资活动产生的现金流出	18,411,053.76	18,643,992.31	15,673,174.72
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,310,376.75</b>	<b>-3,250,425.99</b>	<b>-3,333,821.04</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,495,392.04</b>	<b>2,592,372.82</b>	<b>-1,592,951.21</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2019年、2020年及2021年，公司实现经营活动产生的现金流入分别为46,984,872.20万元、50,836,191.16万元及48,421,601.74万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为43,273,595.86万元、47,228,313.07万元及46,405,081.11万元；公司收到其他与经营活动有关的现金分别为3,711,276.34万元、3,607,878.09万元及2,016,520.62万元，主要是收取的购房诚意金、收到合营/联营公司及集团外部单位往来款项。

2019年、2020年及2021年，公司实现经营活动产生的现金流出分别为42,416,191.25万元、45,517,388.93万元及48,010,285.64万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为31,730,074.15万元、31,847,047.27万元及36,060,449.83万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为2,915,978.98万元、6,174,469.81万元及4,080,073.00万元，主要是支付合营/联合公司及集团外部单位往来款项，以及营销活动费用。

2020年度，经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加750,121.27万元，增幅16.42%，主要归因于房地产销售稳步提升，销售回款增加，销售商品、提

供劳务收到的现金逐步增加。

2021年度，经营活动产生的现金流量净额较2020年度减少4,907,486.13万元，减幅92.27%，主要原因系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

2019年、2020年及2021年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为4,568,680.95万元、5,318,802.22万元及411,316.09万元。2019年、2020年及2021年，公司经营活动产生的现金流量净额体现为现金的净流入。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2019年、2020年及2021年，公司投资活动产生的现金流入分别为1,593,375.28万元、3,056,431.64万元及1,638,659.80万元，主要是取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。2020年度，投资活动现金流入较2019年度增加1,463,056.36万元，增幅91.82%，主要归因于收回部分理财产品。2021年度，投资活动现金流入较2020年度减少1,417,771.84万元，降幅46.39%，主要系收回投资收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

2019年、2020年及2021年，公司投资活动产生的现金流出分别为4,456,048.74万元、2,476,724.92万元及4,266,738.42万元，主要为投资支付的现金，以及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额。2020年度，投资活动现金流出较2019年减少1,979,323.82万元，降幅44.42%，主要归因于对外投资支付的现金流出下降。2021年度投资活动现金流出较2020年增加1,790,013.50万元，增加72.27%，主要系取得子公司支付的现金净额大幅增加所致。

2019年、2020年及2021年，公司投资活动产生的现金流净额分别为-2,862,673.46万元、579,706.71万元及-2,628,078.62万元。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2019年、2020年及2021年，公司筹资活动产生的现金流入分别为12,339,353.68万元、15,393,566.32万元及16,100,677.01万元，主要为取得借款收到的现金。

2019年、2020年及2021年，公司筹资活动产生的现金流出分别为15,673,174.72万元、18,643,992.31万元及18,411,053.76万元，主要为偿还债务支付的现金。

2019年、2020年及2021年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-3,333,821.04万元、-3,250,425.99万元及-2,310,376.75万元，2019年度、2020年度

及2021年度为净流出主要系偿还债务支付的现金增加。

#### 四、发行人主要财务指标

##### (一) 偿债能力分析

图表 6-31：发行人短期偿债能力分析

单位：%

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率	1.22	1.17	1.13
速动比率	0.40	0.41	0.43
资产负债率	79.74	81.28	84.36
扣除预收账款及合同负债后的资产负债率	46.82	47.49	50.96
项目	2021年度	2020年度	2019年度
EBITDA (亿元)	635.65	901.56	879.21
EBITDA利息保障倍数(倍)	6.37	7.80	8.16

从短期偿债能力指标来看，截至2019年末、2020年末及2021年，公司流动比率分别为1.13、1.17及1.22，速动比率分别为0.43、0.41及0.40，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至2019年末、2020年末及2021年末，公司资产负债率分别为84.36%、81.28%及79.74%，基本维持稳定；公司扣除预收款项、合同负债后的资产负债率分别为50.96%、47.49%及46.82%，基本维持稳定。

最近三年，公司EBITDA分别为879.21亿元、901.56亿元及635.65亿元；EBITDA利息保障倍数分别为8.16、7.80及6.37，发行人对利息支出的保障能力较强。

##### (二) 盈利能力分析

图表 6-32：发行人盈利能力指标表

单位：%

指标	2021年度	2020年度	2019年度
营业毛利率	21.82%	22.75%	27.30%
全面摊薄净资产收益率	9.55%	18.49%	20.67%

虽然近年来全国房地产市场受政策调控影响有下行趋势，但商品房价格总体

上趋于平稳，公司凭借行业出色的经营效率、建筑工业化、价格合理的土地储备等因素，保持了行业内较好的毛利率水平和净利率水平。2019-2021年度公司整体的营业毛利率及全面摊薄净资产收益率保持行业高位水平。受疫情波动影响，2021年，发行人营业毛利率达21.82%，较上年同期减少0.93%，全面摊薄净资产收益率9.55%，较上年同期减少8.84%。长远来看，发行人将通过内部、外部对标等一系列措施与安排，全面推动成本优化及适配，通过加强费用管控等方式不断提升盈利水平。总体来看，公司通过提升经营效率，使得公司的毛利率仍保持较高水平。

### （三）营运能力分析

图表6-33：发行人营运能力指标表

单位：次

项目	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（次）	117.06	168.30	205.86
存货周转率（次）	0.34	0.31	0.28

2019年末、2020年末及2021年末，公司应收账款周转率分别为205.86、168.30及117.06。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。近两年，由于受到疫情影响，公司项目开发进度受到推迟，应收账款周转率有所下降。

2019年末、2020年末及2021年末，公司存货周转率分别为0.28、0.31及0.34。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需2-3年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。

2021年，发行人总资产、净资产、营业收入、净利润等财务指标未发生重大不利变化。

## 五、发行人有息债务情况

### （一）发行人有息债务余额情况

图表6-34：发行人2020年末及2021年末借款期限结构情况

单位：万元

种类	2021年末余额	2020年末余额
短期借款	1,439,659.46	2,503,878.50
一年内到期的非流动负债	4,422,539.95	5,787,457.88
长期借款	15,432,227.89	13,203,678.31

应付债券	5,302,057.17	4,357,622.32
<b>合计</b>	<b>26,596,484.47</b>	<b>25,852,637.01</b>

图表6-35：发行人2020年末及2021年末借款类型情况

单位：亿元

种类	2020年末金额	2021年末金额
银行贷款资金	1,361.32	1,491.97
债券融资	565.04	580.26
非传统融资	658.89	587.42
<b>合计</b>	<b>2,585.26</b>	<b>2,659.65</b>

图表6-36：发行人有息负债信用融资与担保融资担保融资情况

单位：万元

借款类别	2021年末金额	占比 (%)	2020年末金额	占比 (%)
信用借款	19,184,265.12	72.13	18,329,676.15	70.90
抵押借款	374,293.97	1.41	492,718.32	1.91
质押借款	1,235,293.65	4.64	1,379,837.15	5.34
一年内到期的无担保债券（不含短期融资券）	500,574.56	1.88	1,292,783.07	5.00
应付债券	5,302,057.17	19.94	4,357,622.32	16.86
<b>合计</b>	<b>26,596,484.47</b>	<b>100.00</b>	<b>25,852,637.01</b>	<b>100.00</b>

截至2021年末，发行人有息负债余额合计2,659.65亿元。其中短期借款和一年内到期的有息负债合计586.22亿元，占比为22.04%。发行人货币资金和现金流充裕，可有效化解短期偿债压力。截至2021年末，发行人货币资金合计1,493.52亿元。2021年发行人经营活动产生的现金流量净额为41.13亿元。发行人中长期有息负债存在一定集中兑付的情况，但相对发行人净资产规模和金融机构授信额度总体可控。截至2021年末，公司获得主要贷款银行授信4,456.69亿元，已使用2,761.88亿元，尚余1,694.81亿元未使用。

## （二）截至2021年末主要借款明细情况

截至2021年末，发行人银行借款合计1491.97亿元，其他借款合计587.42亿元（其他借款主要包括信托借款），以上两项总计2079.39亿元。发行人以上借款未作为项目资本金投入使用，项目资本金部分均以发行人自有资金投足。

截至2021年末，发行人应付债券总额580.26亿元，其中境内270.12亿元、境外310.15亿元；境内发行债券中，公司债余额210.14亿元、债务融资工具（包括中票和超短融）余额59.97亿元。公司主要借款明细情况表如下：

图表6-37：截至2021年末发行人融资情况表

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	14,919,684.74	Libor按约定利率上浮 ~5.88%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	5,802,631.73	1.90%~5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	5,874,168.00	2.99%~6.16%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	26,596,484.47	-	-

图表6-38：截至2021年末发行人金额排名前十的银行借款明细情况表

单位：元、%

借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
招商银行	6,720,093,200	2016/8/24	2022/7/22	3.52%	质押
兴业银行	4,496,000,000	2019/12/27	2024/12/20	4.70%	信用
工商银行	4,289,715,200	2021/12/21	2026/12/21	1.61%	信用
兴业银行	3,297,000,000	2020/2/24	2025/2/23	4.70%	信用
工商银行	2,821,664,800	2021/12/21	2026/12/21	1.61%	信用
中国银行	2,135,866,200	2021/12/29	2026/12/29	1.61%	信用
建设银行	1,817,103,000	2021/2/9	2022/2/8	1.60%	质押
中国银行	1,716,540,000	2021/10/15	2023/10/5	1.29%	信用
招商银行	1,600,000,000	2021/9/29	2023/9/28	4.70%	信用
工商银行	1,468,050,400	2021/12/28	2026/12/21	1.60%	信用
合计	30,362,032,800				

图表6-39：截至2021年末发行人金额排名前十的非传统融资明细情况表

单位：元、%

借款方	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
平安银行	5,800,000,000	2021/11/19	2036/11/18	4.58%	信用
新华资产管理股份有限公司	3,000,000,000	2018/4/20	2023/4/20	4.65%	信用
中原信托有限公司	3,000,000,000	2021/12/30	2023/4/3	4.99%	信用
新华资产管理股份有限公司	2,625,000,000	2019/12/5	2024/12/25	5.10%	信用
泰康资产管理有限责任公司	2,100,000,000	2019/12/12	2024/12/11	5.10%	信用
新华资产管理股份有限公司	2,060,000,000	2021/12/21	2031/12/19	4.45%	信用

平安不动产有限公司	2,000,000,000	2017/9/29	2022/9/29	4.60%	信用
平安不动产有限公司	2,000,000,000	2017/10/31	2022/10/31	4.60%	信用
泰康资产管理有限责任公司	1,800,000,000	2018/4/20	2023/4/20	5.00%	信用
新华资产管理股份有限公司	1,760,000,000	2020/12/10	2025/12/10	4.60%	信用
<b>合计</b>	<b>26,145,000,000</b>				

图表6-40：截至2021年末金额前十名的长期借款情况表

## ①金额前十名的长期借款

单位：元，%

贷款银行	贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2020年末（折合人民币）	担保方式
平安银行	其他金融机构借款	2021/11/19	2036/11/18	人民币	4.58%	5,800,000,000	信用
兴业银行	银行借款	2019/12/27	2024/12/20	人民币	4.70%	4,496,000,000	信用
工商银行	银行借款	2021/12/21	2026/12/21	港币	1.61%	4,289,715,200	信用
兴业银行	银行借款	2020/2/24	2025/2/23	人民币	4.70%	3,297,000,000	信用
新华资产管理股份有限公司	其他金融机构借款	2018/4/20	2023/4/20	人民币	4.65%	3,000,000,000	信用
中原信托有限公司	其他金融机构借款	2021/12/30	2023/4/3	人民币	4.99%	3,000,000,000	信用
工商银行	银行借款	2021/12/21	2026/12/21	港币	1.61%	2,821,664,800	信用
新华资产管理股份有限公司	其他金融机构借款	2019/12/5	2024/12/25	人民币	5.10%	2,625,000,000	信用
中国银行	银行借款	2021/12/29	2026/12/29	港币	1.61%	2,135,866,200	信用
招商银行	其他金融机构借款	2019/12/12	2024/12/11	人民币	5.10%	2,100,000,000	信用
<b>合计</b>						<b>33,565,246,200</b>	

## ②金额前十名的一年内到期的长期借款

贷款单位	贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2021年末（折合人民币）	担保方式
招商银行	银行借款	2016/8/24	2022/7/22	美元	3.52%	6,720,093,200	质押
平安不动产有限公司	其他金融机构借款	2017/9/29	2022/9/29	人民币	4.60%	2,000,000,000	信用
平安不动产有限公司	其他金融机构借款	2017/10/31	2022/10/31	人民币	4.60%	2,000,000,000	信用
长江养老保险股份有限公司	其他金融机构借款	2017/11/10	2022/11/9	人民币	5.20%	1,400,000,000	信用
泰康资产管理有限责任公司	其他金融机构借款	2017/9/30	2022/9/30	人民币	4.60%	1,310,000,000	信用
建设银行	银行借款	2018/2/26	2022/2/26	美元	1.78%	1,275,160,000	质押
工商银行	其他金融	2020/3/21	2022/4/27	人民币	4.94%	1,070,000,000	质押

	机构借款						
中国银行	银行借款	2018/11/27	2022/11/20	美元	1.83%	1,052,007,000	信用
泰康资产管理有限 责任公司	其他金融 机构借款	2017/10/19	2022/10/19	人民币	4.60%	1,040,000,000	信用
平安不动产有限公 司	其他金融 机构借款	2018/4/13	2022/10/31	人民币	4.60%	900,000,000	信用
<b>合计</b>						<b>18,767,260,200</b>	

图表6-41：发行人及主要子公司已发行尚处于存续期内的债务融资工具及公司债情况表

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
万科地产 (香港) 有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划 (注)	美元	100,000.00	637,570.00	637,570.00	2017/11/9	2027/11/9	10年	3.98%	尚未到期,按时付息
			97,100.00	619,080.47	619,080.47	2018/4/18	2023/4/18	5年	4.15%	尚未到期,按时付息
			65,000.00	414,420.50	414,420.50	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	401,669.10	401,669.10	2018/12/11	2024/3/11	5.25年	5.35%	尚未到期,按时付息
			60,000.00	382,542.00	382,542.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25年	4.20%	尚未到期,按时付息
			42,300.00	269,692.11	269,692.11	2019/11/12	2025/5/12	5.5年	3.15%	尚未到期,按时付息
	人民币债券	人民币	144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3年	3.45%	尚未到期,按时付息
			51,000.00	51,000.00	51,000.00	2022/6/8	2025/6/8	3年	3.55%	尚未到期,按时付息
<b>小计</b>				<b>3,111,745.18</b>	<b>3,111,745.18</b>					
万科企业股份有限公司	19万科02	人民币	250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5(3+2)年	3.55%	尚未到期,按时付息
	20万科01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5(3+2)年	3.02%	尚未到期,按时付息
	20万科02		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7(5+2)年	3.42%	尚未到期,按时付息
	20万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5(3+2)年	2.56%	尚未到期,按时付息
	20万科04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7(5+2)年	3.45%	尚未到期,按时付息
	20万科05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5(3+2)年	3.20%	尚未到期,按时付息
	20万科06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7(5+2)年	3.90%	尚未到期,按时付息
	20万科08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7(5+2)年	4.11%	尚未到期,按时付息
	20万科07		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5(3+2)年	3.50%	尚未到期,按时付息
	21万科01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3(2+1)年	3.38%	尚未到期,按时付息
	21万科02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7(5+2)年	3.98%	尚未到期,按时付息
	21万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5(3+2)年	3.40%	尚未到期,按时付息
	21万科04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7(5+2)年	3.70%	尚未到期,按时付息
	21万科05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5(3+2)年	3.19%	尚未到期,按时付息



	21 万科 06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7 (5+2) 年	3.19%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 01		89,000.00	89,000.00	89,000.00	2022/3/4	2025/3/4	3 年	3.14%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2022/3/4	2027/3/4	5 年	3.64%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 03		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2022/6/6	2027/6/6	5 (3+2) 年	2.90%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 04		65,000.00	65,000.00	65,000.00	2022/6/6	2029/6/6	7 (5+2) 年	3.53%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 05		290,000.00	290,000.00	290,000.00	2022/7/8	2027/7/8	5 (3+2) 年	3.21%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 06		50,000.00	50,000.00	50,000.00	2022/7/8	2029/7/8	7 (5+2) 年	3.70%	尚未到期, 按时付息
小计			<b>2,543,700.00</b>	<b>2,543,700.00</b>						
万科企业股份有限公司	21 万科 MTN001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3 年	3.76%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3 年	3.52%	尚未到期, 按时付息
	21 万科 MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3 年	3.08%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 GN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/7/21	2025/7/21	3 年	3.00%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 MTN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3 年	2.95%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 MTN002		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3 年	2.98%	尚未到期, 按时付息
	22 万科 MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/2/25	2025/2/25	3 年	3.00%	尚未到期, 按时付息
小计			<b>1,700,000.00</b>	<b>1,700,000.00</b>						
合计			<b>7,355,445.18</b>	<b>7,355,445.18</b>						

## 六、关联方及关联交易情况

### (一) 关联方

#### 1、发行人控股股东

发行人无直接控股母公司。

#### 2、发行人子公司

发行人重要子公司详见“第五章发行人基本情况五、发行人重要权益投资情况”。

#### 3、发行人合营及联营企业有关信息

发行人合营及联营企业详见“第五章发行人基本情况五、发行人重要权益投资情况”。

#### 4、其他关联方情况

图表6-42：截至2021年末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
-------------------------	---------

## (二) 关联交易

### 1、定价原则

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

### 2、公司的关联交易管理制度

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

### 3、关联交易情况

#### (1) 关联方担保情况

图表6-43：截至2021年末关联方提供担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2022/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2022/12/31	尚未到期
深圳万科发展有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	386,617.50	2021/2/9	2022/2/8	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2020/8/4	2022/5/3	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒燧企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	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	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满之日后两年止	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2036/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	36,145.62	2020/6/17	2022/6/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司 JUBILANT CASTLE LIMITED	Wealth Hour Limited	控股子公司	115,101.16	2021/8/24	2022/8/24	尚未到期
深圳万物商企物业服务服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
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	943.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	466.99	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,933.15	2019/9/29	2027/9/28	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	1,353,000.00	2020/12/3	2025/12/3	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	3,046.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	34,419.58	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期

## (2) 关联方利息支出

2021年发行人对关联方的利息支出为人民币109,405,673.92元(2020年:人

民币 120,722,879.74 元)。

(3) 关联方应收款项

图表6-44: 截至2021年末发行人关联方应收款情况

单位: 万元

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
无锡万成昀奕房地产有限公司	联营企业	584,415.39	38,294.52
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	462,770.33	388,299.62
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	321,682.17	-
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	249,015.16	285,503.17
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业	223,655.06	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	216,562.35	13,083.33
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	204,306.51	213,382.88
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	181,372.63	-
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	180,000.00	-
昆明云广投资有限公司	联营企业	165,061.46	329,863.94
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	159,978.91	-
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	152,360.24	152,360.24
盛达置地投资有限公司	联营企业	113,527.05	113,527.05
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	108,178.11	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	101,230.64	323,738.16
印力商用置业有限公司	联营企业	96,103.50	25,553.24
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	93,019.26	87,303.91
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	72,320.39	75,112.75
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	67,515.64	57,197.30
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	54,891.48	78,388.47
佛山华标房地产开发有限公司	联营企业	54,432.01	-
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	52,998.62	228,508.05
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	48,700.84	61,487.02
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	43,651.39	45,614.85
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	43,313.32	43,313.32
上海重万置业有限公司	联营企业	38,159.58	51,065.72
VanlinkCompanyLimited	联营企业	35,344.92	35,344.91
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	31,978.83	31,343.10

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	30,748.65	268,434.97
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	26,545.45	-
BaylineGlobalLimited	联营企业	26,527.14	26,527.14
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	23,352.06	-
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	23,000.00	23,000.00
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	22,800.88	39,113.01
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	22,780.81	29,856.72
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	21,495.86	17,131.33
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	20,649.00	16,197.08
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	18,110.75	-
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	17,362.29	16,847.53
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	16,510.00	15,186.44
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	14,603.14	15,118.88
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	13,495.80	-
青岛万创合平商业发展有限公司	联营企业	12,644.16	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	12,582.73	6,523.89
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	11,614.43	11,664.90
江西启创置业有限公司	联营企业	10,255.98	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	10,061.59	5,032.74
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	9,553.81	35,584.70
成都锦成行物流有限公司	联营企业	7,255.83	6,957.01
RadiantCrystalLimited	联营企业	7,034.59	6,726.76
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	7,034.00	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	6,622.02	19,841.85
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	6,437.07	9,474.66
南昌洪科置业有限公司	联营企业	5,841.14	4,614.48
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	5,798.84	5,880.83
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	5,516.01	-
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	5,403.42	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	5,288.15	5,332.08
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	5,198.03	7,916.43
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	4,752.19	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	3,979.85	16,001.94
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	3,625.00	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	3,294.47	3,203.62
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	3,193.72	3,302.38
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	3,048.43	8,032.82
宁夏亘元房地产开发有限公司	联营企业	3,025.44	1,327.60
重庆万滨置业有限公司	联营企业	2,969.37	3,103.16
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	2,914.83	2,895.23
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	2,861.74	3,372.40
珠海万厚达美企业管理有限公司	联营企业	2,885.43	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	2,654.22	2,160.30
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	2,529.72	4,810.66
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	2,178.66	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	1,515.00	365.00
福州安景房地产有限公司	联营企业	1,425.22	2,880.34
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	1,328.72	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,142.15	1,943.60
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	1,035.79	1,008.22
北京首万物业服务有限公司	联营企业的子公司	932.88	1,463.84
海宁万普仓储有限公司	联营企业	900.54	209.72
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	886.97	148.20
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	781.55	2,120.00
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	769.67	711.00
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	706.51	694.86
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	688.95	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	676.63	25,225.16
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	634.69	695.81
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	631.99	595.98
昆明万钰物流有限公司	联营企业	621.67	-
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	607.32	592.89
广州万墩仓储有限公司	联营企业	598.00	2,184.67

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	528.05	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	505.07	313.80
上海上房现代物流有限公司	联营企业	458.99	283.65
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	437.45	175.95
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	427.15	270.42
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	374.68	15,552.89
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	357.57	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	339.57	410.47
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	325.88	457.28
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	319.66	389.47
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	311.55	108.68
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	308.12	308.12
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	264.89	36,252.19
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	239.40	-
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	216.58	19.27
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	183.42	83.59
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	163.54	98.56
京亚(南京)供应链管理服务有限公司	联营企业	143.93	163.82
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	118.92	125.03
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	114.76	135.08
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	113.03	5.24
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	104.05	104.03
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	90.25	-
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	69.38	215.51
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	66.50	20.19
RichfordTradingLimited	联营企业	53.29	12,296.51
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	51.00	977.14
VankeRainbowPurchaserLimited	联营企业	38.28	-
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	35.55	-
VankeRainbowPartnershipGPLimited	联营企业	26.59	15.71
南通东升置业有限公司	联营企业	26.05	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	24.77	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
福州武夷万融物业服务有限公司	联营企业	23.38	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	18.95	-
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	17.95	-
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	14.95	15.67
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	12.50	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	2.58	2.43
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	2.50	-
上海碧行房地产开发有限公司	联营企业	0.64	-
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	0.50	-
RegalPortTradingLimited	联营企业	0.45	0.45
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	0.42	-
佛山市顺德区云智慧城市资源经营管理有限公司	联营企业	0.39	-
安徽省御安保安服务有限公司	联营企业的子公司	0.25	-
珠海市圳垚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营企业	0.10	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	0.05	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	0.00
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	-	143,788.41
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	-	134,619.26
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	-	100,049.53
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
昆明同万顺置业有限公司	子公司*1	-	60,784.05
南昌联交科置业有限公司	联营企业	-	57,482.82
广州市启日房地产开发有限公司	子公司*1	-	54,605.91
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	-	48,781.20
杭州万懿置业有限公司	子公司*1	-	34,799.10
重庆科锦置业有限公司	联营企业	-	21,032.58
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	18,163.67
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	-	14,107.77
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	-	12,365.41



单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	-	6,794.89
合肥微创房地产开发有限公司	联营企业	-	6,043.24
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	-	4,614.57
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
重庆招科置业有限公司	联营企业	-	2,487.49
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
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	-	1,878.25
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
北京万链建筑科技有限公司	其他*2	-	954.89
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	891.59
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	799.82
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	714.18
珠海市万维纵横物业服务有限公司	子公司*1	-	461.17
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
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	271.59
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
昆明万昆物流有限公司	联营企业	-	163.12
首万誉业(天津)物业服务有限公司	其他*2	-	152.35
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	-	126.19
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	103.44
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
长春万御安防科技有限公司	联营企业	-	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
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	其他*2	-	21.88
南京东泊商业管理有限公司	其他*2	-	16.84
杭州润衡置业有限公司	联营企业	-	10.58

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
万商零售发展(深圳)有限公司	其他*2	-	9.24
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	-	4.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	-	3.68
新疆万信观园房地产开发有限公司	其他*2	-	1.17
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	-	0.29
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	-	0.20
<b>小计</b>		<b>4,656,649.87</b>	<b>4,307,146.09</b>
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业的子公司	706,443.70	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	437,194.16	462,897.03
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	422,084.28	382,163.45
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	394,895.97	348,783.00
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	336,566.52	118,032.51
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	318,310.27	365,436.78
杭州锦业置业有限公司	合营企业	292,466.07	268,903.36
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	270,716.21	-
中投发展有限责任公司	合营企业	260,151.04	8,093.25
绍兴锦晨置业有限公司	合营企业	253,226.40	-
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	230,346.01	207,660.67
天津万安建创置业有限公司	合营企业	222,691.78	249,311.69
北京五和万科置业有限公司	合营企业	218,266.57	219,195.92
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	213,255.76	60,817.24
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	200,303.32	1,645.72
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	187,315.35	15,657.68
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	171,866.16	9,896.36
绍兴锦池置业有限公司	合营企业	163,096.03	-
北京宁坤房地产开发有限责任公司	合营企业	150,000.00	-
中航万科有限公司	合营企业	149,404.55	262,801.91
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	137,260.56	138,069.97
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	130,397.21	132,987.87
V-NestaFundIII,LP	合营企业	129,159.39	83,493.98
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	128,094.51	73,058.95

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	116,450.16	147,122.80
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	116,173.67	88,370.92
武汉林岸置业有限公司	合营企业	115,588.64	116,277.93
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	109,736.67	115,936.67
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	94,425.67	158,391.31
北京万科东方置业有限公司	合营企业	84,537.56	78,777.53
成都万科南城置业有限公司	合营企业	80,834.95	517,763.76
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	77,151.92	39,596.11
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	75,210.33	-
宁波万投置业有限公司	合营企业	67,081.42	-
河南省多乐置业有限公司	合营企业	65,588.28	-
北京万越辉置业有限公司	合营企业	63,980.15	74,373.90
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	62,504.24	64,447.49
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	60,952.48	62,112.03
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	60,952.09	-
大连万腾置业有限公司	合营企业	60,884.84	72,463.42
温州万誉置业有限公司	合营企业	59,959.39	28,163.81
上海万筠房地产有限公司	合营企业	59,146.60	51,552.45
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	56,791.00	46,869.40
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	54,979.83	24,167.26
WklandInvestmentIIILimited	合营企业	51,392.26	55,088.94
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	50,140.11	35,924.81
杭州南璟置业有限公司	合营企业	44,816.27	108,714.14
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	44,400.17	45,843.53
济南碧岑置业有限公司	合营企业	44,267.57	76,413.01
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	44,000.00	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	40,663.85	88,405.66
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	38,258.88	30,781.65
610LexingtonVentureLP	合营企业	37,360.12	34,795.93
宁波万霞置业有限公司	合营企业	37,040.58	36,353.28
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	35,993.87	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	35,459.70	84,255.60

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020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	34,349.06	32,200.71
宁波万栖置业有限公司	合营企业	33,690.03	33,119.68
VXCoreIII Holding Ltd	合营企业	33,664.37	33,821.21
徐州彭家置业有限公司	合营企业	30,659.05	-
绍兴锦越置业有限公司	合营企业	30,378.69	78,521.30
济南安城实业投资有限公司	合营企业	28,646.71	-
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	28,042.80	-
贵阳聚万都荟商业发展有限公司	合营企业的子公司	27,860.00	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	25,570.38	-
天津万安才智置业有限公司	合营企业	25,300.50	259,739.37
ChinaLogisticsPlatformIILimited	合营企业	25,146.25	25,647.14
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	23,709.19	23,709.19
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	23,549.57	32,589.57
青岛昌明置业有限公司	合营企业	23,446.67	29,185.97
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	23,382.99	371,628.40
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	23,324.45	24,358.15
AscentWin Limited	合营企业	22,493.58	22,493.28
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	21,918.09	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	21,012.00
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	18,849.07	18,849.07
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	18,752.51	4,399.03
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	16,420.80	15,397.97
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	16,397.45	18,000.85
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	15,646.91	49,802.69
天万投资控股有限公司	合营企业	15,514.05	11,059.57
上海万库投资管理有限公司	合营企业	15,248.11	15,248.11
天津万疆置业有限公司	合营企业	14,918.34	18,362.98
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	14,758.59	13,585.83
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	14,609.24	14,540.66
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	13,152.22	34,646.55
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	12,788.52	12,754.20

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
WoolwichJVSarl	合营企业	12,650.42	15,044.60
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	12,530.58	53,708.25
北京国万置业有限公司	合营企业	12,199.98	12,690.01
HonwillLimited	合营企业	12,067.50	-
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	11,959.77	12,524.36
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	11,779.18	9,732.73
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	11,236.80	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	10,712.50	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	10,511.94	14,955.29
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	10,196.57	11,840.36
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	9,949.52	20,921.78
上海万睿房地产有限公司	合营企业	9,843.44	9,986.97
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	9,797.66	8,082.55
QuasiRichLimited	合营企业	9,718.88	18,892.77
上海万碧房地产有限公司	合营企业	9,571.34	9,571.47
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	9,250.98	2,578.14
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	9,176.42	133,681.31
武汉金万置业有限公司	合营企业	9,019.76	-
上海万至镒企业发展有限公司	合营企业	7,650.10	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	7,497.53	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	6,407.77	-
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	5,079.19	-
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	5,006.47	5,001.80
西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	合营企业	4,861.12	-
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	4,575.81	5,959.55
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	3,569.32	6,433.50
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	3,529.59	3,369.41
杭州万照置业有限公司	合营企业	2,815.78	3,015.92
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	2,769.08	2,680.74
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	2,701.04	697.56
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	2,558.21	56,452.63
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	2,027.00	6,027.00

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	2,025.10	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	1,975.24	1,824.97
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	1,936.17	-
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,682.62	-
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	1,636.22	1,530.51
重庆荣港物流有限公司	合营企业	1,606.94	1,398.49
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	1,500.47	1,115.15
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	1,384.79	3,128.97
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	1,120.48	1,047.41
温州万享置业有限公司	合营企业	1,050.09	-
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	832.25	935.39
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	725.23	1,025.23
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	715.85	715.85
宁波天筑置业有限公司	合营企业	649.68	649.68
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	585.85	1,209.00
上海恺熠置业有限公司	合营企业	572.24	576.12
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	560.99	550.29
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	541.98	-
MarriottHoldingsLimited	合营企业	517.42	526.93
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	476.84	182.45
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	460.56	193,691.94
宁波前程供应链有限公司	合营企业	434.14	521.03
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	393.80	327.27
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	320.97	-
温州万楨置业有限公司	合营企业	318.19	824.46
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	270.88	325.82
杭州万东仓储有限公司	合营企业	264.61	281.58
华万健康产业发展有限公司	合营企业	241.86	-
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	235.23	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	211.03	-
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	190.61	184.20
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	182.16	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	172.28	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	171.90	315.18
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	154.35	190.13
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	151.08	272.85
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	133.80	-
天津华康物流有限公司	合营企业	131.89	16.97
天津市迪万投资有限公司	合营企业	125.37	122.49
昆明海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	124.29	-
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	122.65	104.69
福建中联物业服务有限公司	合营企业	122.25	166.64
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	113.73	177.93
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	102.62	27.26
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	70.36	629,950.70
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	67.42	117.42
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	62.93	175.31
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	51.53	-
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	36.87	-
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	33.74	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	33.39	38.09
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
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	26.92	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	24.92	18.54
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	19.95	69.92
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	18.60	-
Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte.Ltd.	合营企业	15.41	13.98
VXJinanHKHoldingLimited	合营企业	15.34	15.34
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	14.39	15.53
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	11.29	11.31
V-NestaFundIIIGPLimited	合营企业	5.02	5.12
V-NestaFundIIIIGPLimited	合营企业	4.92	5.02

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	4.79	5.37
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	4.68	-
VXLogisticsVII(HK)HoldingLimited	合营企业	4.30	-
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	3.85	-
610LexingtonVentureGPLLC	合营企业	3.78	3.44
BountifulTimeLimited	合营企业	3.11	2.74
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	2.27	8.15
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	1.83	0.90
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	1.17	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1.10	0.10
成都轨道万科物业有限公司	合营企业	1.01	0.00
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	1.00	1.00
VXChengduHKHoldingLimited	合营企业	0.58	0.58
北京海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	0.38	-
VankeVelocityPropertyIHoldingCompany Limited	合营企业	0.38	-
VXLogisticsIHoldingLimited	合营企业	0.38	-
VXLogisticsVHoldingLimited	合营企业	0.38	-
VXLogisticsX(BVI)HoldingLtd	合营企业	0.38	-
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	0.11	0.11
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	0.10	0.92
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	0.06	0.07
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	0.03	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	0.03	0.31
OceanRainbowLimited	合营企业	0.02	-
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	0.01	44.80
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.00	0.00
青岛万珠置业有限公司	子公司*1	-	220,187.59
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	-	38,410.32
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	25,843.35
重庆锦澜实业有限公司	子公司*1	-	17,433.22
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	-	15,562.88
宁波方博房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	13,906.74



单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	12,159.35
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	-	8,843.77
扬州万美置业有限公司	合营企业	-	8,494.70
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	7,529.11
福州市共赢百亿房地产有限公司	子公司*1	-	6,645.81
MBERPII(Luxembourg)27Sarl	合营企业	-	4,279.82
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	3,622.82
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	3,000.00
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	2,385.27
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	-	2,110.47
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	1,857.43
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	1,414.15
天津市创双置业有限公司	合营企业	-	1,275.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	-	752.58
大连万城万家置业有限公司	其他*2	-	414.02
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	-	341.36
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	227.45
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	52.63
V-CloudApartmentI Holding Limited	合营企业	-	48.01
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	-	40.90
北京紫光万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业	-	21.54
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	-	11.40
V-CloudManagementInvestments Limited	合营企业	-	7.60
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	7.06
万纬物流发展有限公司	子公司*1	-	4.30
北京万商优选商贸有限公司	其他*2	-	0.69
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	-	0.11
小计		<b>9,144,516.30</b>	<b>8,593,738.46</b>
合计		<b>13,801,166.17</b>	<b>12,900,884.54</b>

\*1该公司本期已变更为子公司。

\*2发行人本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非发行人的关联企业。

#### 4、关联方应付款项

图表6-45：截至2021年末发行人关联方应付款情况

单位：万元

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	577,686.74	176,535.21
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	197,977.94	202,726.89
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	122,679.16	124,933.62
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	79,132.55	182,322.95
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	74,868.80	97,399.70
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	68,033.93	50,751.67
重庆科锦置业有限公司	联营企业	61,164.84	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	56,996.50	61,156.50
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	47,650.48	46,804.80
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	39,846.41	55,152.74
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	39,098.69	-
杭州锦和置业有限公司	联营企业	35,660.69	42,121.19
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	35,604.52	35,317.52
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	32,649.10	31,471.58
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	28,812.44	-
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	28,122.67	25,596.76
中房万科实业有限公司	联营企业	26,706.23	-
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	25,969.92	24,845.94
上海港万房地产有限公司	联营企业	24,301.88	24,042.36
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	22,780.84	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	21,392.51	13,404.28
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	21,179.38	37,247.67
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	20,293.62	22,592.41
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	20,123.70	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	19,348.46	19,634.49
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	19,047.83	19,586.84
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	18,858.63	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	18,594.17	27,632.66
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	18,589.74	27,089.74
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	18,307.78	39,673.06
昆山源翔置业有限公司	联营企业	17,400.00	17,400.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	16,851.33	22,427.28
南京荟宏置业有限公司	联营企业	15,974.82	15,974.82
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	14,856.37	14,865.13
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	14,472.47	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	14,084.46	10,639.77
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	13,200.00	8,000.00
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	13,184.93	13,523.44
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	13,016.55	1,805.01
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	12,496.94	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海万御科技有限公司	联营企业	12,382.79	17,076.90
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	12,378.84	778.84
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	12,059.57	11,368.66
深圳印力管理有限公司	联营企业	11,201.23	11,223.07
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	10,806.73	12,086.47
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	10,334.38	9,284.29
苏州万御安防科技有限公司	联营企业	10,261.88	3,375.81
徐州苏科置业有限公司	联营企业	9,996.52	15,261.57
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	9,810.99	12,225.74
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	9,418.26	9,874.26
UltimateVantageLimited	联营企业	8,711.39	8,000.71
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	8,426.62	8,144.43
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	7,860.00	-
重庆招科置业有限公司	联营企业	7,744.30	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	7,636.51	11,916.06
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,565.71	7,412.72
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	7,557.18	1,949.39
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	7,268.88	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	7,010.33	7,006.65
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	6,969.22	5,443.16
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业	6,841.56	5,202.47
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	5,956.68	7,673.99
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	5,751.03	5,735.97
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	5,435.39	-
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	5,316.27	5,316.27
苏州恒万置地有限公司	联营企业	5,310.60	5,282.06
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	4,930.68	89,497.15
宁波万御安防科技有限公司	联营企业	4,882.25	3,418.90
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	4,859.56	-
南通锦恒置业有限公司	联营企业	4,753.45	23,783.17
南昌联交科置业有限公司	联营企业	4,742.87	-
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	4,473.85	188.03
山东华艺置业有限公司	联营企业	4,311.40	14,893.30
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	4,249.86	4,088.86
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	3,932.77	5,829.42
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	3,827.28	3,900.70
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	3,810.43	3,810.43
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	3,267.28	2,114.70
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	3,131.75	30,358.39
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	2,993.34	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	2,721.45	139.67
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	2,700.00	8,160.00
珠海财富贸易有限公司	联营企业	2,689.07	2,230.25
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	2,655.96	2,784.10

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
合肥微创房地产开发有限公司	联营企业	2,517.51	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	2,500.00	2,500.00
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	2,400.00	400.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	2,394.49	-
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	2,390.48	1,175.02
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	2,142.89	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	2,087.88	3,571.64
VankeRainbowPartnership,LP	联营企业	1,824.63	1,169.64
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	1,722.05	-
RunwayOperationsLLC	联营企业	1,612.39	-
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	1,541.64	802.86
上海万狮置业有限公司	联营企业	1,424.08	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	1,419.10	1,363.53
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	1,389.83	2,479.94
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	1,385.84	552.04
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	1,329.97	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	1,322.80	5,672.93
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	1,251.53	2,863.43
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	1,050.64	-
VallianceCapitalL.P.	联营企业	1,044.19	1,146.45
南昌联万置业有限公司	联营企业	799.46	45,266.33
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	761.96	1,268.25
温州万茂置业有限公司	联营企业	670.30	2,939.30
宁夏万字翔宸房地产有限公司	联营企业	637.04	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	613.05	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	556.71	30,789.35
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	551.65	62.48
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	542.62	3,276.71
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	500.00	500.00
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	464.91	1,100.22
广州科讯实业有限公司	联营企业	450.00	450.00
西宁市宁灿实业有限公司	联营企业	423.32	83.56
济南弘碧置业有限公司	联营企业	283.72	-
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	281.31	23.44
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	274.93	274.29
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	259.89	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	254.54	876.01
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	248.72	248.72
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	235.59	1,190.73
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	220.40	363.81
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	214.52	740.10

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	190.40	-
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	175.88	44.38
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	157.35	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	146.30	5,012.62
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	142.11	-
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	75.73	25.86
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	73.54	-
保利(长沙)西海岸置业有限公司	联营企业	72.40	-
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有 限公司	联营企业	66.65	-
泉州万物御安防科技有限公司	联营企业	58.03	-
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	57.16	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	48.35	302.77
昆明万昆物流有限公司	联营企业	42.72	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	39.43	107.95
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	36.57	-
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	20.16	0.20
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	19.80	19.80
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	15.19	1.42
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	11.96	-
南京荣泰置业有限公司	联营企业	11.49	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	8.08	12.93
南通万物御安防科技有限公司	联营企业	5.67	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	5.44	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	3.18	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	2.83	-
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	2.00	-
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	0.87	2.10
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	0.78	0.78
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	0.75	0.96
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	0.28	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	0.15	0.35
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业	0.12	3,320.09
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
VankiInvestment(CaymanIslands)Ltd.	联营企业	0.03	0.03
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	0.02	-
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	0.01	0.01
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	0.01	0.01
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	0.00	-
GoldValueLimited	联营企业	0.00	0.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	0.00	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	137,184.25
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	124,557.25
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	16,813.31

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
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
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
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	子公司*1	-	8,110.65
珠海万纬物流发展有限公司	子公司*1	-	7,909.27
合肥新辉皓辰地产有限公司	子公司*1	-	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
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	-	6,846.66
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	-	6,186.00
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
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	-	4,100.00
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	3,767.26
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
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	3,367.41
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	-	2,609.94
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	-	2,503.00
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	2,254.67
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,859.55
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
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	-	1,250.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,243.35
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	1,181.70
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	-	1,007.18

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
	公司		
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	990.49
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	-	811.21
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	749.32
温州万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	707.06
VankeRainbowPurchaserLimited	联营企业	-	648.36
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	-	616.55
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	557.80
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	284.50
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	165.22
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	114.94
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	97.10
上海思储纬供应链有限公司	子公司*1	-	49.16
上海万筹科技有限公司	子公司*1	-	40.59
福讯信息技术有限公司	联营企业	-	21.46
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	-	10.00
福州市万卓房地产有限公司	子公司*1	-	1.79
<b>小计</b>		<b>2,301,452.21</b>	<b>2,387,725.08</b>
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	541,669.16	619,931.05
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	356,494.10	461,287.57
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	136,619.37	-
长春北方影都房地产开发有限公司	合营企业	132,582.71	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	120,488.21	117,971.74
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	109,729.10	134,574.85
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	105,764.78	180,230.72
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	102,010.00	-
无锡国信置业有限公司	合营企业	82,744.56	126,655.59
天津信科置业有限公司	合营企业	81,359.09	84,589.04
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	77,927.85	90,083.68
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	75,999.44	75,464.03
武汉硅创置业有限公司	合营企业	75,509.57	189,858.64
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	72,082.19	26,242.56
大连万兴置业有限公司	合营企业	64,932.58	39,354.87
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	63,180.00	-
苏州迅和置业有限公司	合营企业	60,184.43	88,327.63

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
温州万楷置业有限公司	合营企业	56,831.53	65,661.56
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	56,083.89	37,044.53
南京裕晟置业有限公司	合营企业	50,370.87	67,842.20
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	50,223.34	49,202.34
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	49,050.27	54,463.37
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	44,556.77	33,914.90
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	41,052.89	-
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
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	39,904.70	74,530.49
成都润万置业有限公司	合营企业	39,384.33	78,741.93
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	38,437.02	35,418.04
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	34,860.39	44,021.35
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	33,795.23	4,036.97
西安雁顺置业有限公司	合营企业	33,565.26	41,619.71
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	31,945.73	31,949.64
成都万新置业有限公司	合营企业	30,982.85	39,129.85
宁波万应置业有限公司	合营企业	30,379.62	61,080.72
重庆星畔置业有限公司	合营企业	29,729.76	77,404.28
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	29,725.62	32,706.75
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	29,427.53	16,198.68
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	29,310.21	31,111.16
宁波方博房地产信息咨询有限公司	合营企业	28,786.86	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	26,760.93	17,250.87
杭州万璟置业有限公司	合营企业	26,434.30	15,091.88
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	25,917.28	35,054.09
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	25,478.23	53,440.62
济南万科众享置业有限公司	合营企业	25,109.72	23,696.15
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	24,600.00	26,602.15
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	24,520.84	28,491.14
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	24,066.18	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	24,039.62	24,031.33
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	23,718.14	23,668.30
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	22,811.59	21,851.28
青岛万湖置业有限公司	合营企业	22,516.88	22,516.88
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	22,446.30	33,377.21
扬州万景置业有限公司	合营企业	22,339.67	22,290.46
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	21,323.59	22,738.72
南通申万置业有限公司	合营企业	19,873.46	-
上海乐都置业有限公司	合营企业	19,725.49	19,753.40
长沙市领域投资有限公司	合营企业	19,457.69	36,799.76
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	18,842.04	18,842.52
上海北万置业有限公司	合营企业	18,406.08	31,297.16
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	18,140.32	18,129.62
610LexingtonDevelopmentLLC	合营企业	17,913.36	17,870.03



单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
杭州京科置业有限公司	合营企业	16,746.56	20,828.13
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	16,701.20	43,954.32
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	16,399.36	16,256.31
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	15,892.83	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	15,172.80	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	15,093.33	30,642.61
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	14,902.17	14,454.54
杭州融恒置业有限公司	合营企业	14,897.59	26,960.39
杭州万爵置业有限公司	合营企业	14,845.92	14,638.86
扬州万胜置业有限公司	合营企业	13,848.45	30,037.29
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	13,201.21	13,472.86
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	13,174.66	8,668.28
南京荟合置业有限公司	合营企业	12,943.48	5,160.17
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	12,742.20	13,497.90
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	12,124.14	14,110.17
温州万瑞置业有限公司	合营企业	11,870.76	14,405.37
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	11,460.15	12,029.96
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	11,272.91	11,206.98
南昌联颐置业有限公司	合营企业	10,302.88	12,721.27
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	9,949.84	14,996.60
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	9,767.36	7,896.67
扬州万铭置业有限公司	合营企业	8,900.84	12,488.12
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	8,752.29	26,392.29
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	8,727.77	46,883.85
扬州启辉置业有限公司	合营企业	7,839.36	10,566.63
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	7,814.52	2,154.91
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	7,761.37	8,629.57
万创置业(上海)有限公司	合营企业	7,518.78	3,838.18
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	7,048.48	18,916.97
V-NestaFundII,LP	合营企业	6,937.16	7,075.34
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	6,698.78	756.54
杭州万广置业有限公司	合营企业	6,370.94	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	6,348.03	-
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	6,269.36	6,269.36
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	6,000.00	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	5,987.77	6,010.80
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	5,962.44	-
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	5,583.31	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	5,274.22	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	5,260.66	6,512.76
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
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	5,000.00	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	4,992.37	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	4,964.25	2,964.25
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	4,900.00	-
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	4,895.76	6,272.93
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	4,289.89	-
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	4,249.08	13,711.48
扬州万美置业有限公司	合营企业	4,247.68	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	3,978.60	4,167.69
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	3,973.24	3,972.60
大连万城之光置业有限公司	合营企业	3,896.70	6,988.00
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	3,808.97	4,662.13
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	3,785.09	3,792.30
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	3,601.88	21,752.33
温州万毅房地产有限公司	合营企业	3,533.59	2,989.63
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	3,476.72	3,565.24
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	3,244.00	3,244.00
宁波天隆置业有限公司	合营企业	2,984.81	2,981.43
杭州万臻置业有限公司	合营企业	2,895.55	2,649.83
杭州万业置业有限公司	合营企业	2,770.39	2,340.36
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	2,500.00	2,500.00
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	2,489.83	2,218.45
南京龙西置业有限公司	合营企业	2,364.80	2,844.43
南昌万坤置业有限公司	合营企业	2,287.85	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	2,253.98	2,227.16
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	2,227.10	2,375.87
EagleOneGlobalLimited	合营企业	2,158.69	2,201.73
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,931.11	1,697.74
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	1,907.04	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	1,900.43	-
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
SunshineBusinessLimited	合营企业	1,273.47	-
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	1,000.00	15,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	973.28	973.28
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	822.51	4,975.52
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	750.00	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	682.68	768.98
杭州富耀置业有限公司	合营企业	670.75	2,033.92
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	646.90
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	646.12	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	624.03	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	601.33	601.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	600.00	600.00

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
海门坤万置业有限公司	合营企业	514.29	545.96
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	510.54	460.54
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	510.00	510.00
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	465.52	500.13
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	417.38	541.57
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	287.36	223.74
天津万和置业有限公司	合营企业	256.94	-
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	211.41	-
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	199.90	199.90
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	135.38	-
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	91.00	-
苏州市吴江区域科物业服务服务有限公司	合营企业	72.27	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	49.00	49.00
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	45.27	2.49
杭州富民投资有限公司	合营企业	44.49	-
VXLogisticsIII(HK)HoldingLimited	合营企业	44.01	44.27
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	32.65	31.41
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	19.13	5.20
苏州市吴江区域开万云城市发展有限公司	合营企业	16.88	-
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	3.69	-
北京海阔万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	3.13	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	3.01	4.80
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	1.88	2.86
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	1.36	4.09
VXLogisticsIX(HK)HoldingLimited	合营企业	1.18	1.18
大连索尔置业有限公司	合营企业	0.48	-
ChinaLogisticsPlatformIIILimited	合营企业	0.00	0.00
北京万启绣企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	189,212.22
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	子公司*1	-	167,007.69
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	159,511.52
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	100,816.82
广州市万景房地产有限公司	子公司*1	-	70,452.26
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	-	54,449.05
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	-	39,259.41
深圳城盛房地产开发有限公司	其他*2	-	32,653.18
海门申万置业有限公司	合营企业	-	30,258.07
杭州万晨置业有限公司	合营企业	-	27,039.47
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子	-	23,253.53

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
	公司		
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	16,838.84
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	其他*2	-	14,896.22
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	-	14,525.25
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
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	-	9,084.93
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	-	8,149.11
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	-	7,565.10
河南省多乐置业有限公司	合营企业	-	6,206.25
杭州锦康置业有限公司	其他*2	-	5,982.74
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
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	3,763.36
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	-	3,291.99
天津松科房地产有限公司	其他*2	-	3,084.82
温州万享置业有限公司	合营企业	-	2,962.62
天津万津城置业有限公司	其他*2	-	2,498.90
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	-	1,793.63
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	-	1,200.00
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
北京北万颐养企业管理有限公司	其他*2	-	757.69
广州华坤装饰科技有限公司	其他*2	-	408.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	-	328.71
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	-	151.47
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	95.49
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	-	21.30
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	0.96
HongkongSunshineBusinessLimited	合营企业	-	0.00
小计		<b>4,139,138.14</b>	<b>5,314,671.53</b>
合计		<b>6,440,590.35</b>	<b>7,702,396.61</b>

#### 5、关联方资产转让

近三年公司无关联方资产转让。

#### 6、发行人与其他关联方之间的交易

发行人于本年度向联营公司SCPG Holdings Co., Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币4,071.41万元（2020年：人民币5,160.73万元）。

发行人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459,122.73万元（2020年：人民币365,152.43万元）。

于2015年，发行人与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，截止2021年12月31日，发行人对项目合计投入人民币59.93亿元（2020年12月31日：人民币59.93亿元），对地铁集团的应付往来款为人民币86.76亿元（2020年12月31日：人民币99.91亿元）。

于2020年，发行人与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司（以下简称“深铁置业”）合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目（推广名：佛山南海天空之城），截止2021年12月31日，发行人对项目合计投入人民币27.89亿元（2020年12月31日：人民币27.89亿元），对深铁置业的应付往来款为人民币5.45亿元（2020年12月31日：人民币18.68亿元）。

发行人于2020年12月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。注册资本10亿元人民币，其中，万科持股50%，地铁集团持股50%。截至2021年12月31日，发行人对该公司投入人民币0.25亿元。

#### 7、发行人与关键管理人员之间的交易

图表6-46：近一年发行人与关键管理人员之间的交易情况

单位：元

项目	2021年	2020年	2019年
关键管理人员薪酬	36,497,554.86	62,257,550.76	63,274,527.24

发行人的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划，上述薪酬未包括经济利润奖。

### 七、重大或有事项

#### （一）发行人对外担保情况

图表6-47：截至2021年12月31日关联方提供担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计2022/12/31
2	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计2022/12/31
3	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	36,145.62	连带责任担保	2020/6/17	2022/6/19
4	财荣有限公司	万科置业	115,101.16	连带责任担保	2021/8/24	2022/8/24

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
	(Wealth Hour Limited) (95%)	(香港) 有限公司 (100%) JUBILANT CASTLE LIMITED (95%)		保		
5	丽钻有限公司 (Diamond Huge Limited) (100%)	深圳万科发展有限公司 (100%)	386,617.50	连带责任担保	2021/2/9	2022/2/8
6	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳万物商企物业服务有限公司 (40.95%)	490.00	连带责任担保	2020/5/12	2023/5/11
7	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司 (100%)	125,000.00	连带责任担保	2020/5/6	2022/5/5
8	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	943.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
9	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司 (100%)	80,000.00	连带责任担保	2020/8/4	2022/5/3
10	云南澄江老鹰地休闲旅游度假区有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	3,046.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
11	云南澄江老鹰地休闲旅游度假区有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	34,419.58	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
12	北京恒焱企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
13	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	466.99	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
14	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,933.15	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
15	成都万兴产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	210,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
16	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	130,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
17	武汉誉天兴业置地有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	262,500.00	连带责任担保	2019/12/5	2026/12/5
18	佛山市南海区万轩房地产有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	100,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
19	广州市万溪企业管理有限公司 (50%)	广州万科企业有限公司 (100%)	1,353,000.00	一般担保责任	2020/12/3	2025/12/3
20	深圳市万科发展有限公司 (100%)	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	107,100.00	连带责任担保	2020/11/11	主合同履行期限届满之日后

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
		公司 (96.12%)				两年止
21	万科(重庆)企业 有限公司(100%)	万科企业股份 有限公司	580,000.00	连带责任担保	2021/11/19	2036/11/19

截至2021年12月31日，发行人担保余额为人民币388.22亿元，占发行人2021年末归属于上市公司股东净资产的比重为16.45%。其中，发行人及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币248.84亿元，发行人及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币139.38亿元。发行人及发行人控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

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

截至2021年末，发行人承担阶段性担保额为人民币2,444.27亿元。

## (二) 重大未决诉讼情况

截至2019年1月1日起至本募集说明书签署之日，发行人及控股子公司不存在尚未了结的或可预见的涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值10%以上且标的金额在1,000万元以上的重大诉讼、仲裁案件。

自2019年1月1日起至本募集说明书签署之日，发行人及控股子公司不存在影响本次发行的重大行政处罚事宜。

## (三) 重大承诺

截至2021年12月31日，发行人的资本承担如下：

图表 6-48：发行人关联方应付款情况

单位：亿元

项目	2021年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,180.57
已签订的正在或准备履行的土地合同	74.51
<b>合计</b>	<b>2,255.08</b>

截至2021年末，发行人的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

## 八、资产限制用途情况

图表6-49：截至2021年末发行人受限资产情况表

单位：亿元

受限制资产类别	账面价值	受限原因	抵质押权人
存货	48.99	抵押	交通银行、浦发银行、建设/中国银行等
投资性房地产	88.67	抵押	建设银行、工商银行等
固定资产及其他	4.93	抵押	浦发银行、工商银行
货币资金	86.44	质押及共管户	建设银行等
<b>合计</b>	<b>229.03</b>		

截至2021年末，发行人所有权受限制的资产账面价值（除质押的子公司股权外）合计人民币229.03亿元，占净资产的比例为5.83%，其中因质押及共管户导致使用受限的货币资金为人民币86.44亿元，用于借款抵押的存货为人民币48.93亿元、投资性房地产为人民币88.67亿元、固定资产及其他为人民币4.94亿元。

## 九、发行人金融衍生品情况

截至2021年末，发行人持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。2021年内，本年CCS衍生品投资产生浮动亏损85.04万元人民币。2021年末CCS公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。

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

2021年末发行人衍生品投资持仓情况表如下：

图表6-50：发行人衍生品投资持仓情况表

单位：万元、%

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司2021年末净资产比例（%）
CCS	1,502,797.08	1,192,912.18	85.04	3.04%



合计	1,502,797.08	1,192,912.18	85.04	3.04%
----	--------------	--------------	-------	-------

#### 十、发行人重大投资理财产品

截至2021年末，发行人理财产品投资余额为175万元，无重大投资理财产品。

#### 十一、发行人海外投资情况

2013年，发行人首次尝试开拓海外市场，通过和当地知名开发商合作的方式，先后进入香港、美国、新加坡、英国、马来西亚、俄罗斯市场。公司在境外项目主要集中在发达国家主要城市、及一带一路重点国家和地区，如旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡、莫斯科等，以开发型项目及办公楼为主。截至2020年末，海外投资金额约309.6亿元人民币，占总资产的1.66%。投资海外项目扩大发行人在海外市场的品牌影响力，同时有助于发行人引进国外优秀产品和服务理念，提升市场竞争力。

发行人海外主要房地产开发平台为VankeOverseasInvestmentHoldingCompanyLimited，注册于开曼群岛，注册资本750万港元，发行人持股比例75%。截至2020年12月末，该公司总资产港币550,150万元，2020年度实现营业收入港币47,452万元，净利润港币18,573万元。截至2021年12月末，该公司总资产港币595,127万元，2021年度实现营业收入港币46,121万元，净利润港币42,469万元。

#### 十二、发行人直接债务融资计划

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

## 第七章 发行人资信情况

### 一、信用评级情况

#### (一) 信用评级机构

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对发行人主体及本期绿色中期票据进行了信用评级，并出具了发行人主体和债项评级报告。

#### (二) 评级情况

##### 1、信用评级结果及释义

基于对公司主体长期信用状况以及本期绿色中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，本期绿色中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。主体信用等级AAA级表示受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中期票据信用等级AAA级表示票据安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

##### 2、评级观点

###### (1) 优势

公司行业经验丰富，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。

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。

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

2021年下半年以来房地产市场出现较大波动，长期来看行业高速增长阶段已经结束。2021年下半年以来房地产市场大幅降温，公司2021年经营业绩也有所下降。2021年，公司签约销售金额同比下降10.8%；受开发业务毛利率下滑、投资收益回落以及计提资产减值损失等因素影响，公司净利润同比下降35.80%。从长期来看，房地产行业高速增长阶段已经结束，伴随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。

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) 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

万科企业股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

万科企业股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对万科企业股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，万科企业股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注万科企业股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现万科企业股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对万科企业股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如万科企业股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对万科企业股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与万科企业股份有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

## 二、发行人历史评级情况

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

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

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

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

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

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

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

2014年10月10日，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）对发行人进行主体评级，评级结果为AAA，评级展望稳定。

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

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

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

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

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

2019年5月27日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人进行主体跟踪评级，评级结果为AAA，评级展望稳定。

2020年7月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人进行主体跟踪

评级，评级结果为AAA，评级展望稳定。

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

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

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

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

2022年1月19日，联合资信出具《万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据信用评级报告》，评级结果为AAA，评级展望稳定，中期票据信用等级为AAA。

2022年1月20日，联合资信出具《万科企业股份有限公司2022年度第二期中期票据信用评级报告》，评级结果为AAA，评级展望稳定，中期票据信用等级为AAA。

2022年1月20日，联合资信出具《万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据信用评级报告》，评级结果为AAA，评级展望稳定，中期票据信用等级为AAA。

2022年6月28日，联合资信出具《万科企业股份有限公司2022年度第一期绿色中期票据信用评级报告》，评级结果为AAA，评级展望稳定，中期票据信用等级为AAA。

### 三、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2021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2,761.88亿元，尚余授信额度1,694.81亿元。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。

图表7-1：2021年末发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
中国工商银行股份有限公司	950.00	634.48	315.52
中国农业银行股份有限公司	666.00	271.48	394.52
中国银行股份有限公司	750.69	529.72	220.97
中国建设银行股份有限公司	840.00	538.71	301.29
招商银行股份有限公司	750.00	544.50	205.50
交通银行股份有限公司	500.00	242.99	257.01
合计	<b>4,456.69</b>	<b>2,761.88</b>	<b>1,694.81</b>

### 三、发行人债务违约记录

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

### 四、发行人债券偿付情况

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

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

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

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

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

2013年12月16日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券

人民币10亿元。该债券期限为3年，票面年利率为4.05%，由发行人之子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

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

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

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

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

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

2016年3月11日，发行人在银行间市场发行人民币15亿元中期票据(简称“16万科MTN001”)，代码为“101651012”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2021年3月11日。票面年利率为3.2%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。已到期兑付。

2016年3月11日，发行人在银行间市场发行人民币15亿元中期票据(简称“16万科MTN002”)，代码为“101669006”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2021年3月11日。票面年利率为3.2%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息，已到期兑付。

2016年4月13日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券港

币13.75亿元。该债券期限为3年，票面年利率为2.5%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2016年4月18日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券港币6.25亿元。该债券期限为3年，票面年利率为2.5%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2016年4月29日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券港币16.5亿元。该债券期限为3年，票面年利率为2.5%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2016年10月14日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元2.2亿元。该债券期限为5年，票面年利率为2.95%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2016年12月23日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元6亿元。该债券期限为3年，票面年利率为3.95%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，已到期兑付。

2017年7月18日，发行人在深圳证券交易所发行人民币30亿元公司债券（简称“17万科01”），代码为“112546.SZ”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2022年7月18日。票面年利率为4.50%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息，尚在存续期。

2017年8月4日，发行人在深圳证券交易所发行人民币10亿元公司债券（简称“17万科02”），代码为“112561.SZ”。该债券无担保，期限为5年，到期日为2022年8月4日。票面年利率为4.54%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2017年11月9日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元10亿元。该债券期限为10年，票面年利率为3.975%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2018年6月6日，发行人在银行间市场发行人民币20亿元超短期融资券(简称“18万科SCP001”)。该债券无担保，期限为270天，到期日为2019年3月3日。票面年利率为4.60%，在债券存续期内固定不变，到期一次性还本付息，已到期兑付。

2018年6月29日，发行人在银行间市场发行人民币20亿元超短期融资券(简称“18万科SCP002”)。该债券无担保，期限为15天，到期日为2018年7月14日。票面



年利率为4.25%，在债券存续期内固定不变，到期一次性还本付息，已到期兑付。

2018年7月10日，发行人在银行间市场发行人民币30亿元中期票据(简称“18万科MTN001”)。该债券无担保，期限为3年，到期日为2021年7月12日。票面年利率为4.6%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息，已到期兑付。

2018年7月26日，发行人在银行间市场发行人民币30亿元超短期融资券(简称“18万科SCP003”)。该债券无担保，期限为180天，到期日为2019年1月26日。票面年利率为3.58%，已到期兑付。

2018年7月31日，发行人在银行间市场发行人民币30亿元超短期融资券(简称“18万科SCP004”)。该债券无担保，期限为180天，到期日为2019年1月27日。票面年利率为3.53%，已到期兑付。

2018年8月9日，发行人在银行间市场发行人民币20亿元超短期融资券(简称“18万科SCP005”)。该债券无担保，期限为180天，到期日为2019年2月6日。票面年利率为3.25%，已到期兑付。

2018年8月9日，发行人在深圳证券交易所发行人民币15亿元公司债券(简称“18万科01”)，代码为“112742.SZ”。该债券无担保，期限为5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)，到期日为2023年8月9日。票面年利率为4.05%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。2018年9月19日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币20亿元超短期融资券(简称“18万科SCP006”)。该债券无担保，期限为180天，到期日为2019年3月20日。票面年利率为3.35%，已到期兑付。

2018年10月11日，发行人在银行间市场发行人民币10亿元超短期融资券(简称“18万科SCP007”)。该债券无担保，期限为188天，到期日为2019年4月18日。票面年利率为3.13%，已到期兑付。

2018年10月29日，发行人在深圳证券交易所发行人民币20亿元公司债券(简称“18万科02”)，代码为“112784.SZ”。该债券无担保，期限为5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)，到期日为2023年10月29日。票面年利率为4.18%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2018年10月30日，发行人在银行间市场发行人民币10亿元超短期融资券(简称“18万科SCP008”)。该债券无担保，期限为180天，到期日为2019年4月29日。票面年利率为3.15%，已到期兑付。

2018年11月13日，发行人在银行间市场发行人民币20亿元中期票据(简称“18万科MTN002”)。该债券无担保，期限为3年，到期日为2021年11月15日。票面年利率为4.03%，按年付息，到期还本，已到期兑付。

2019年2月26日，发行人在深圳证券交易所发行人民币20亿元公司债券(简称“19万科01”)，代码为“112844.SZ”。该债券无担保，期限为5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)，到期日为2024年2月26日。票面年利率为3.65%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

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

2019年9月26日，发行人在深圳证券交易所发行人民币25亿元公司债券(简称“19万科02”)，代码为“112976.SZ”。该债券无担保，期限为5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)，到期日为2024年9月26日。票面年利率为3.55%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。2019年10月18日，发行人在中国银行间市场交易商协会发行人民币5亿元超短期融资券(简称“19万科SCP001”)。该债券无担保，期限为270天，到期日为2020年7月14日。票面年利率为3.18%。尚在存续期。

2019年11月12日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元4.23亿元。该债券期限为5.5年，票面年利率为3.15%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2019年11月12日，BestgainRealEstateLyraLimited在香港联合交易所发行债券美元3.00亿元。该债券期限为10年，票面年利率为3.50%，由发行人之子公司万科地产(香港)有限公司提供不可撤销连带责任保证担保，尚在存续期。

2020年3月13日至2020年3月16日，发行人在深圳证券交易所发行人民币15亿元公司债券(简称“20万科01”)，代码为“149056.SZ”。该债券无担保，期限为3+2年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)，到期日为2025年3月16日。票面年利率为3.02%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020年3月13日至2020年3月16日，发行人在深圳证券交易所发行人民币10亿

元公司债券（简称“20万科02”），代码为“149057.SZ”。该债券无担保，期限为5+2年（附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），到期日为2027年3月16日。票面年利率为3.42%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020年5月18日至2020年5月19日，发行人在深圳证券交易所发行人民币10亿元公司债券（简称“20万科03”），代码为“149123.SZ”。该债券无担保，期限为3+2年（附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），到期日为2025年5月19日。票面年利率为2.56%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020年5月18日至2020年5月19日，发行人在深圳证券交易所发行人民币15亿元公司债券（简称“20万科04”），代码为“149124.SZ”。该债券无担保，期限为5+2年（附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），到期日为2027年5月19日。票面年利率为3.45%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020年6月18日至2020年6月19日，发行人在深圳证券交易所发行人民币8亿元公司债券（简称“20万科05”），代码为“149141.SZ”。该债券无担保，期限为3+2年（附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），到期日为2025年6月19日。票面年利率为3.20%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020年6月18日至2020年6月19日，发行人在深圳证券交易所发行人民币3.81亿元公司债券（简称“20万科07”）。该债券无担保，期限为3+2年，到期日为2027年6月19日。票面年利率为3.90%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

2020年11月12日至2020年11月13日，发行人在深圳证券交易所发行人民币12亿元公司债券（简称“20万科06”）。该债券无担保，期限为5+2年（附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），到期日为2025年11月13日。票面年利率为3.50%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

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

尚在存续期。

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

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

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

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

2021年5月18日至2021年5月20日，发行人在深圳证券交易所发行人民币10亿元公司债券（简称“21万科03”）。该债券无担保，期限为3+2年，到期日为2026年5月20日。票面年利率为3.40%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。尚在存续期。

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

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

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

在存续期。

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

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

2022年1月27日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据”（22万科MTN001），发行规模30亿元，期限3年，票面利率2.95%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

2022年2月16日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年度第二期中期票据”（22万科MTN002），发行规模30亿元，期限3年，票面利率2.98%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

2022年2月25日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据”（22万科MTN003），发行规模20亿元，期限3年，票面利率3.00%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

2022年3月4日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”（22万科01、22万科02），品种一发行规模8.9亿元，期限3年，票面利率3.14%；品种二发行规模11亿元，期限5年，票面利率3.64%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

2022年6月6日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”（22万科03、22万科04），品种一发行规模3.5亿元，期限3+2年，票面利率2.90%；品种二发行规模6.5亿元，期限5+2年，票面利率3.53%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

2022年7月8日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”（22万科05、22万科06），品种一发行规模29亿元，期限3+2年，票面利率3.21%；品种二发行规模5亿元，期限5+2年，票面利率3.70%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

2022年7月21日，发行人发行了“万科企业股份有限公司2022年度第一期绿色

中期票据”（22万科GN001），发行规模30亿元，期限3年，票面利率3.00%。按年付息，到期还本，尚在存续期。

截至本募集说明书签署日，发行人未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。

#### **五、其他资信重要事项**

无。

## 第八章信用增进安排

本期绿色中期票据不设置信用增进安排。

## 第九章 税项

本期绿色中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

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

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

### 四、税项抵销

本期绿色中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。



## 第十章信息披露

### 一、发行人信息披露机制

#### （一）信息披露内部管理制度

发行人已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。

公司由董事会负责全面管理公司的信息披露事项；董事会秘书负责审核和监督公司信息披露管理办法的制定和实施，协调公司及其他信息披露相关当事人按照有关信息披露的格式与要求，及时、准确、完整地完成信息披露；信息披露委员会由董事会批准设立，董事会秘书担任召集人，针对国家法律法规的变化，随时检讨和评估公司的信息披露规则和信息披露时间，完善公司信息披露内部控制机制，保证公司信息披露的合规性，不断提高公司信息披露的透明度；公司各部门负责人和子公司法定代表人是该部门、子公司信息披露事务负责人，负责督促该部门、子公司执行信息披露管理办法，确保该部门、子公司对任何可能引致公司须履行披露责任的潜在交易或业务发展及时通报至董事会办公室，并对提供和传递的信息、资料的真实性、准确性和完整性向董事会负责。公司董事会办公室是公司信息披露的执行主体，根据董事会秘书的指令，具体执行信息披露工作。

#### （二）信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：朱旭

职务：公司董事会秘书

联系地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

电子信箱：IR@vanke.com

### 二、信息披露安排

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，

在本期绿色中期票据发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

### **(一) 发行前信息披露**

发行人将在本期绿色中期票据发行日2个工作日前，通过交易商协会认可的信息披露渠道披露如下文件：

- 1、万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据募集说明书；
- 2、万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据法律意见书；
- 3、万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据信用评级报告；
- 4、万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据绿色评估报告；
- 5、万科企业股份有限公司2019-2021年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 6、万科企业股份有限公司2022年一季度合并及母公司财务报表；
- 7、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

### **(二) 存续期内定期信息披露**

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表；编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表；

5、债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间；

6、企业应在存续期间每半年披露募集资金用款情况，内容包括但不限于募集资金使用情况和绿色项目进展。

### **(三) 存续期内重大事项信息披露**

发行人将在本期绿色中期票据存续期间，及时向市场公开披露可能影响公司偿债能力的所有重大事项，包括：

- 1、企业名称变更；

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

大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

#### **(四) 本息兑付信息披露**

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

## 第十一章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

#### （一）会议目的

债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

#### （二）决议效力

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

### 二、持有人会议的召开情形

#### （一）召集人及职责

本期债务融资工具的存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

#### （二）召开情形

在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构（如有）偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本人民币11,617,732,201元的5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产

产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

### （三）强制召集

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

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构（如有）均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

### （四）主动和提议召集

在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

## 三、持有人会议的召集

### （一）召集公告披露

召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列

事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

#### （二）初始议案发送

召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，

议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

#### （三）补充议案

发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

#### （四）最终议案发送及披露

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

#### （五）议案内容

持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

#### （六）召集程序的缩短

若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

### 四、持有人会议参会机构

#### （一）债权确认

债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

#### （二）参会资格

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

#### （三）其他参会机构

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

#### （四）律师见证

持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效



性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

## 五、持有人会议的表决和决议

### （一）表决权

债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

### （三）特别议案

下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

### （四）参会比例

除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。出席持有

人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

#### （五）审议程序

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

#### （六）表决统计

召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

#### （七）表决比例

除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

#### （八）会议记录

持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

#### （九）决议披露

召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

#### （十）决议答复与披露

发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

### （一）释义

本节所称以上、以下，包括本数。

### （二）保密义务

召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

### （三）承继方、增进机构及受托人义务

本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

### （四）兜底条款

本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。

## 第十二章 投资者保护机制

本期绿色中期票据未设置投资者保护条款。

## 第十三章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能按期足额偿付约定本金或利息；

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

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

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

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

2、因发行人经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情

形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在；

## 二、违约责任

### （一）持有人有权启动追索

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

### （二）违约金

发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

## 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

## 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券

违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

(一)发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

- 1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。
- 2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。
- 3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

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

- 1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；
- 2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人所持债务融资工具可继续存续；
- 3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；
- 4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；
- 5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

## 八、不可抗力

(一)不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、

不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。



## 第十四章 发行有关机构

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

### 一、发行人

**万科企业股份有限公司**

注册地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：毛敏

电话：0755-22198132, 18665333902

传真：0755-25531696

邮政编码：518083

### 二、主承销商/簿记管理人

**兴业银行股份有限公司**

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15楼

联系人：张昊、孙芳

电话：010-89926615、0755-82989477

邮政编码：10029

### 三、联席主承销商

**招商银行股份有限公司**

注册地址：广东省深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

联系人：罗莹莹、索安安

电话：0755-88026159、0755-88023717

传真：0755-88026221

邮编：518000

### 四、存续期管理机构

**兴业银行股份有限公司**

注册地址：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15楼

联系人：陈豪、孙芳

电话：010-89926522、0755-82989477

邮政编码：10029

#### **五、承销团其他成员（排名不分先后）**

泉州银行股份有限公司

中国农业银行股份有限公司

中国银行股份有限公司

中国建设银行股份有限公司

上海浦东发展银行股份有限公司

中国民生银行股份有限公司

中国光大银行股份有限公司

中信银行股份有限公司

浙商银行股份有限公司

宁波银行股份有限公司

申万宏源证券有限公司

第一创业证券股份有限公司

东海证券股份有限公司

中信证券股份有限公司

中信建投证券股份有限公司

兴业证券股份有限公司

国信证券股份有限公司

中国国际金融股份有限公司

招商证券股份有限公司

海通证券股份有限公司

平安证券股份有限公司

东方证券股份有限公司

长沙银行股份有限公司

九江银行股份有限公司

中国工商银行股份有限公司

#### **六、信用评级机构**

**联合资信评估股份有限公司**

注册地址：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

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系人：赵兮、罗星驰

联系电话：010-85679696

传真号码：010-85679228

邮政编码：100022

**七、审计机构**

**毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

负责人：邹俊

联系人：邹俊、周永明、李默然

电话：020-38138828、020-38137631

传真：0755-82668930

邮政编码：518001

**八、发行人律师**

**北京大成律师事务所**

注册地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：彭雪峰

联系人：张刚、成祥波

电话：010-58137107、58137204

传真：010-58137788

邮政编码：100020

**九、托管人**

**银行间市场清算所股份有限公司**

注册地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

**十、集中簿记建档系统技术支持机构**

**北京金融资产交易所有限公司**

注册地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

## 第十五章备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- (一) 关于万科企业股份有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注【2022】GN15号）；
- (二) 万科企业股份有限公司有权机构决议；
- (三) 万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据募集说明书；
- (四) 万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据法律意见书；
- (五) 万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据信用评级报告；
- (六) 万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据绿色评估报告；
- (七) 万科企业股份有限公司2019-2021年经审计的财务报告；
- (八) 万科企业股份有限公司2022年一季度合并及母公司财务报表。

### 二、查询地址

#### (一) 万科企业股份有限公司

注册地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：毛敏

电话：0755-22198132, 18665333902

传真：0755-25531696

邮政编码：518083

#### (二) 兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：张昊、孙芳

电话：010-89926615、0755-82989477

邮政编码：10029

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期绿色中期票据发行

期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

## 附件：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
<b>偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
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
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
EBITDA	利润总额+财务费用(包括结算成本中资本化利息)+固定资产折旧 +使用权资产折旧+投资性房地产折旧+各类长期资产摊销
<b>盈利能力指标</b>	
营业毛利率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
<b>经营效率指标</b>	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款

(此页无正文，为《万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据募集说明书》盖章页)

