

vanke

万科企业股份有限公司

深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心



**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）
募集说明书摘要**

主承销商



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

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期: 2019 年 2 月 21 日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。2018 年 8 月 9 日完成本次债券的首期发行，发行规模 15 亿元，当期票面利率 4.05%。2018 年 10 月 29 日完成本次债券的第二期发行，发行规模 20 亿元，当期票面利率 4.18%。本期债券为本次债券的第三期发行，发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二、经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，发行人截至 2017 年 12 月 31 日归属于母公司所有者权益合计 1,326.75 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 83.98%，合并口径扣除预收账款后的资产负债率 49.00%，母公司资产负债率为 79.69%；截至 2018 年 9 月 30 日，发行人归属于母公司所有者权益合计 1,400.01 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 84.93%，母公司资产负债率为 80.63%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 223.98 亿元（2015 年-2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变

化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，公司将及时向深交所提出上市交易申请，并将申请在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市。

五、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

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

七、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,955.49 亿元、2,404.77 亿元、2,428.97 亿元和 1,059.75 亿元；营业利润分别为 331.23 亿元、390.24 亿元、508.13 亿元和 196.29 亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为 20.16%、20.27%、25.98%和 27.36%。近年来，随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，房地产行业的利润率有所提高；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 160.46 亿元、395.66 亿元、823.23 亿元和 -42.55 亿元，2018 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为负的主

要原因是房地产市场趋于平稳，购买商品、接收劳务支付的现金同比增幅高于销售商品、提供劳务收到的现金，且支付合营/联合公司及集团外部单位往来款项增加。近年来，发行人经营活动现金流增加幅度较大。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资及销售进度以及房地产开发周期等因素的影响，未来经营活动现金流波动存在不确定性。

八、2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人的合并口径资产负债率分别为 77.70%、80.54%、83.98%和 84.93%；发行人扣除预收账款、合同负债后的资产负债率分别为 42.92%、47.47%、49.00%及 46.29%。发行人财务较为稳健，剔除不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率总体保持在行业内较低的水平。2015-2017 年末及 2018 年 6 月末，发行人的全部债务分别为 9,623,562.15 万元、13,246,816.27 万元、19,497,453.65 万元和 23,135,251.57 万元，全部债务余额有所增加。2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 8.53、7.87、9.34 和 6.56，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

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

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其

他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2018 年 6 月 30 日，公司抵、质押借款金额合计为 188.66 亿元，占发行人有息负债的 8.31%。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十二、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）予以公告。发行人亦将通过深交所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深交所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十三、2017 年 6 月 9 日，中国恒大集团下属企业与地铁集团下属企业签署了股份转让协议，将所持有 1,553,210,974 股万科 A 股股份以协议转让的方式全部转让给地铁集团。本次股份转让已于 2017 年 6 月 12 日取得深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的批复（深国资委函[2017]485 号）。截至本募集说明书摘要出具日，本次股份转让已完成过户登记手续，恒大下属企业不再持有发行人股份，地铁集团持有 3,242,810,791 股发行人 A 股股份，占发行人总股本的 29.38%，成为发行人的第一大股东。

十四、发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了 2016 年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事，选举解冻、郑英为公司第九届监事会非职工代表监事。同时，发行人于 2017 年 6

月 30 日召开了第九届监事会第一次会议。经公司职工代表大会全体委员无记名投票，一致同意推选周清平先生出任公司第九届监事会职工代表监事一职。周清平先生将与经 2016 年度股东大会选举产生的非职工代表监事解冻先生、郑英女士共同组成公司第九届监事会，任期三年。2018 年 1 月 31 日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。发行人董事、监事、高级管理人员变更不影响公司既有决议的有效性，上述人事变动后，发行人公司治理结构符合法律、法规、规范性文件和公司章程的规定。

十五、2018 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日，发行人借款余额增加量为 514.96 亿元，超过 2017 年未经审计净资产的 20%，达到 27.59%，上述借款增加主要是公司业务发展需求所增，属于正常经营活动范围，不会对本期债券还本付息能力造成重大不利影响。

十六、发行人是中国境内房地产行业的龙头企业，主体信用等级为 AAA，在深交所（000002.SZ）和香港联交所（2202.HK）同时上市，截至本募集说明书摘要出具日正常上市流通。2018 年 10 月 26 日，发行人于深圳证券交易所网站公布了《万科企业股份有限公司 2018 年第三季度报告》。截至 2018 年 9 月末，发行人合并口径总资产 14,322.22 亿元，相比 2017 年末增长 22.90%，合并净资产 2,158.92 亿元，相比 2017 年末增长 15.65%；2018 年 1-9 月发行人合并口径营业总收入 1,760.22 亿元，相较 2017 年同期增长 50.32%，净利润 217.98 亿元，相较 2017 年同期增长 47.12%。公司 2018 年 1-9 月生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损，亦不存在重大违法违规等重大不利变化或对偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书摘要出具日，发行人符合公开发行公司债券的发行及上市条件。

十七、因涉及跨年，按照命名规则，本期债券名称确定为“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）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券相关法律文件的法律效力。前述法律文件包括但不限于：《万科企业股份有限公司 2018 年住房租赁专项公司债券受

托管理协议》、《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债券持有人会议规则》等。

目录

重大事项提示	2
第一节 发行概况	10
一、本次发行的基本情况	10
二、本次债券发行的有关机构	15
三、认购人承诺	18
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	18
第二节 发行人及本期债券的资信状况	19
一、本期债券的信用评级情况	19
二、信用评级报告的主要事项	19
三、发行人的资信情况	21
第三节 发行人基本情况	26
一、发行人概况	26
二、发行人历史沿革	27
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况	32
四、发行人的股权结构及权益投资情况	33
五、发行人控股股东和实际控制人	39
六、发行人法人治理结构	42
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	46
八、发行人违法违规及受处罚情况	53
九、发行人主要业务情况	54
十、发行人内部管理制度	68
十一、信息披露事务与投资者关系管理	71
第四节 财务会计信息	73
一、公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并及母公司财务报表	73

二、合并报表范围的变化.....	79
三、会计政策调整对财务报表的影响.....	136
四、2015-2017 年及 2018 年 1-6 月主要财务指标	141
五、公司 2018 年 1-9 月合并及母公司财务报表.....	143
第五节 募集资金运用	152
一、募集资金运用计划.....	152
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	155
三、募集资金专项账户管理安排.....	156
四、前次公司债券募集资金使用情况.....	156
第六节 备查文件	158
一、备查文件内容.....	158
二、备查文件查阅地点	158
三、备查文件查阅时间.....	159

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：郁亮

注册资本：11,039,152,001 元¹

成立日期：1984 年 5 月 30 日

注册地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

统一社会信用代码：91440300192181490G

联系电话：0755-25606666

邮政编码：518083

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

控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

（二）核准情况及核准规模

2017 年 12 月 29 日，提请本公司第十八届董事会第四次会议通讯表决，审议并通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》。

¹ 截至 2018 年 6 月末，发行人总股份数为 11,039,152,001 股。截至募集说明书签署日尚未完成工商登记变更。下同。

2018 年 2 月 23 日，本公司 2018 年第一次临时股东大会审议并通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》。

2018 年 1 月 30 日，提请本公司第十八届董事会第六次会议通讯表决，审议并通过了《关于董事会授权公司总裁全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案》。为提高债务融资工具发行效率，董事会同意在股东大会审议通过债务融资工具授权后，转授权公司总裁在股东大会通过之日起 24 个月内，根据公司需要和市场条件全权处理上述债务融资工具决策、中介机构选聘、申请、发行、上市等阶段相关事宜。如果总裁已于授权有效期内决定有关发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

2018 年 3 月 26 日，公司总裁作出《关于万科企业股份有限公司公开发行住房租赁专项公司债券的决定》，决定面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券。本次计划发行总规模不超过人民币 80 亿元、期限不超过 10 年（含 10 年）的公司债券，采用分期发行方式。

经中国证监会于 2018 年 6 月 5 日印发的“证监许可[2018]916 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：万科企业股份有限公司。

债券名称：万科企业股份有限公司 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）（债券简称为“19 万科 01”，债券代码为“112844”）。

债券期限：本期债券为 5 年期（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）。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调

整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

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

发行规模：本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行，发行价格为 100 元/张。

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

发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为 2019 年 2 月 25 日。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 2 月 26 日。

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

付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 2 月 26 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 2 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 2 月 26 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 2 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

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

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

债券利率及其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在其存续期的前 3 年内固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券作为本期债

券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

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

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

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：深交所。

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

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

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

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，

用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。并在募集资金到账后一个月内与本期债券的受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

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

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019 年 2 月 21 日。

发行首日：2019 年 2 月 25 日。

预计发行期限：2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日。

2、本期债券上市安排

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

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：万科企业股份有限公司

住所：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：许国辉、史晓云、邬丹、马璐

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、童育坚、杨芳、张天亮、朱鸽、陈小东、李龙飞

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）分销商

东海证券股份有限公司

地址：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

联系人：高芳

联系电话：021-20333395

传真：021-50783656

（四）发行人律师：广东信达律师事务所

住所：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

负责人：麻云燕

经办律师：麻云燕、王翠萍

联系电话：0755-88265120、0755-88265054

传真：0755-88265175

（五）会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

负责人：钟启明

联系人：钟启明、房灵、陈泳意

联系电话：020-38138828、020-38137631

传真：0755-82668930

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

负责人：闫衍

主要联系人：应治亚

联系电话：021-51019090

传真：021-5101903

（七）募集资金专项账户开户银行

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证评 2019 年 1 月 4 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《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）信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，本公司主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了公司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。债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

中诚信证评肯定了万科企业稳固的行业龙头地位、突出的品牌竞争力、区域均衡分布优势、公司核心住宅业务与城市配套服务业务的协同效应以及稳健的财务政策和良好的流动性等对公司信用质量的支持。同时，我们也关注房地产调控政策持续且行业竞争加剧等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、正面

（1）稳固的行业龙头地位。发行人是国内最早从事房地产开发的企业之一，具有 30 年的住宅物业开发经验，在全国主要城市销售收入排名居前，销售市场占有率呈持续上升态势，其行业龙头地位稳固。

（2）突出的品牌竞争力。凭借优质且稳定的产品质量、明确的产品定位与贴合需求的物业服务，发行人获得了客户和社会公众的高度信赖，形成了突出的品牌竞争力。

（3）区域均衡分布优势。发行人坚持聚焦深耕城市圈的发展战略，截至 2017 年末已进入中国大陆 70 余个主要城市，项目分布于国内主要经济圈内，分散且针对优势经济区域的布局有助于其抵御区域市场波动风险。

（4）公司核心住宅业务与城乡配套服务业务的协同效应。公司在坚守住宅房地产开发业务基础上，“城市配套服务商”的定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，业务领域不断创新，已进入商业开发与运营、物流仓储服务、租赁住宅、养老产业等城市配套服务业务，逐步发挥较好的协同效应。

（5）稳健的财务政策及较强的流动性。公司严格执行稳健审慎的经营策略，根据回款情况规划投资及运营支出，财务杠杆比率仍稳定维持在合理区间，年末货币资金对短期债务的保障程度良好，同时获现能力对利息支出的覆盖亦处于较高水平。

2、关注

（1）房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2018 年 9 月末，公司获得主要合作银行授信总额约为 3,580.50 亿元，其中已使用授信额度约为 1,772.97 亿元，未使用授信额度约为 1,807.53 亿元。公司主要合作银行包括中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司等。

截至 2018 年 9 月末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国工商银行股份有限公司	850.00	398.65	451.35
中国农业银行股份有限公司	500.00	206.58	293.42
中国银行股份有限公司	680.50	351.01	329.49
中国建设银行股份有限公司	690.00	285.46	404.54
招商银行股份有限公司	600.00	427.74	172.26
交通银行股份有限公司	260.00	103.53	156.47
合计	3,580.50	1,772.97	1,807.53

最近三年及一期，公司不存在关注类等不良贷款情况。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

截至本募集说明书摘要出具日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	发行日期	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	40,000	264,984	2014/6/4	2019/6/4	5 年	4.500%	尚未到期，按时付息
			22,000	145,741	2016/10/14	2021/10/14	5 年	2.950%	尚未到期，按时付息
			60,000	397,476	2016/12/23	2019/12/23	3 年	3.950%	尚未到期，按时付息
			100,000	662,460	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.975%	尚未到期，按时付息
			97,100	643,249	2018/4/18	2023/4/18	5 年	4.1500%	尚未到期，按时付息
			65,000	430,599	2018/5/25	2023/5/25	5 年	3.8800%	尚未到期，按时付息
			63,000	433,818	2018/12/12	2024/12/12	5 年	5.3500%	尚未到期，按时付息
		港币	137,500	116,091	2016/4/13	2019/4/13	3 年	2.500%	尚未到期，按时付息
			62,500	52,769	2016/4/18	2019/4/18	3 年	2.500%	尚未到期，按时付息
			165,000	139,310	2016/4/29	2019/4/29	3 年	2.500%	尚未到期，按时付息
万科企业股份有限公司	15 万科 01	人民币	500,000	500,000	2015/9/25	2020/9/25	5 年	3.500%	尚未到期，按时付息
	15 万科 MTN001		150,000	150,000	2015/11/6	2020/11/6	5 年	3.780%	尚未到期，按时付息
	15 万科 MTN002		150,000	150,000	2015/11/6	2020/11/6	5 年	3.780%	尚未到期，按时付息
	16 万科 MTN001		150,000	150,000	2016/3/11	2021/3/11	5 年	3.200%	尚未到期，按时付息
	16 万科 MTN002		150,000	150,000	2016/3/11	2021/3/11	5 年	3.200%	尚未到期，按时付息
	17 万科 01		300,000	300,000	2017/7/18	2022/7/18	5（3+2）年	4.500%	尚未到期，按时付息
	17 万科 02		100,000	100,000	2017/8/4	2022/8/4	5（3+2）年	4.540%	尚未到期，按时付息

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额（万元）	人民币发行金额（万元）	发行日期	到期日期	债券期限	票面利率	偿还债务情况
	18 万科 SCP001		200,000	200,000	2018/6/6	2019/3/3	270 天	4.600%	尚未到期，按时付息
	18 万科 MTN001		300,000	300,000	2018/7/12	2021/7/12	3 年	4.60%	尚未到期，按时付息
	18 万科 01		150,000	150,000	2018/8/9	2023/8/9	3+2 年	4.050%	尚未到期，按时付息
	18 万科 SCP006		200,000	200,000	2018/9/21	2019/3/20	180 天	3.350%	尚未到期，按时付息
	18 万科 SCP007		100,000	100,000	2018/10/12	2019/4/18	188 天	3.130%	尚未到期，按时付息
	18 万科 02		200,000	200,000	2018/10/29	2023/10/29	3+2 年	4.180%	尚未到期，按时付息
	18 万科 SCP008		100,000	100,000	2018/10/30	2019/4/29	180 天	3.150%	尚未到期，按时付息
	18 万科 MTN002		200,000	200,000	2018/11/15	2021/11/15	3 年	4.030%	尚未到期，按时付息
合计				6,236,496					

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

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

（四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余额为563.65 亿元(包括中期票据、公司债等发行期限一年以上的中长期债务融资工具，外币发行的债务融资工具以 2018 年 6 月 30 日的汇率计算)，如本公司本次申请

的不超过 80 亿元公司债券剩余的 45 亿元全部发行完毕，本公司累计最高公司债券及债务融资工具余额为 608.65 亿元，占本公司截至 2018 年 6 月 30 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 29.58%，占本公司截至 2017 年 12 月 31 日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 32.60%，均未超过本公司最近一期末合并净资产的 40%。

截至本募集说明书摘要出具日，公司公开发行的公司债券、企业债券累计余额为 125 亿元，如本公司本次申请的不超过 80 亿元公司债券剩余的 45 亿元全部发行完毕，本公司累计最高公司债券、企业债券余额为 170 亿元，占本公司截至 2018 年 6 月 30 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 8.26%，占本公司截至 2017 年 12 月 31 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 9.11%。

（五）发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率	1.18	1.20	1.24	1.30
速动比率	0.52	0.50	0.44	0.43
资产负债率	84.70%	83.98%	80.54%	77.70%
主要财务指标	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息保障倍数	6.56	9.34	7.87	8.53
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入当期损益的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：郁亮

成立日期：1984 年 5 月 30 日

注册资本：11,039,152,001 元¹

住所：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

办公地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

信息披露事务负责人：朱旭

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

所属行业：房地产业

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

统一社会信用代码：91440300192181490G

网址：www.vanke.com

¹截至 2018 年 6 月末，发行人总股份数为 11,039,152,001 股。发行人工商登记注册资本仍为 10,995,210,218 元，截至本募集说明书摘要出具日尚未完成工商登记变更。下同。

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

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

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

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

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

（二）历次股本变动情况

1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

2、分红转增

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

3、分红转增及公积金转增股本

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

4、公开发行 B 股

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

5、分红转增

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

6、分红转增

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

7、实施公司职员持股计划

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

8、分红转增

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

9、分红转增

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

10、配股

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

11、分红转增

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

12、分红转增

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

13、配股

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

14、发行可转债及转股

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

15、公积金转增股本

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

16、分红转增及公积金转增股本

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

17、发行可转债及转股

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

18、公积金转增股本

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

19、万科转 2 转股

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

20、非公开发行

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

21、公积金转增股本

2007 年 5 月，公司以 2007 年 5 月 15 日收市时总股本为基数，实施向全体

股东每 10 股股份转增 5 股的方案。实施完成后, 公司的股本总额为 6,554,848,126 股。

22、公开增发股份

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

23、公积金转增股本

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

24、期权激励

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

25、期权行权

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

26、期权行权

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

27、期权行权

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

28、期权行权

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

29、回购股票

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

30、期权行权

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

截至本募集说明书摘要出具之日，除发行人 A 股股票期权激励计划激励对象有期权的行权，导致总股数有增加之外，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

（三）报告期的重大资产重组情况

2015 年 12 月 18 日，发行人股票因筹划重大资产重组事项而停牌。2016 年 6 月 17 日，公司召开第十七届董事会第十一次会议，审议通过了以发行股份的方式向地铁集团购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司 100% 股权等有关事项。因各方股东未达成一致意见，2016 年 12 月 16 日公司董事会审议通过终止本次发行股份购买资产事项。

除上述情况外，报告期内，发行人不涉及其他重大资产重组情况。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2018 年 9 月 30 日，公司股本总额 11,039,152,001 股，公司前十名股东持股情况如下：

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	质押股数
地铁集团	国有法人	29.38%	3,242,810,791	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	境外法人	11.91%	1,314,912,034	0
钜盛华	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	902,252,749
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	3.21%	354,753,811	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.11%	343,829,742	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0
UBS AG	境外法人	1.90%	210,235,804	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.72%	189,566,000	0

注 1：HK SCCNOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HK SCCNOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股东账户的股份总和。

注 2：钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51%的股权，钜盛华是“西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划”的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。

注 3：安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦财产保险股份有限公司—传统产品和安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合存在关联关系。

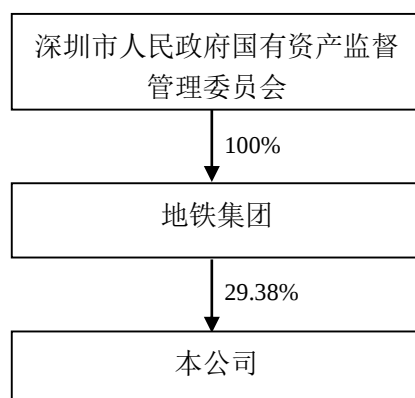
注 4：除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权架构

截至 2018 年 9 月 30 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。

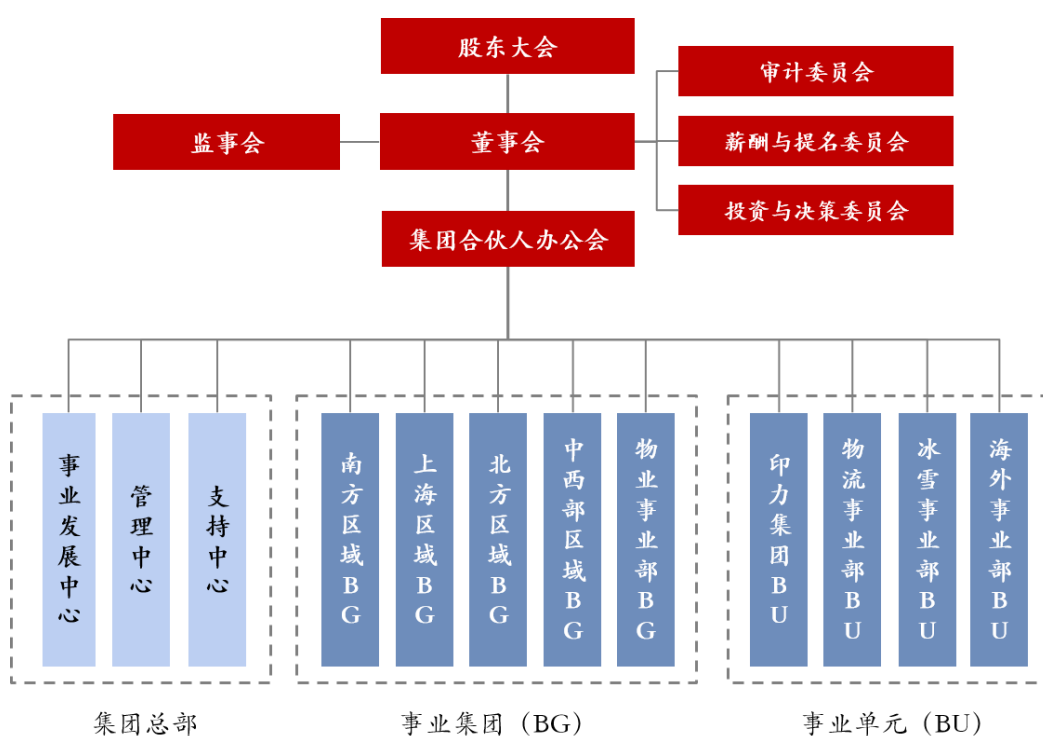
地铁集团与公司股权关系图如下：



（二）发行人的组织结构

截至 2018 年 9 月 30 日，公司的组织结构图如下：

发行人组织结构图



（三）发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人重要控股子公司的基本情况如下：

发行人重要控股子公司基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元/港元/美元)	持股比例 (%)		享有表决权 (%)
					直接	间接	
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	房地产	60,000	95%	5%	100%
2	广州万科企业有限公司	广州	房地产	100,000	90%	10%	100%
3	上海万科房地产有限公司	上海	房地产	1,000,000	-	100%	100%
4	北京万科企业有限公司	北京	房地产	200,000	95%	5%	100%
5	佛山市万科置业有限公司	佛山	房地产	2,000	-	100%	100%
6	东莞市万科房地产有限公司	东莞	房地产	30,000	-	100%	100%
7	珠海市万科房地产有限公司	珠海	房地产	1,000	100%	-	100%
8	厦门市万科企业有限公司	厦门	房地产	120,000	100%	-	100%
9	福州市万科房地产有限公司	福州	房地产	2,000	100%	-	100%
10	海南万科房地产开发有限公司	海南	房地产	1,000	100%	-	100%
11	南京万科企业有限公司	南京	房地产	15,000	100%	-	100%
12	江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	房地产	3,000	100%	-	100%
13	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	房地产	15,000	100%	-	100%
14	合肥万科企业有限公司	合肥	房地产	20,000	100%	-	100%
15	唐山万科房地产开发有限公司	唐山	房地产	20,000	-	100%	100%
16	天津万科房地产有限公司	天津	房地产	39,000	15%	85%	100%
17	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	房地产	10,000	95%	5%	100%
18	大连万科置业有限公司	大连	房地产	3,000	100%	-	100%
19	长春万科房地产开发有限公司	长春	房地产	5,000	95%	5%	100%
20	烟台万科房地产开发有限公司	烟台	房地产	3,000	100%	-	100%
21	太原万科房地产有限公司	太原	房地产	6,000	100%	-	100%
22	青岛万科房地产有限公司	青岛	房地产	2,000	100%	-	100%
23	万科（成都）企业有限公司	成都	房地产	50,000	90%	10%	100%
24	武汉市万科房地产有限公司	武汉	房地产	15,000	95%	5%	100%
25	万科（重庆）房地产有限公司	重庆	房地产	10,000	100%	-	100%
26	西安万科企业有限公司	西安	房地产	2,000	100%	-	100%
27	贵阳万科房地产有限公司	贵阳	房地产	10,000	100%	-	100%
28	昆明万科房地产开发有限公司	昆明	房地产	2,000	100%	-	100%
29	新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	房地产	10,000	95%	5%	100%
30	浙江浙南万科房地产有限公司	温州	房地产	130,000	100%	-	100%
31	芜湖万科房地产有限公司	芜湖	房地产	6,000	100%	-	100%
32	扬州万科房地产有限公司	扬州	房地产	1,000	100%	-	100%
33	郑州万科房地产有限公司	郑州	房地产	10,000	100%	-	100%
34	徐州万科房地产有限公司	徐州	房地产	10,000	100%	-	100%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元/港元/美元)	持股比例 (%)		享有表决权 (%)
					直接	间接	
35	济南万科房地产开发有限公司	济南	房地产	10,000	-	100%	100%
36	南宁市万科房地产有限公司	南宁	房地产	1,000	100%	-	100%
37	常州万科房地产有限公司	常州	房地产	50,000	-	100%	100%
38	石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	房地产	5,000	-	75%	100%
39	Vanke Property (Overseas) Limited	开曼群岛	房地产	750	95%	5%	75%
40	万科物业发展股份有限公司	深圳	物业服务	100,000	60%	3%	71.43%
41	深圳市万科物业服务有限公司	深圳	物业服务	5,000	-	63%	71.43%
42	广州市万科物业服务有限公司	广州	物业服务	500	-	63%	71.43%
43	东莞市万科物业服务有限公司	东莞	物业服务	500	-	63%	71.43%
44	佛山市万科物业服务有限公司	佛山	物业服务	500	-	63%	71.43%
45	南京万科物业管理有限公司	南京	物业服务	1,200	-	63%	71.43%
46	上海万科物业服务有限公司	上海	物业服务	1,226	-	63%	71.43%
47	北京万科物业服务有限公司	北京	物业服务	2,200	-	63%	71.43%
48	天津万科物业服务有限公司	天津	物业服务	1,000	-	63%	71.43%
49	沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	物业服务	1,000	-	63%	71.43%
50	成都万科物业服务有限公司	成都	物业服务	1,500	-	63%	71.43%
51	武汉市万科物业服务有限公司	武汉	物业服务	1,200	-	63%	71.43%
52	长春万科物业服务有限公司	长春	物业服务	2,000	-	63%	71.43%
53	深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	智能科技	1,000	-	63%	71.43%
54	万科地产（香港）有限公司	香港	投资	303,420	80%	20%	100%
55	万科置业（香港）有限公司	香港	投资	49,000	-	100%	100%
56	万科置业地产（香港）有限公司	香港	投资	9,000	49%	51%	100%
57	东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	其他	2,000	100%	-	100%
58	Vanke Holdings USA LLC	美国	投资	80,407	-	100%	100%
59	吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	旅游度假	10,000	100%	-	100%
60	Lithium Real Estate (Jersey) Limited	泽西岛	投资	2,742	-	99.95%	99.95%
61	深圳市万科物流投资有限公司	深圳	投资	9,000	100%	-	100%
62	珠海市泊寓公寓管理有限公司	深圳	投资	500	-	100%	100%

2、控股子公司财务数据

2017 年度，发行人重要控股子公司的主要财务数据如下：

发行人重要控股子公司经审计的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	深圳市万科房地产有限公司	3,285,650.00	2,991,814.00	293,835.00	83,612.08	(4,014.54)
2	广州市万科房地产有限公司	1,100,885.00	998,864.00	102,021.00	6,464.67	9,751.70
3	上海万科房地产有限公司	1,921,090.00	936,116.00	984,974.00	5,424.65	23,159.77
4	北京万科企业有限公司	2,907,014.00	2,690,139.00	465,575.00	15,984.05	123,193.33
5	佛山市万科置业有限公司	662,632.00	575,159.00	87,473.00	47,730.34	35,777.12
6	东莞市万科房地产有限公司	501,952.00	477,942.00	24,010.00	15,805.88	(1,452.15)
7	珠海市万科房地产有限公司	280,430.00	258,037.00	22,394.00	2,064.82	4,190.71
8	厦门市万科房地产有限公司	400,752.00	483,180.00	(82,427.00)	1,827.59	9,936.28
9	福州市万科房地产有限公司	23,475.00	17,992.00	5,483.00	46,415.99	20.54
10	海南万科房地产开发有限公司	134,606.00	107,434.00	27,172.00	37,701.45	23,660.96
11	南京万科置业有限公司	525,121.00	441,556.00	83,565.00	25,514.69	59,222.12
12	江苏苏南万科房地产有限公司	483,506.00	510,688.00	(27,182.00)	14,491.31	10,104.29
13	宁波万科房地产开发有限公司	459,473.00	444,707.00	14,766.00	950.13	(3,937.07)
14	合肥万科置业有限公司	148,778.00	185,072.00	(36,294.00)	545.52	(474.02)
15	唐山万科房地产开发有限公司	134,110.00	132,748.00	1,362.00	4,760.01	(1,633.53)
16	天津万科房地产有限公司	1,215,636.00	1,031,807.00	183,828.00	182,667.51	50,435.40
17	沈阳万科房地产开发有限公司	664,659.00	594,445.00	70,214.00	8,524.75	2,851.47
18	大连万科置业有限公司	89,442.00	110,179.00	(20,736.00)	6,607.50	5,859.76
19	长春万科房地产开发有限公司	50,402.00	55,269.00	(4,866.00)	(2.80)	(1,105.46)
20	烟台万科房地产开发有限公司	350,087.00	367,078.00	(16,991.00)	76,746.63	1,173.45
21	太原万科房地产有限公司	211,062.00	219,983.00	(8,920.00)	6,061.90	5,120.80
22	青岛万科房地产有限公司	681,210.00	724,174.00	(42,964.00)	7,691.33	3,842.19
23	成都万科房地产有限公司	367,930.00	375,717.00	(7,787.00)	25,816.18	(3,194.41)
24	武汉市万科房地产有限公司	296,562.00	248,261.00	48,301.00	18,988.84	32,366.74

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
25	万科(重庆)房地产有限公司	277,045.00	294,420.00	(17,375.00)	11,537.79	(13,718.20)
26	西安万科企业有限公司	484,067.00	417,831.00	66,237.00	2,500.00	3,554.42
27	贵阳万科房地产有限公司	322,143.00	329,451.00	(7,308.00)	8,893.65	9,323.01
28	昆明万科房地产开发有限公司	376,004.00	388,102.00	(12,098.00)	11,804.57	(4,536.97)
29	新疆万科房地产有限公司	44,521.00	29,502.00	15,020.00	9,433.51	5,483.66
30	浙江浙南万科房地产有限公司	929,000.00	818,873.00	110,127.00	2,144.72	(3,296.28)
31	芜湖万科房地产有限公司	5,994.00	0.00	5,994.00	0.00	(0.07)
32	扬州万科房地产有限公司	26,423.00	31,305.00	(4,882.00)	94.34	459.38
33	郑州万科房地产有限公司	164,036.00	137,058.00	26,978.00	22,676.80	13,321.27
34	徐州万科房地产有限公司	191,160.00	185,940.00	5,220.00	5,659.48	3,791.38
35	济南万科房地产开发有限公司	169,806.00	157,882.00	11,924.00	3,639.43	(1,399.31)
36	南宁市万科房地产有限公司	22,373.00	21,417.00	957.00	0.00	(32.10)
37	常州万科房地产有限公司	134,686.00	88,405.00	46,281.00	35,332.30	(306.36)
38	兰州万科房地产有限公司	10,016.00	760.00	9,256.00	0.00	(744.18)
39	石家庄万科房地产开发有限公司	18,036.00	13,040.00	4,996.00	0.00	(4.10)
40	VankeProperty(Overseas)Limited	137,394.00	292.00	137,101.00	0.00	320.01
41	万科地产（香港）有限公司（RMB）	2,519,236.00	2,289,185.00	230,052.00	0.39	30,265.45
42	万科置业（香港）有限公司	544,931.00	200,887.00	344,044.00	1,446.36	(8,937.23)
43	万科置业地产（香港）有限公司（RMB）	62,972.00	17.00	62,955.00	0.00	(6,544.72)
44	东莞市万科建筑技术研究有限公司	127,250.00	11,920.00	115,330.00	34,511.22	15,502.97
45	VankeHoldingsUSALLC	45,100.00	206.00	44,894.00	235.52	(4,250.71)
46	吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	86,444.00	99,861.00	(13,417.00)	24,874.90	(4,695.86)
47	LithiumRealEstate(Jersey)Limited	10,207.00	7,608.00	2,599.00	474.21	559.41

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
48	深圳市万科物流投资有限公司	9,353.00	481.00	8,872.00	4.56	(70.61)
49	珠海市泊寓公寓管理有限公司	566.00	38.00	527.00	450.00	27.39
50	万科物业发展有限公司	997,859.29	619,427.78	378,431.51	793,566.76	30,421.15
51	深圳市万科物业服务服务有限公司	44,675.24	33,231.14	11,444.10	45,365.70	(2,117.11)
52	广州市万科物业服务服务有限公司	22,802.02	17,515.76	5,286.27	29,163.25	2,921.87
53	东莞市万科物业服务服务有限公司	17,344.56	12,124.77	5,219.78	28,009.15	2,815.38
54	佛山市万科物业服务服务有限公司	21,986.89	16,340.95	5,645.94	20,087.72	4,432.47
55	南京万科物业管理有限公司	30,597.55	24,747.77	5,849.78	36,225.31	2,784.19
56	上海万科物业服务服务有限公司	35,359.57	32,738.79	2,620.78	33,988.43	(6,361.55)
57	北京万科物业服务服务有限公司	51,795.87	45,547.14	6,248.73	52,439.02	(2,171.08)
58	天津万科物业服务服务有限公司	10,076.85	11,851.61	(1,774.76)	14,421.26	(309.86)
59	沈阳万科物业服务服务有限公司	28,161.85	22,422.15	5,739.70	29,558.36	3,009.44
60	成都万科物业服务服务有限公司	43,142.41	35,893.77	7,248.65	15,633.02	(1,060.23)
61	武汉市万科物业服务服务有限公司	40,084.25	32,543.56	7,540.69	38,394.33	3,594.67
62	长春万科物业服务服务有限公司	11,501.57	10,731.57	770.00	14,107.73	(38.00)
63	杭州万科物业服务服务有限公司	19,605.47	16,757.72	2,847.75	22,513.33	(2,875.17)

注：上述发行人重要控股子公司主要财务数据为该等子公司之母公司主要财务数据。

（四）发行人合营、联营公司情况

根据发行人 2018 年度未经审计的财务报表列示，截至 2018 年 6 月 30 日发行人无重要的合营及联营公司。

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

报告期内，发行人不存在控股股东及实际控制人。

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

2017 年 1 月，地铁集团以协议受让方式从华润股份有限公司及其全资子公司中润国内贸易公司获得公司 15.31%的股份，持有发行人 1,689,599,817 股股份，成为公司基石股东。

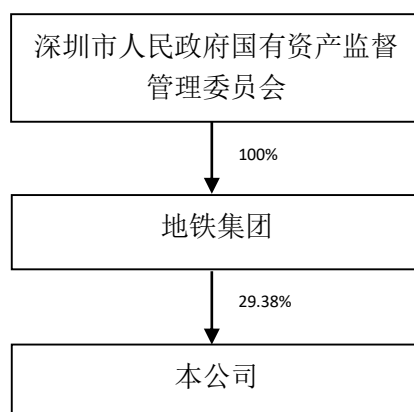
2017 年 3 月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的 1,553,210,974 股万科 A 股对应的表决权、提案权及参加股东大会的权利，地铁集团可行使发行人共计 29.38%的表决权、提案权及参加股东大会的权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。

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

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 4,407,136.00 万元，注册地址深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 27-31 层。地铁集团主营业务包括地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

截至 2017 年末，地铁集团合并财务报表口径的总资产为 36,601,874 万元，总负债为 14,673,628 万元，归属于母公司的所有者权益为 21,738,661 万元。2017 年地铁集团实现营业收入 1,409,434 万元，净利润 664,797 万元。

地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书摘要出具日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

（二）发行人的独立性

发行人无控股股东及实际控制人。

截至 2018 年 6 月 30 日，地铁集团是公司的第一大股东，但并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东。地铁集团作为公司基石股东，表示将支持公司混合所有制结构和事业合伙人机制，支持公司城市配套服务商战略，支持公司稳定健康发展。未来公司和地铁集团将充分发挥各自优势，共同推进实施“轨道+物业”发展战略，全面提升城市配套服务能力，助推城市经济发展。发行人的人员、资产、财务、机构、业务等方面独立于地铁集团。

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

1、业务

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

2、资产

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

3、人员

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

4、财务

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

5、机构

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

六、发行人法人治理结构

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

（一）股东大会

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

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3、选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- 4、审议批准董事会的报告；
- 5、审议批准监事会报告；
- 6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9、对公司发行债券作出决议；
- 10、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；
- 11、修改公司章程；
- 12、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 13、审议批准变更募集资金用途事项；
- 14、对公司在一年内购买、出售、处置重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的事项作出决议；
- 15、审议公司及控股子公司的对外担保总额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；
- 16、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；

- 17、审议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；
- 18、对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保；
- 19、审议批准公司股权激励计划；
- 20、审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事会

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。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、收购发行人股票或者合并、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、委托理财等事项；
- 9、在本章程规定的范围内，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、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

上述第 6、7、9、13 项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意。

（三）监事会

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

监事会行使下列职权：

1、对公司定期报告签署书面审核意见；

2、检查公司财务；

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

4、当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

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

6、向股东大会会议提出提案；

7、依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8、公司章程规定的其他职权。

监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

（四）管理层

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

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

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

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了 2016 年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事，选举解冻、郑英为公司第九届监事会非职工代表监事。同时，发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了第九届监事会第一次会议。经公司职工代表大会全体委员无记名投票，一致同意推选周清平先生出任公司第九届监事会职工代表监事一职。周清平先生将与经 2016 年度股东大会选举产生的非职工代表监事解冻先生、郑英女士共同组成公司第九届监事会，任期三年。

2018 年 1 月 31 日，经第十八届董事会第六次会议审议通过，公司董事会决定聘任祝九胜为公司总裁、首席执行官，董事会主席郁亮不再兼任公司总裁、首席执行官。

2019 年 1 月 15 日，董事会收到公司董事肖民先生的辞职报告。肖民先生因工作变动拟担任公职人员，根据有关规定，申请辞去公司董事职务。肖民先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数。

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

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起止日期	持股数（股）	持有债券情况
郁亮	董事会主席	男	2017 年起	7,306,245	-
林茂德	董事会副主席	男	2017 年起	-	-
陈贤军	董事	男	2017 年起	-	-
孙盛典	董事	男	2017 年起	-	-
王文金	董事、执行副总裁	男	2017 年起	2,314,291	-
张旭	董事、执行副总裁	男	2017 年起	904,039	-
康典	独立董事	男	2017 年起	-	-
刘姝威	独立董事	女	2017 年起	-	-
吴嘉宁	独立董事	男	2017 年起	-	-
李强	独立董事	男	2017 年起	-	-
解冻	监事会主席	男	2017 年起	1,490,745	-
郑英	监事	女	2017 年起	-	-
周清平	监事	男	2017 年起	20,000	-

姓名	职务	性别	任期起止日期	持股数（股）	持有债券情况
祝九胜	总裁、首席执行官	男	2018 年起	-	-
孙嘉	执行副总裁、财务负责人	男	2017 年起	-	-
朱旭	副总裁、董事会秘书	女	2017 年起	-	-

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要出具日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事会主席。郁先生于 1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。郁先生 1990 年加入万科，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年-2018 年 1 月任公司总裁、首席执行官。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。郁先生曾兼任中城联盟投资管理股份有限公司董事、上海美特斯邦威服饰股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：002269）独立董事。

林茂德先生，1956 年出生，现任公司董事会副主席、董事会薪酬与提名委员会委员。林先生于 1983 年毕业于四川财经学院金融专业，获学士学位；现为正高职高级经济师。林先生曾任地铁集团副总经理、董事总经理、党委副书记、董事长兼党委书记。加入深圳地铁之前，林先生先后任四川财经学院金融系讲师，深圳市振业（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理。

孙盛典先生，1955 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员。孙先生目前兼任深圳华控赛格股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000068）副董事长以及康佳集团股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000016）独立董事。孙先生于 2005 年获得西安交通大学工学博士学位；现为高级经济师。孙先生曾任深圳市赛格集团有限公司副总经理、董事、党委委员、党委副书记、总经理、董事长兼党委书记；深圳市赛格日立彩色显示器件有限公司副总经理、

党委副书记、总经理兼党委书记、董事长；深圳市华星光电技术有限公司董事；创维数码控股有限公司（香港联交所上市公司，股票代码：0751）独立董事；深圳市电子行业协会会长。

陈贤军先生，1972 年出生，现任公司董事、董事会审计委员会委员，地铁集团董事、财务总监。陈先生于 1993 年毕业于杭州电子工业学院(现名杭州电子科技大学)会计学专业，获学士学位；2004 年获得厦门大学金融学专业硕士学位；现为注册会计师、高级会计师。加入地铁集团之前，陈先生历任杭州江南电子工程公司财务处会计，金田实业集团股份有限公司审计室主审，深圳市龙岗区燃气有限公司财务部副部长（主持工作），深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会产权管理处、业绩考核(审计)处、监督稽查处(审计处)科员、副主任科员，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000006）财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。陈先生目前兼任深圳市东部公共交通公司董事。

王文金先生，1966 年出生，现任公司董事、执行副总裁、首席风险官。王先生于 1994 年获中南财经政法大学硕士学位；现为中国注册会计师非执业会员。王先生 1993 年加入万科，历任财务管理部总经理、财务总监、首席财务官。在加入万科之前，王先生先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。王先生目前兼任万科投资的徽商银行股份有限公司（香港联交所上市公司，股份代码：3698）非执行董事。

张旭先生，1963 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员、执行副总裁、首席运营官。张先生 1984 年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001 年获美国特洛伊州立大学（troystateuniversity）MBA 学位。张先生 2002 年加入万科，历任武汉市万科房地产有限公司工程总监、副总经理、常务副总经理、总经理、公司副总裁。在加入万科之前，张先生曾供职于中国海外集团。张先生目前兼任万科置业（海外）有限公司（香港联交所上市公司，股份代码：1036）董事会主席以及悦榕集团（BanyanTreeHoldingsLimited，新加坡交易所上市公司，股份代码：B58.SG）的非执行非独立董事。

康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民。现任公司独立董事、董事

会薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；于 1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601336；香港联交所上市公司，股票代码：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，时瑞投资管理有限公司董事长，深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

刘姝威女士，1952 年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员，中央财经大学中国企业研究中心主任、研究员。刘女士于 1986 年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002 年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002 年度人物”。刘女士目前兼任珠海格力电器股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000651）独立董事。

吴嘉宁先生，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人。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 1984 年加入香港毕马威会计师行，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生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会员（AICAEW）。吴先生目前兼任中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；香港联交所上市公司，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。

李强先生，1972 年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，前海金融控股有限公司董事长。李先生于 1995 年毕业于西安统计学院国民经济管理专业，获学士学位；于 2002 年获得中南财经政法大学经济学硕士学位。

位。李先生 2014 年至 2015 年任前海金融控股有限公司总经理。2013 至 2014 年在深圳市前海管理局挂职担任副局长。1998 年至 2013 年历任中国证监会深圳监管局副主任科员、主任科员、处长。1995 年至 1998 年在中国建设银行陕西省分行工作。

2、监事简历

解冻先生，1965 年出生，现任公司监事会主席、工会主席。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。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。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。解先生曾于 2011 年 2 月至 2017 年 5 月兼任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002399）独立董事。

郑英女士，1970 年出生，现任公司监事，深圳前海基础设施投资基金管理有限公司董事、总经理。郑女士于 1991 年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于 1994 年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士历任深圳市建设投资控股有限公司经理助理，深圳市振业(集团)股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理，地铁集团下属的资源开发分公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党委书记。

周清平先生，1969 年出生，现任公司职工代表监事。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，2011 年毕业于香港科技大学工商管理专业（EMBA），研究生学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任深圳市万科财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司监事、审计监察部总经理。

3、高级管理人员简历

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司总裁、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/香港联交所上市公司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至今担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月 31 日起任公司总裁、首席执行官。

祝先生目前兼任绿景（中国）地产投资有限公司（香港联交所上市公司，股票代码：0095）独立非执行董事和易居（中国）企业控股有限公司（香港联交所上市公司，股票代码：2048）非执行董事；祝先生曾兼任徽商银行股份有限公司（香港联交所上市公司，股票代码：3698）非执行董事和深圳市康达尔（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股票代码：000048）董事。

王文金先生，简历请见“董事”部分。

张旭先生，简历请见“董事”部分。

孙嘉先生，1978 年出生，现任公司执行副总裁、首席财务官、财务负责人。2001 年毕业于北京大学经济学院，获学士学位；2007 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。曾先后供职于麦肯锡咨询公司、中国网络通信集团公司。2007 年加入万科，2008 年任公司战略与投资管理部总经理；2010 年任西安万科企业有限公司总经理。2012 年任上海万科企业有限公司总经理；2015 年任公司副总裁。

朱旭女士，1975 年出生，现任公司副总裁、董事会秘书。1997 年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001 年毕业于中南财经政法大学，获管理学硕士学位；2006 年获伦敦大学学院公共政策硕士学位。为英国志奋领（CHEVENING）学者，注册税务师。先后供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）。目前还任深交所第三届

上诉复核委员会委员、中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	股东单位或股东关联单位名称	担任的职务
陈贤军	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监

2、在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
陈贤军	深圳市东部公共交通公司	董事
孙盛典	深圳华控赛格股份有限公司	副董事长
	康佳集团股份有限公司	独立董事
王文金	徽商银行股份有限公司	非执行董事
张旭	悦榕集团（BanyanTree HoldingsLimited）	非执行非独立董事
刘姝威	中央财经大学	中国企业研究中心主任、研究员
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事
李强	前海金融控股有限公司	董事长
郑英	深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	董事、总经理
祝九胜	绿景（中国）地产投资有限公司	独立董事
	易居（中国）企业控股有限公司	非执行董事

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

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要出具日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规的情况。

八、发行人违法违规及受处罚情况

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

九、发行人主要业务情况

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

（一）公司在行业中的竞争状况

发行人有 25 年以上的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业，项目覆盖中国南方区域、上海区域、北方区域及中西部区域 70 余个主要城市及旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图等 6 个海外城市，所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

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

1、拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

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

2、多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

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

单个地区经营项目的风险。

3、审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要获取符合公司发展战略的土地。选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，采用 PIE（人口、基础设施建设和就业）模型对项目进行可研分析，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭藉稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

4、多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

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

5、提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

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

6、公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“简单、透明、标准和负责”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可。发行人拥有一支专

业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产业均有卓越成就。核心高级管理层在公司平均任职达 10 年以上，对公司的愿景、价值观和管理策略有深远影响。

（二）公司经营方针及战略

长期来看，中国的城市化还远未结束，经济转型、不动产精细化才刚刚开始，由此产生的大量置业需求将继续为行业提供广阔的成长空间。而随着行业由黄金时代过渡到白银时代，市场短期波动的可能加大，未来企业之间的竞争将更加激烈，对经营管理能力的要求更加全面。短期来看，部分库存量高、去化周期长的城市，未来仍将延续去库存的过程；但因地制宜的政策导向，将有助于推动市场经营环境的逐步好转。发行人对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，发行人将以城乡建设与生活服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，发行人将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

1、进一步巩固在国内的领先地位

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

2、坚持灵活的经营策略，保持项目快速周转

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

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

在项目资源方面，发行人将在审慎投资的原则下，继续坚持以自住需求住宅用地为主的投资方向，灵活把握市场机会，合理补充项目资源，不囤积过量土地

但保证土地资源满足未来两到三年的开发。鉴于不同地区市场分化较大，在获取新项目时，发行人将从人口、基础设施建设、就业（PIE）等维度进行综合评估，谨慎选择投资区域，保持良好的投资质量。

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

3、坚持审慎的财务策略，确保经营安全

随着行业进入白银时代，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。在财务管理方面，发行人将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控体系。发行人将确保流动资金充裕，且现金结余足够偿还 1 年内到期的债务，并致力保持稳定且可持续的债务水平。

4、继续聚焦大众市场，为客户提供优质产品和服务

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

5、继续提倡住宅工业化和绿色建筑

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

6、积极探索事业合伙人制度

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

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

（三）公司主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

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

公司的主营业务包括房地产开发和物业服务。

2、公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月主营业务收入构成

（1）营业收入分析

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月营业总收入的构成情况

单位：万元、%

科目	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	10,479,381.14	98.89	24,013,964.88	98.86	23,840,054.80	99.14	19,318,321.96	98.79
房地产	10,063,611.13	94.96	23,301,306.18	95.93	23,414,029.66	97.36	19,021,283.58	97.27
物业管理	415,770.01	3.92	712,658.70	2.93	426,025.14	1.78	297,038.38	1.52
其他业务	118,072.59	1.11	275,746.14	1.14	207,668.89	0.86	236,591.04	1.21
合计	10,597,453.73	100.00	24,289,711.03	100.00	24,047,723.69	100.00	19,554,913.00	100.00

2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 19,554,913.00 万元、24,047,723.69 万元、24,289,711.03 万元和 10,597,453.73 万元，同比分别增长 33.58%、22.98%、1.01%和 51.80%。

公司主营业务突出，2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，主营业务收入占总营业收入比例分别为 98.79%、99.14%、98.86%和 98.89%，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。

2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 97.27%、97.36%、95.93%和 94.96%。

2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司合同销售面积分别为 2,067.1 万平方米、2,765.4 万平方米、3,595.2 万平方米和 2,035.4 万平方米，合同销售额分别为人民币 2,614.7 亿元、3,647.7 亿元、5,298.8 亿元和 3,046.6 亿元。按 2017 年全国商品房销售金额 13.37 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 3.96%（2016 年：3.1%）；按 2018 年 1-6 月全国商品房销售金额 5.66 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 5.38%。

2015-2017 年及 2018 年 1-6 月，发行人区域房地产业务收入情况如下：

单位：万元、%

地区	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
南方区域	2,903,783.96	28.85	7,112,249.09	30.52	7,594,043.79	32.43	5,115,903.48	26.90
上海区域	3,605,958.17	35.83	6,669,692.70	28.62	7,751,232.95	33.11	5,870,306.44	30.86
北方区域	1,584,886.09	15.75	5,537,631.95	23.77	4,178,931.13	17.85	4,387,658.79	23.07
中西部区域	1,968,982.91	19.57	3,981,732.44	17.09	3,889,821.79	16.61	3,647,414.87	19.17
合计	10,063,611.13	100.00	23,301,306.18	100.00	23,414,029.66	100.00	19,021,283.58	100.00

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2017 年底，公司进入中国大陆 70 余个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北方区域，以及由中西部中心城市组成的中西部区域。此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至 2017 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 7 个海外城市，海外项目在 2017 年贡献销售面积 1.86 万平方米，销售收入人民币 20.07 亿元。

（2）营业成本分析

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月营业成本的构成情况

单位：万元、%

科目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	6,917,509.42	99.56	15,917,782.49	99.44	16,949,371.06	99.85	13,781,375.16	99.76
房地产	6,573,723.66	94.61	15,338,519.17	95.82	16,617,491.18	97.90	13,553,036.12	98.10
物业服务	343,785.76	4.95	579,263.32	3.62	331,879.88	1.95	228,339.04	1.66

科目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
其他业务	30,481.92	0.44	90,209.10	0.56	24,869.28	0.15	33,687.71	0.24
合计	6,947,991.34	100.00	16,007,991.59	100.00	16,974,240.34	100.00	13,815,062.87	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司营业成本分别为 13,815,062.87 万元、16,974,240.34 万元、16,007,991.59 万元和 6,947,991.34 万元，其中房地产成本分别为 13,553,036.12 万元、16,617,491.18 万元、15,338,519.17 万元和 6,573,723.66 万元，占营业成本的比例分别为 98.10%、97.90%、95.82%和 94.61%。

（3）利润情况分析

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月营业毛利润¹的构成情况

单位：万元、%

科目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务	2,813,204.38	97.03	6,130,953.55	97.17	4,702,948.67	96.46	3,752,492.99	95.20
房地产	2,746,630.75	94.74	6,015,634.59	95.34	4,629,606.05	94.96	3,700,854.39	93.89
物业管理	66,573.63	2.30	115,318.96	1.83	73,342.62	1.50	51,638.60	1.31
其他业务	86,054.13	2.97	178,542.81	2.83	172,659.22	3.54	189,314.46	4.80
合计	2,899,258.51	100.00	6,309,496.37	100	4,875,607.89	100	3,941,807.45	100

2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司业务毛利润分别为 3,941,807.45 万元、4,875,607.89 万元、6,309,496.37 万元和 2,899,258.51 万元，整体业务毛利率分别为 20.16%、20.27%、25.98%和 27.36%，其中房地产业务的毛利率分别为 19.46%、19.77%、25.82%和 27.29%。2015-2016 年，受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，公司房地产销售业务毛利率相对较低。2017 年以来，随着一批在市场回暖期销售、盈利情况相对较好的项目进入结算，公司房地产销售业务毛利率明显上升。

（四）发行人房地产开发经营业绩

¹ 营业毛利润为营业收入减去营业成本和营业税金及附加。2016 年以来，营业毛利润为营业收入减去营业成本和税金及附加。

1、发行人房地产开发资质

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

2、房地产开发业务情况

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

本公司境内主要项目最近三年房地产开发情况如下：

项目/区域	2017 年度	2016 年度	2015 年度
占地面积（万平方米）	9,746.15	7,997.70	7,123.19
其中：南方区域	2,208.71	1,960.82	1,942.95
上海区域	2,737.91	2,310.57	1,992.75
北方区域	2,818.13	2,482.11	2,168.32
中西部区域	1,981.41	1,244.20	1,019.17
规划建筑面积（万平方米）	21,163.79	17,309.35	15,336.46
其中：南方区域	5,456.74	4,661.29	4,463.43
上海区域	5,017.45	4,090.28	3,450.10
北方区域	5,516.92	4,756.93	4,245.16
中西部区域	5,172.69	3,800.85	3,177.77
年度开工面积（万平方米）	3,651.56	3,136.76	2,126.56
其中：南方区域	851.84	780.01	623.99
上海区域	872.20	824.80	555.68
北方区域	891.93	768.31	544.52
中西部区域	1,035.60	763.64	402.37
年度竣工面积（万平方米）	2,301.45	2,237.24	1,728.70
其中：南方区域	570.69	643.65	409.90
上海区域	566.31	564.20	381.01
北方区域	648.17	516.59	437.55
中西部区域	516.27	512.80	500.25
销售面积（万平方米）	3,593.29	2,761.80	2,064.35
其中：南方区域	714.80	647.45	555.76
上海区域	900.10	757.95	541.35
北方区域	991.90	671.12	525.66
中西部区域	986.49	685.28	441.58

项目/区域	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售金额（亿元）	5,278.75	3,614.68	2,585.94
其中：南方区域	1,515.15	1,024.17	805.06
上海区域	1,501.27	1,188.97	856.96
北方区域	1,265.57	799.23	578.70
中西部区域	996.76	602.31	345.22

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

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司开工面积分别为 2,126.56 万平方米、3,136.76 万平方米、3,651.56 万平方米和 2,321.1 万平方米，公司竣工面积分别为 1,728.70 万平方米、2,237.24 万平方米、2,301.45 万平方米和 917.2 万平方米，竣工面积持续增加。

2015 年-2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司房地产签约销售面积分别为 2,064.35 万平方米、2,765.44 万平方米、3,595.15 万平方米和 2,035.4 万平方米，签约销售金额分别为 2,585.94 万元、3,647.68 万元、5,298.82 万元和 3,046.6 亿元，签约销售面积及签约销售金额均持续稳定增长。

（五）发行人房地产开发项目的业务运行模式

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

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

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

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

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

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

（六）发行人收入确认原则

1、2015-2017 年收入确认原则

（1）销售商品收入

当收入满足下述条件时，发行人确认销售商品收入：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

发行人按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

（3）提供劳务收入

发行人对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）建造合同收入

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。发行人根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，发行人分下列情况处理：合同成本能够收

回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（5）利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

2、2018 年以来收入确认原则

（1）基本原则

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

- 1）客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；
- 2）客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；
- 3）发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

（2）房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，发行人在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房

地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（3）物业服务合同

发行人在提供物业服务过程中确认收入。

（4）物业出租合同

发行人在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（5）建造合同

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

（七）发行人采购模式

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

发行人采购管理部负责采购业务的管理控制。发行人制定包括《万科集团工程款支付管理规定》、《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》、《战略合作实施细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。通过招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部

需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；发行人各子公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。发行人将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估分级挂钩，确定了万科集团合格供应商名录，继续加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，同时在采购付款环节，发行人加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性及合理性。

（八）发行人销售模式

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。营业纪录期间，发行人 80%以上的物业通过销售代理售出。发行人秉承“为普通人盖好房子”的理念，大部分物业产品为中小户型住宅单位，建筑面积不超过 144 平方米。主要目标客户为大众市场与首次购房者，以个人为主。发行人也与地方政府就保障性住房签订建造合同。

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

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

（九）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2015 年前 5 名客户的营业额约为 19.42 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.99%；其中公司最大客户的营业额约为 7.56 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.39%。2016 年前 5 名客户的营业额约为 21.4 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.9%；其中公司最大客户的营业额约为 12.5 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.5%。2017 年前 5 名客户的营业额约为人民币 5.17 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.21%；其中公司最大客户的营业额约为 1.41 亿元，占公司全年营业收入的比例 0.06%。

公司的客户较为分散，不存在单个与本公司交易额超过 10%的客户。

2、主要供应商

近三年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。2015 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 26.97 亿元，比 2014 年减少 12.24%，占全年采购总额的 2.98%，比 14 年减少 0.02 个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为 9.5 亿元，占全年采购总额的 1.05%。2016 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 27.29 亿元，比 2015 年增加 1.19%，占全年采购总额的 2.07%，比 15 年减少 0.91 个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为 7.55 亿元，占全年采购总额的 0.57%。2017 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 40.87 亿元，占全年采购总额的 2.55%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 9.19 亿元，占全年采购总额的 0.57%。

本公司的供应商较为分散，不存在单个与本公司交易额超过 10%的供应商。

十、发行人内部管理制度

在董事会、监事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套

比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

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

（一）会计核算和财务管理制度

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

（二）预算管理制度

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

（三）对外投资决策机制

公司事业发展部负责管控投资业务，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部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

（四）对外担保制度

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

（五）对子公司的管理机制

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

（六）公司融资管理制度

公司的融资与结算业务由总部统一管理。目前公司已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作细则》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资金中心审批确认；所有对外融资也由资金中心统一安排，经各级负责人审批后方可进行；付款方面，公司主要经营付款由资金中心统一结算。同时，资金中心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管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行跟踪，及时调整

资金安排。

（七）公司的关联交易管理制度

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

（八）采购管理制度

公司建筑研究与工程采购中心负责采购业务的管理控制。制定包括《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；通过建立采购事件合伙人的方式进一步完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为进一步把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将工程质量综合评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

十一、信息披露事务与投资者关系管理

公司是中国内地首批上市企业之一，上市 27 年来，公司严格遵守上市公司有关信息披露的规定，与投资者保持通畅、长效的交流机制，曾先后多次荣获深交所信息披露考核的“优秀”。

公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公

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

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

第四节 财务会计信息

一、公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并及母公司财务报表

本公司 2015 年度、2016 年度及 2017 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 2015 年度、2016 年度及 2017 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 1600342 号、毕马威华振审字第 1700999 号、毕马威华振审字第 1801238 号标准无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的 2015-2017 年财务数据引自上述经审计的财务报告的当期期末数据。公司 2018 年 1-6 月财务报告未经审计。

公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
货币资金	15,955,205.54	17,412,100.92	8,703,211.82	5,318,038.10
交易性金融资产	24,304.18	-	-	-
衍生金融资产	2,108.02	1,249.37	45,867.12	12,219.53
应收账款	-	143,273.40	207,525.68	251,065.33
应收票据及应收账款	177,781.16	-	-	-
预付款项	10,301,926.24	7,301,710.69	5,026,254.06	3,964,697.28
其他应收款	22,935,809.73	16,324,976.59	10,543,500.49	7,548,564.30
存货	63,862,346.45	59,808,765.76	46,736,133.61	36,812,193.05
合同资产	189,309.09	-	-	-
持有待售资产	674,630.75	691,017.13	-	-
其他流动资产	355,708.02	72,189.35	867,050.00	795,660.00
流动资产合计	114,479,129.18	101,755,283.21	72,129,542.79	54,702,437.59
可供出售金融资产	-	134,074.94	132,801.43	113,881.27
其他权益工具投资	73,833.91	-	-	-
其他非流动金融资产	85,432.41	-	-	-
长期股权投资	11,192,737.37	8,122,430.53	6,170,198.84	3,350,342.35
投资性房地产	3,663,565.38	2,881,130.03	2,187,442.43	1,076,505.11
固定资产	887,655.81	709,880.81	681,079.31	491,747.92
在建工程	99,028.27	102,241.09	76,531.26	59,835.89
无形资产	466,331.72	143,750.48	126,036.37	104,499.11
商誉	20,931.29	20,634.29	20,168.98	20,168.98

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
长期待摊费用	347,284.18	206,597.59	96,022.63	44,788.34
递延所得税资产	1,215,531.40	965,100.20	719,853.30	516,654.08
其他非流动资产	1,983,702.60	1,493,568.60	727,744.06	648,696.13
非流动资产合计	20,036,034.34	14,779,408.57	10,937,878.61	6,427,119.18
资产总计	134,515,163.52	116,534,691.78	83,067,421.39	61,129,556.77
短期借款	1,267,672.19	1,610,885.87	1,657,658.92	190,008.80
衍生金融负债	86,805.71	101,994.02	-	-
应付票据	-	333,018.32	360,383.91	1,674,473.29
应付账款	-	17,343,940.27	13,804,756.25	9,144,645.84
应付票据及应收账款	16,590,960.74	-	-	-
预收款项	237,741.86	40,770,593.99	27,464,555.45	21,262,570.56
合同负债	51,428,516.48	-	-	-
应付职工薪酬	262,637.69	493,041.40	383,992.66	264,265.72
应交税费	651,769.62	1,077,490.63	955,308.41	737,398.05
应付利息	-	99,514.43	37,837.49	23,157.59
其他应付款	21,619,888.28	18,288,680.29	10,658,025.72	6,235,022.43
其他流动负债	399,565.00	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,430,614.50	4,616,383.77	2,677,329.73	2,474,640.41
流动负债合计	96,976,172.08	84,735,542.99	57,999,848.55	42,006,182.69
长期借款	12,829,406.83	9,602,904.47	5,640,606.13	3,382,858.42
应付债券	3,762,670.34	3,232,267.19	2,910,837.58	1,901,581.23
预计负债	15,017.90	15,986.64	11,867.24	14,322.06
其他非流动负债	254,983.49	254,066.60	286,199.95	137,807.56
递延所得税负债	98,497.71	26,529.97	50,404.82	55,843.08
非流动负债合计	16,960,576.27	13,131,754.88	8,899,915.72	5,492,412.35
负债合计	113,936,748.35	97,867,297.86	66,899,764.26	47,498,595.04
股本	1,103,915.20	1,103,915.20	1,103,915.20	1,105,161.23
资本公积	860,397.49	832,926.31	826,826.78	817,481.26
减：库存股	-	-	-	16,016.31
其他综合收益	39,187.71	23,497.78	39,630.93	45,063.52
盈余公积	3,590,007.18	3,590,007.18	3,254,076.78	2,806,876.67
未分配利润	7,895,710.46	7,717,185.06	6,120,026.98	5,259,785.41
归属于母公司股东权益合计	13,489,218.04	13,267,531.53	11,344,476.67	10,018,351.78
少数股东权益	7,089,197.13	5,399,862.39	4,823,180.46	3,612,609.95
股东权益合计	20,578,415.17	18,667,393.92	16,167,657.13	13,630,961.73
负债及股东权益总计	134,515,163.52	116,534,691.78	83,067,421.39	61,129,556.77

公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	10,597,453.73	24,289,711.03	24,047,723.69	19,554,913.00
二、营业总成本	8,713,163.18	19,832,384.00	20,646,729.40	16,598,826.08
其中：营业成本	6,947,991.34	16,007,991.59	16,974,240.34	13,815,062.87
税金及附加	750,203.87	1,972,223.07	2,197,875.46	1,798,042.68
销售费用	280,831.23	626,198.13	516,071.59	413,827.36
管理费用	434,288.07	886,571.41	680,056.19	474,524.98
财务费用	233,237.66	207,525.68	159,206.80	47,773.58
资产减值损失	56,220.11	131,874.12	119,279.02	49,594.61
信用减值损失	10,390.91	-	-	-
投资收益	78,440.67	624,456.17	501,383.59	356,190.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	76,454.45	456,916.00	493,071.60	239,309.25
公允价值变动损益	220.85	-	-	-
资产处置损益	-38.12	-491.55	-	-
三、营业利润	1,962,913.95	5,081,291.64	3,902,377.88	3,312,277.73
加：营业外收入	20,110.60	72,328.80	39,831.17	85,543.15
减：营业外支出	16,240.07	39,425.17	16,847.87	17,559.12
四、利润总额	1,966,784.49	5,114,195.27	3,925,361.17	3,380,261.76
减：所得税费用	614,524.43	1,393,356.53	1,090,335.62	785,317.96
五、净利润	1,352,260.06	3,720,838.73	2,835,025.55	2,594,943.80
归属于母公司所有者的净利润	912,374.32	2,805,181.49	2,102,260.63	1,811,940.62
少数股东损益	439,885.74	915,657.24	732,764.92	783,003.18

公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	18,055,937.78	36,840,522.34	28,653,293.83	19,190,827.18
收到其他与经营活动有关的现金	1,705,987.36	4,385,566.34	2,630,267.75	1,915,676.30
经营活动现金流入小计	19,761,925.15	41,226,088.68	31,283,561.57	21,106,503.48
购买商品、接收劳务支付的现金	12,371,859.94	23,487,635.52	17,846,870.00	12,997,942.48

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	842,711.87	924,360.26	668,901.35	504,630.00
支付的各项税费	3,357,882.89	3,975,974.68	3,376,031.20	2,504,007.11
支付其他与经营活动有关的现金	3,614,979.74	4,605,834.81	5,435,146.13	3,495,321.82
经营活动现金流出小计	20,187,434.44	32,993,805.26	27,326,948.67	19,501,901.41
经营活动产生的现金流量净额	-425,509.29	8,232,283.42	3,956,612.90	1,604,602.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	46,041.60	336,729.74	49,310.12	71,861.98
取得投资收益收到的现金	95,598.97	125,149.46	258,272.91	109,467.86
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	4,372.54	14,160.58	24,737.68	427.52
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	10,029.17	319,118.92	41,972.52	24,452.85
收到其他与投资活动有关的现金	547,663.17	1,181,998.10	282,183.46	158,356.40
投资活动现金流入小计	703,705.45	1,977,156.80	656,476.69	364,566.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	561,031.43	236,048.12	214,678.56	206,300.13
投资支付的现金	3,937,654.46	4,683,322.80	3,177,113.29	1,171,343.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	580,469.58	2,131,572.89	1,464,674.49	516,258.33
支付其他与投资活动有关的现金	489,023.16	87,536.29	138,915.37	565,412.86
投资活动现金流出小计	5,568,178.63	7,138,480.10	4,995,381.70	2,459,314.72
投资活动产生的现金流量净额	-4,864,473.18	-5,161,323.30	-4,338,905.01	-2,094,748.12
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,478,979.58	1,425,382.27	973,525.02	429,604.62
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,478,979.58	1,425,382.27	973,509.88	405,351.09
取得借款所收到的现金	5,312,821.69	9,457,576.69	6,877,457.32	2,291,009.95
发行债券收到的现金	1,422,717.75	1,062,040.00	1,164,576.23	792,419.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	567,134.82	432,456.00	-	-
筹资活动现金流入小计	8,781,653.84	12,377,454.95	9,015,558.57	3,513,033.58
偿还债务所支付的现金	3,374,880.92	4,125,431.97	3,882,621.97	2,502,857.64
归还投资支付的现金	204,149.52	812,095.74	400,625.82	202,466.27
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,100,954.50	1,913,437.63	1,602,645.72	1,318,100.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	549,410.62	320,189.06	330,979.56	242,440.36
支付的其他与筹资活动有关的现金	262,010.90	-	-	-
筹资活动现金流出小计	4,941,995.84	6,850,965.33	5,885,893.51	4,023,424.65
筹资活动产生的现金流量净额	3,839,658.01	5,526,489.62	3,129,665.06	-510,391.08

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,292.01	-113,850.50	26,866.43	9,967.27
五、现金及现金等价物净增加额	-1,441,032.45	8,483,599.24	2,774,239.38	-990,569.85
加：年初现金及现金等价物余额	16,432,600.74	7,949,001.49	5,174,762.12	6,165,331.97
六、年末现金及现金等价物余额	14,991,568.29	16,432,600.74	7,949,001.49	5,174,762.12

公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
货币资金	7,434,324.37	8,443,825.59	4,494,912.39	2,709,190.99
其他应收款	30,945,045.14	22,589,728.16	15,138,751.12	13,818,083.06
其他流动资产	-	-	650,000.00	631,000.00
流动资产合计	38,379,369.51	31,033,553.75	20,283,663.51	17,158,274.05
可供出售金融资产		21,156.00	20,356.00	12,856.00
其他非流动金融资产	21,156.00	-	-	-
长期股权投资	2,310,767.52	1,947,709.31	1,725,311.72	2,264,149.59
投资性房地产	203.89	227.06	273.38	319.71
无形资产	313,700.00	-	-	-
固定资产	4,107.20	4,320.82	5,639.51	7,466.98
递延所得税资产	16,083.43	16,083.43	16,083.43	16,083.43
其他非流动资产	150,000.00	-	-	-
非流动资产合计	2,816,018.04	1,989,496.61	1,767,664.03	2,300,875.71
资产总计	41,195,387.55	33,023,050.37	22,051,327.54	19,459,149.76
短期借款	952,233.84	657,475.00	650,316.85	47,608.80
应付票据	-	80,781.14	203,544.63	1,245,220.44
应付票据及应付账款	71,398.81	-	-	-
应付职工薪酬	69,713.23	113,394.53	107,620.35	137,984.61
应交税费	7,976.17	12,836.17	6,382.18	8,417.41
应付利息	-	49,971.12	22,405.72	13,836.33
其他应付款	17,857,335.27	13,917,700.71	8,488,705.61	7,153,502.79
其他流动负债	399,565.00	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,428,579.41	3,856,820.00	2,252,629.46	2,084,105.17
流动负债合计	22,786,801.73	18,688,978.68	11,731,604.81	10,690,675.55
长期借款	8,717,209.59	6,136,520.00	2,994,900.00	2,045,650.00
应付债券	1,492,743.37	1,491,395.82	1,090,295.45	971,436.95
非流动负债合计	10,209,952.96	7,627,915.82	4,085,195.45	3,017,086.95
负债合计	32,996,754.70	26,316,894.50	15,816,800.26	13,707,762.50
股本	1,103,915.20	1,103,915.20	1,103,915.20	1,105,161.23
资本公积	957,371.35	957,371.35	957,371.35	971,897.26

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
减：库存股	-	-	-	16,016.31
盈余公积	3,590,007.18	3,590,007.18	3,254,076.78	2,806,876.67
未分配利润	2,547,339.13	1,054,862.14	919,163.95	883,468.40
股东权益合计	8,198,632.86	6,706,155.87	6,234,527.28	5,751,387.26
负债及股东权益总计	41,195,387.55	33,023,050.37	22,051,327.54	19,459,149.76

公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	88,296.64	185,579.85	109,146.37	102,954.92
二、营业总成本	112,043.00	244,241.81	168,590.06	127,980.39
减：营业成本	23.16	46.33	46.33	76.78
税金及附加	611.05	2,032.69	727.79	5,918.11
管理费用	25,156.70	109,287.59	126,314.35	109,117.65
财务费用	86,292.85	132,875.78	41,501.65	12,946.94
资产减值损失	-	-0.58	-0.05	-79.08
信用减值损失	-40.77	-	-	-
加：投资收益	2,509,730.69	1,402,440.41	1,334,146.15	1,016,070.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-293.55	322.68	-15,229.56	7,957.68
资产处置损益	19.12	-29.48	-	-
三、营业利润	2,486,003.45	1,343,748.97	1,274,702.47	991,044.60
加：营业外收入	-	1,500.00	3,070.61	4,023.37
减：营业外支出	2.78	1,527.37	58.47	72.50
四、利润总额	2,486,000.67	1,343,721.60	1,277,714.60	994,995.47
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润	2,486,000.67	1,343,721.60	1,277,714.60	994,995.47

公司 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,812,337.09	21,910,847.93	18,952,362.62	16,296,863.69
经营活动现金流入小计	7,812,337.09	21,910,847.93	18,952,362.62	16,296,863.69
支付给职工以及为职工支付的现金	59,026.73	57,541.72	123,658.60	104,540.68
支付的各项税费	11,424.70	4,473.81	6,321.72	9,489.32
支付其他与经营活动有关的现金	12,485,248.04	23,261,983.18	18,253,595.85	15,599,286.62
经营活动现金流出小计	12,555,699.47	23,323,998.72	18,383,576.17	15,713,316.63

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,743,362.38	-1,413,150.78	568,786.45	583,547.06
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	927,500.00	1,083,387.99	925,774.35	785,496.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23.50	-	0.12	6.64
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	27,119.78	702,814.63	43,044.45	55,453.20
投资活动现金流入小计	954,643.28	1,786,202.62	968,818.92	840,956.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	77.46	787.72	278.72	219.27
投资支付的现金	158,245.00	178,804.18	8,500.00	604,545.44
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	19,000.00	326,000.00
投资活动现金流出小计	158,322.46	179,591.90	27,778.72	930,764.71
投资活动产生的现金流量净额	796,320.82	1,606,610.72	941,040.19	-89,808.61
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	24,253.53
取得借款所收到的现金	4,417,319.84	6,957,595.00	3,532,110.85	2,031,318.96
发行债券收到的现金	399,525.00	398,800.00	300,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	456,824.92	-	-	-
筹资活动现金流入小计	5,273,669.75	7,356,395.00	3,832,110.85	2,055,572.49
偿还债务所支付的现金	1,970,112.00	2,204,626.31	2,476,378.96	2,144,694.94
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	366,029.95	1,396,258.46	1,079,966.02	886,585.32
筹资活动现金流出小计	2,336,141.95	3,600,884.77	3,556,344.99	3,031,280.26
筹资活动产生的现金流量净额	2,937,527.80	3,755,510.23	275,765.87	-975,707.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12.53	-56.96	128.89	142.63
五、现金及现金等价物净增加额	-1,009,501.22	3,948,913.20	1,785,721.40	-481,826.69
加：期初现金及现金等价物余额	8,443,825.59	4,494,912.39	2,709,190.99	3,191,017.68
六、期末现金及现金等价物余额	7,434,324.37	8,443,825.59	4,494,912.39	2,709,190.99

二、合并报表范围的变化

（一）发行人 2018 年 1-6 月财务报表合并范围变化情况

2018 年 1-6 月公司新纳入合并范围的子公司 556 家，不再纳入合并范围的子

公司 22 家，合并范围变动主要情况如下⁴：

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	涿州市祥筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
2	珠海万唯丰商业运营有限公司	新增至合并范围	新设
3	珠海市万科诚丰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
4	珠海市万锦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
5	珠海市万村发展有限公司	新增至合并范围	新设
6	珠海市万创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
7	重庆万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
8	重庆万翠置业有限公司	新增至合并范围	新设
9	重庆九盈仓储有限公司	新增至合并范围	新设
10	重庆江盈方仓储有限公司	新增至合并范围	新设
11	郑州唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
12	郑州万科璞樾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
13	郑州万科瀚湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
14	郑州万科方顶企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
15	郑州万科百寓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
16	郑州荣望房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
17	镇江万润置业有限公司	新增至合并范围	新设
18	镇江万港置业有限公司	新增至合并范围	新设
19	镇江虹孚置业有限公司	新增至合并范围	新设
20	长沙市万筑装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
21	长沙市万投企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
22	长沙市泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
23	长春万旭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
24	长春万铁盛华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
25	长春万睿房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
26	长春万科地铁置业发展有限公司	新增至合并范围	新设
27	长春市智科教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
28	漳州市拾鲜记贸易有限公司	新增至合并范围	新设
29	余姚市万兆供应链有限公司	新增至合并范围	新设
30	银川万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
31	宜昌宏展程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
32	扬州智泊停车管理有限公司	新增至合并范围	新设
33	扬州万之沣管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
34	扬州万隅管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
35	扬州泊寓公寓管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
36	盐城万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

⁴ 表中列示 2018 年 1-6 月合并范围变动的主要子公司情况。

序号	公司名称	变更内容	变更原因
37	烟台裕尊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
38	烟台市万高企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
39	烟台津港置业有限公司	新增至合并范围	新设
40	烟台共担企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
41	徐州万锦企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
42	徐州万超企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
43	徐州市寓驿商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
44	徐州润彭置业有限公司	新增至合并范围	新设
45	徐州茗天企业管理咨询服务有限公司	新增至合并范围	新设
46	徐州茗天企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
47	徐州茗顺企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
48	徐州茗科企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
49	徐州茗创置业有限公司	新增至合并范围	新设
50	宿迁万豫置业有限公司	新增至合并范围	新设
51	宿迁万字企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
52	雄安万科绿色研发有限公司	新增至合并范围	新设
53	雄安万创检测有限公司	新增至合并范围	新设
54	兴化市耘垛旅游管理有限公司	新增至合并范围	新设
55	新疆万利风尚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
56	新疆美好乾德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
57	新疆合众致远房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
58	新疆城建万利房地产开发经营有限公司	新增至合并范围	新设
59	咸阳万纬仓储有限公司	新增至合并范围	新设
60	西咸新区筑善置业有限公司	新增至合并范围	新设
61	西咸新区科筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
62	西咸新区昊鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
63	西咸新区道诺置业有限公司	新增至合并范围	新设
64	西咸新区崇胜房地产有限公司	新增至合并范围	新设
65	西安合众致远经纪顾问有限公司	新增至合并范围	新设
66	西安富港房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
67	武汉万云房地产有限公司	新增至合并范围	新设
68	武汉万耀之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
69	武汉万地阅江房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
70	武汉万地景云房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
71	武汉万地滨江房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
72	武汉市万云创富管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
73	武汉市万悦金乔管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
74	武汉市万林青岸管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
75	武汉市万合创盈管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
76	武汉市金湾誉礼管理服务有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
77	武汉市汉宜恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
78	武汉市宝杉锋汇管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
79	武汉金色万耀房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
80	芜湖万佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
81	无锡万合养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
82	无锡万宸教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
83	无锡市旭恒房地产有限公司	新增至合并范围	新设
84	无锡狄翰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
85	无锡泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
86	乌鲁木齐风华翠茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
87	温州瑶成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
88	温州奇成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
89	温州捷成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
90	温州湖成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
91	万科中西部投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
92	万科中西部企业有限公司	新增至合并范围	新设
93	万科物流发展有限公司	新增至合并范围	新设
94	万科（张家口）旅游开发有限公司	新增至合并范围	新设
95	天津万鑫企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
96	天津万武供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
97	天津万锦晟祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
98	天津万锦华瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
99	天津万津企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
100	天津市万江商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
101	天津市万安商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
102	天津华康供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
103	天津侯台建城共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
104	天津泊寓中万商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
105	天津泊寓中北商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
106	天津泊寓郁江道商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
107	天津泊寓瑞达商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
108	天津泊寓民和巷商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
109	天津泊寓美湖里商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
110	天津泊寓经纬商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	天津泊寓津滨商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
112	天津泊寓复康商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
113	天津泊寓北方商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
114	唐山志投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
115	唐山锋投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
116	太原万赢企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
117	太原万忻企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
118	太原万享企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
119	太原万腾企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
120	太原万尚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
121	太原万清源企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
122	太原万亩农业科技有限公司	新增至合并范围	新设
123	太原万科长源房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
124	太原万科南站房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
125	太原万科国投滨湖置业有限公司	新增至合并范围	新设
126	太原万科轨道交通置业有限公司	新增至合并范围	新设
127	太原万阜企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
128	太原万辰置业有限公司	新增至合并范围	新设
129	太原市万科同德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
130	太原恒源万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
131	太原国投万科湖畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
132	太原泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
133	太仓市上万房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
134	太仓市科善房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
135	太仓市环沪房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
136	台州市万颖供应链有限公司	新增至合并范围	新设
137	苏州万明供应链有限公司	新增至合并范围	新设
138	苏州恒珏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
139	苏州傅苏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
140	苏州傅镭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
141	苏州傅江企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
142	苏州傅德企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
143	苏州泊信酒店有限公司	新增至合并范围	新设
144	苏州泊创公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
145	四川优宇建设劳务有限公司	新增至合并范围	新设
146	四川万智汇企业服务有限公司	新增至合并范围	新设
147	四川万裕丰建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
148	四川万科锦仁置业有限公司	新增至合并范围	新设
149	四川理想加空间企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
150	石家庄万乐智能物流有限公司	新增至合并范围	新设
151	石家庄万科文泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
152	石家庄万科润德琅翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
153	石家庄万科宁泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	石家庄万科宁泊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
155	石家庄万科嘉实文澜房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
156	石家庄万合控企业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
157	石家庄泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
158	沈阳优尚教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
159	沈阳万越和商贸有限公司	新增至合并范围	新设
160	沈阳万怡安瑞健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
161	沈阳万科泰景之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
162	沈阳万科融祥之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
163	沈阳万科融祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
164	沈阳万科保裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
165	沈阳万科保康置业有限公司	新增至合并范围	新设
166	沈阳市于洪区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
167	沈阳市铁西区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
168	沈阳市沈河区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
169	沈阳市大东区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
170	沈阳青驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
171	沈阳齐驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
172	深圳市兴万实业有限公司	新增至合并范围	新设
173	深圳市信万实业有限公司	新增至合并范围	新设
174	深圳市万易产业园投资有限公司	新增至合并范围	新设
175	深圳市万兴富裕实业有限公司	新增至合并范围	新设
176	深圳市万信富裕实业有限公司	新增至合并范围	新设
177	深圳市万禧实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
178	深圳市万科云投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
179	深圳市万科里投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
180	深圳市时代五号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
181	深圳市时代四号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
182	深圳市时代六号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
183	深圳市深元咨询有限公司	新增至合并范围	新设
184	深圳市偶米家运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
185	深圳市浪骑帆船运动俱乐部有限公司	新增至合并范围	新设
186	深汕特别合作区万科投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
187	上海鑫侨高置业有限公司	新增至合并范围	新设
188	上海万至之企业管理有限责任公司	新增至合并范围	新设
189	上海万至之企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
190	上海万至镒企业发展有限公司	新增至合并范围	新设
191	上海万纬浙甬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
192	上海万纬浙杭供应链有限公司	新增至合并范围	新设
193	上海万纬粤甬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
194	上海万纬粤穗供应链有限公司	新增至合并范围	新设
195	上海万纬粤莞供应链有限公司	新增至合并范围	新设
196	上海万纬粤鹅供应链有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
197	上海万纬粤禅供应链有限公司	新增至合并范围	新设
198	上海万纬豫郑仓储有限公司	新增至合并范围	新设
199	上海万纬渝供应链有限公司	新增至合并范围	新设
200	上海万纬曜光供应链有限公司	新增至合并范围	新设
201	上海万纬新乌供应链有限公司	新增至合并范围	新设
202	上海万纬湘长供应链有限公司	新增至合并范围	新设
203	上海万纬武马供应链有限公司	新增至合并范围	新设
204	上海万纬皖肥仓储有限公司	新增至合并范围	新设
205	上海万纬陕镐供应链有限公司	新增至合并范围	新设
206	上海万纬闽榕供应链有限公司	新增至合并范围	新设
207	上海万纬闽鹭供应链有限公司	新增至合并范围	新设
208	上海万纬美廓供应链有限公司	新增至合并范围	新设
209	上海万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
210	上海万纬京供应链有限公司	新增至合并范围	新设
211	上海万纬晋并供应链有限公司	新增至合并范围	新设
212	上海万纬津供应链有限公司	新增至合并范围	新设
213	上海万纬椒兰供应链有限公司	新增至合并范围	新设
214	上海万纬冀廊供应链有限公司	新增至合并范围	新设
215	上海万纬供应链有限公司	新增至合并范围	新设
216	上海万纬甘皋供应链有限公司	新增至合并范围	新设
217	上海万纬鄂武供应链有限公司	新增至合并范围	新设
218	上海万纬鄂汉供应链有限公司	新增至合并范围	新设
219	上海万纬鼎淄实业发展有限公司	新增至合并范围	新设
220	上海万纬滇春供应链有限公司	新增至合并范围	新设
221	上海万纬诚拙供应链有限公司	新增至合并范围	新设
222	上海万创产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
223	上海泊寓酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
224	陕西泽筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
225	陕西万万置地有限公司	新增至合并范围	新设
226	陕西驰筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
227	陕西安居业置业有限公司	新增至合并范围	新设
228	山东学知研学旅行有限公司	新增至合并范围	新设
229	山东万园实业有限公司	新增至合并范围	新设
230	山东万建房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
231	厦门万物工场文化创意产业有限公司	新增至合并范围	新设
232	厦门万村新象房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
233	厦门市万雍置业有限公司	新增至合并范围	新设
234	厦门市万驿洲投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
235	厦门市万驿全投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
236	厦门市万驿立洲投资管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
237	厦门市万象星云科技有限责任公司	新增至合并范围	新设
238	厦门市万羨置业有限公司	新增至合并范围	新设
239	厦门市万溪置业有限公司	新增至合并范围	新设
240	厦门市万缙置业有限公司	新增至合并范围	新设
241	厦门市万商商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
242	厦门市万卿置业有限公司	新增至合并范围	新设
243	厦门市万茗置业有限公司	新增至合并范围	新设
244	厦门市万俐置业有限公司	新增至合并范围	新设
245	厦门市万驹置业有限公司	新增至合并范围	新设
246	厦门市万岑置业有限公司	新增至合并范围	新设
247	厦门市食乐餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
248	厦门市拾鲜记贸易有限公司	新增至合并范围	新设
249	泉州市万瑞装修有限公司	新增至合并范围	新设
250	泉州市万莉装修有限公司	新增至合并范围	新设
251	泉州市万乐装修有限公司	新增至合并范围	新设
252	泉州市万城装修有限公司	新增至合并范围	新设
253	清徐万科恒郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
254	青岛万盈置业有限公司	新增至合并范围	新设
255	青岛万宏置业有限公司	新增至合并范围	新设
256	青岛万鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
257	青岛天万置业有限公司	新增至合并范围	新设
258	青岛辉兴置业有限公司	新增至合并范围	新设
259	秦皇岛万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
260	平湖万坤置业有限公司	新增至合并范围	新设
261	平湖上万商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
262	宁波重翔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
263	宁波重驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
264	宁波易展房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
265	宁波易全房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
266	宁波易庆房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
267	宁波易格房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
268	宁波万霆产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
269	宁波万凌置业有限公司	新增至合并范围	新设
270	宁波万创产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
271	宁波市海曙区鼓楼街道随园智汇坊养老服务中心	新增至合并范围	新设
272	宁波乐秀房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
273	宁波乐挺房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
274	宁波乐荣房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
275	宁波乐全房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
276	宁波佳爵房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
277	宁波佳慈房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
278	宁波佳驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
279	宁波佳奥房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
280	宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
281	南通万语企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
282	南通万生商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
283	南通万茂企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
284	南通万林企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
285	南通万联商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
286	南通万界商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
287	南通万沪企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
288	南通万虹企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
289	南通万泊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
290	南通科宁企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
291	南通科闵企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
292	南通科坤企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
293	南宁市万物投仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
294	南宁市万霖仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
295	南宁市明维投资有限公司	新增至合并范围	新设
296	南宁市乐之家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
297	南京万城工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
298	南京泊南商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
299	兰州万时房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
300	兰州万科时代房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
301	兰州万辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
302	昆山塞纳尔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
303	昆明筑华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
304	昆明续万投资有限公司	新增至合并范围	新设
305	昆明万澧房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
306	昆明科华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
307	开封万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
308	江苏万科悦达实业有限公司	新增至合并范围	新设
309	嘉兴万业置业有限公司	新增至合并范围	新设
310	嘉兴巴夫洛供应链有限公司	新增至合并范围	新设
311	济南元贺置业有限公司	新增至合并范围	新设
312	济南万悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
313	济南万时待商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
314	济南万师傅餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
315	济南万润教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
316	济南万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
317	济南万航教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
318	济南万城商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
319	济南万辰置业有限公司	新增至合并范围	新设
320	济南朴韵美居房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
321	济南东万置业有限公司	新增至合并范围	新设
322	济南泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
323	吉林省梅沙商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
324	合肥信万鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
325	合肥皖融裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
326	合肥市万俊千文供应链有限公司	新增至合并范围	新设
327	合肥碧合裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
328	杭州万晴实业有限公司	新增至合并范围	新设
329	杭州万港置业有限公司	新增至合并范围	新设
330	杭州万巢投资有限公司	新增至合并范围	新设
331	杭州随康健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
332	杭州府苑健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
333	杭州泊之可物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
334	杭州泊臻公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
335	杭州泊阅公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
336	杭州泊邮公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
337	杭州泊湘公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
338	海宁万臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
339	海宁万业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
340	海门重万置业有限公司	新增至合并范围	新设
341	海东万盈供应链有限公司	新增至合并范围	新设
342	哈尔滨万科新里程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
343	贵阳万科远通远航房地产有限公司	新增至合并范围	新设
344	贵阳万科鸣黔会房地产有限公司	新增至合并范围	新设
345	贵阳万科骏驰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
346	贵阳万科富中置业有限公司	新增至合并范围	新设
347	贵阳睿投万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
348	广州市万赫房地产有限公司	新增至合并范围	新设
349	广州市梅沙教育发展咨询有限公司	新增至合并范围	新设
350	广州市泊时易停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
351	广州蕙心医疗投资有限公司	新增至合并范围	新设
352	甘肃启德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
353	福州市优路家政服务有限公司	新增至合并范围	新设
354	福州市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
355	福州市万雅工程管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
356	福州市万深合房地产有限公司	新增至合并范围	新设
357	福州市万梅教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
358	福州市万霖置业有限公司	新增至合并范围	新设
359	福建省万唯家企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
360	福建省万美家装修有限公司	新增至合并范围	新设
361	福建平潭万商美邻资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
362	福建平潭万商美建投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
363	佛山盈石仓储有限公司	新增至合并范围	新设
364	佛山市万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
365	佛山市顺德区万良房地产有限公司	新增至合并范围	新设
366	佛山市南海区梅域教育培训中心	新增至合并范围	新设
367	佛山市禅城区万投筑雅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
368	佛山市禅城区万投筑梦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
369	佛山市禅城区万投筑江房地产有限公司	新增至合并范围	新设
370	佛山市禅城区万投筑花房地产有限公司	新增至合并范围	新设
371	佛山市禅城区万投筑诚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
372	佛山市禅城区万投雅城房地产有限公司	新增至合并范围	新设
373	东莞市筑昀实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
374	东莞市中万筑翔实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
375	东莞市中万骏峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
376	东莞市中万恒峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
377	东莞市泽云实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
378	东莞市云航实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
379	东莞市万裕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
380	东莞市万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
381	东莞市万颐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
382	东莞市万轩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
383	东莞市万趣体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
384	东莞市万民房地产有限公司	新增至合并范围	新设
385	东莞市万科城市发展有限公司	新增至合并范围	新设
386	东莞市万动体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
387	东莞市万创设计顾问有限公司	新增至合并范围	新设
388	东莞市科卓实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
389	东莞市科亿实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
390	东莞市东万智峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
391	东莞市东万睿峰实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
392	东莞市东万科通实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
393	东莞市东万凯腾实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
394	大连万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
395	大连万科万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
396	大连泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
397	成都中万天利置业有限公司	新增至合并范围	新设
398	成都中万锦天置业有限公司	新增至合并范围	新设
399	成都万馨资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
400	成都万晟鸿城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
401	成都万科梦想城建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
402	成都万川置业有限公司	新增至合并范围	新设
403	成都泰安融城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
404	成都立德思教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
405	成都锦泰弘安企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
406	成都弘煊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
407	成都合众致远品牌营销策划有限公司	新增至合并范围	新设
408	成都泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
409	成都泊汇公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
410	常州泓成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
411	北京亿泰祥合文化传媒有限公司	新增至合并范围	新设
412	北京万世源产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
413	北京万乐学国际教育咨询中心 (有限合伙)	新增至合并范围	新设
414	北京万科天恒产城建设有限公司	新增至合并范围	新设
415	北京万旌企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
416	北京潞城万筑产城建设有限公司	新增至合并范围	新设
417	北京金城万源置业有限公司	新增至合并范围	新设
418	北京鸿祥印艺文化传媒有限公司	新增至合并范围	新设
419	北京和顺非凡文化传播有限公司	新增至合并范围	新设
420	北京枫尘星光文化传媒有限公司	新增至合并范围	新设
421	保定万旭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
422	包头万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
423	鞍山东惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
424	Wintergreen (BVI) Company Limited	新增至合并范围	新设
425	Winsteria (BVI) Company Limited	新增至合并范围	新设
426	WINMAXI (BVI) COMPANY LIMITED	新增至合并范围	新设
427	V-Nesta Investment Partner I Limited	新增至合并范围	新设
428	Vetiver (BVI) Company Limited	新增至合并范围	新设
429	Vandata Information Technology Company Limited	新增至合并范围	新设
430	Unique Fidelity Investments Limited	新增至合并范围	新设
431	Union Grace Investments Limited	新增至合并范围	新设
432	Unicon (BVI) Company Limited	新增至合并范围	新设
433	Scenic Cascade Limited	新增至合并范围	新设
434	Prosperous Sea Group Limited	新增至合并范围	新设
435	Promise Fine Investments Limited	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
436	Oceanic Jade Limited	新增至合并范围	新设
437	NY VDW 543 B LLC	新增至合并范围	新设
438	NY VDW 543 A LLC	新增至合并范围	新设
439	Narwhal (BVI) Company Limited	新增至合并范围	新设
440	Miracle Power Investments Limited	新增至合并范围	新设
441	Mighty Boom Limited	新增至合并范围	新设
442	Master Origin Limited	新增至合并范围	新设
443	Golden Baycrest (BVI) Limited	新增至合并范围	新设
444	Cedarwood (HK) Company Limited	新增至合并范围	新设
445	Cascade Peak Limited	新增至合并范围	新设
446	Beluga (HK) Company Limited	新增至合并范围	新设
447	Amber Shine Limited	新增至合并范围	新设
448	北京居正房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
449	成都家园经营管理有限公司	新增至合并范围	收购
450	成都悦榕第三置业有限公司	新增至合并范围	收购
451	成都悦榕第四置业有限公司	新增至合并范围	收购
452	成都悦榕第一置业有限公司	新增至合并范围	收购
453	成都中熹国投房地产有限公司	新增至合并范围	收购
454	大连樱花园开发有限公司	新增至合并范围	收购
455	大连中集铁路装备有限公司	新增至合并范围	收购
456	迪庆香格里拉吉瓦仁安旅游度假村有限公司	新增至合并范围	收购
457	东莞市祥盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
458	福州丰联酒店管理有限公司	新增至合并范围	收购
459	盖世理 (无锡) 仓储发展有限公司	新增至合并范围	收购
460	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	收购
461	杭州君烨信息科技有限公司	新增至合并范围	收购
462	杭州青延供应链管理有限公司	新增至合并范围	收购
463	杭州万疆置业有限公司	新增至合并范围	收购
464	杭州万霆置业有限公司	新增至合并范围	收购
465	合肥万科金湾地产有限公司	新增至合并范围	收购
466	河南民信置业有限公司	新增至合并范围	收购
467	湖北昕景投资有限公司	新增至合并范围	收购
468	黄山悦榕旅游发展有限公司	新增至合并范围	收购
469	黄山悦榕物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
470	吉宝湾房地产开发 (沈阳) 有限公司	新增至合并范围	收购
471	济南佳怡电子商务有限公司	新增至合并范围	收购
472	江西万胜仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
473	金博 (天津) 建工有限公司	新增至合并范围	收购
474	晋中市奥林百和房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
475	晋中市凯佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
476	昆明恒汇置业有限公司	新增至合并范围	收购
477	昆明十一物流有限公司	新增至合并范围	收购
478	昆明铸创房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
479	昆山万昆供应链管理有限公司	新增至合并范围	收购
480	丽江悦椿房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
481	丽江悦榕国际旅行社有限公司	新增至合并范围	收购
482	丽江悦榕酒店有限公司	新增至合并范围	收购
483	丽江悦榕物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
484	南京裕茂置业有限公司	新增至合并范围	收购
485	南通筑新房地产有限公司	新增至合并范围	收购
486	宁波航胜房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	收购
487	宁波万博供应链管理有限公司	新增至合并范围	收购
488	宁波万高置业有限公司	新增至合并范围	收购
489	宁波雅戈尔东城置业有限公司	新增至合并范围	收购
490	平度万科置业有限公司	新增至合并范围	收购
491	山西中凯佳房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
492	陕西金玖置地房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
493	上海稻丰投资有限公司	新增至合并范围	收购
494	上海禾美家具有限公司	新增至合并范围	收购
495	上海耐姆克电子有限公司	新增至合并范围	收购
496	上海申斯物流有限公司	新增至合并范围	收购
497	上海万吉冷藏有限公司	新增至合并范围	收购
498	上海卓额实业有限公司	新增至合并范围	收购
499	深圳市万纬物流管理有限公司	新增至合并范围	收购
500	沈阳铁鑫达房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	收购
501	沈阳万科紫东房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
502	石狮和安物流有限公司	新增至合并范围	收购
503	四川川商置业有限公司	新增至合并范围	收购
504	苏州宜家开元酒店有限公司	新增至合并范围	收购
505	唐山采宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
506	天津萃生健康管理有限公司	新增至合并范围	收购
507	天津海庭置业发展有限公司	新增至合并范围	收购
508	天津侯台建城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
509	天津市万富通科技发展有限公司	新增至合并范围	收购
510	天津市万赢通科技发展有限公司	新增至合并范围	收购
511	天津万榕企业管理有限公司	新增至合并范围	收购
512	天津万悦投资有限公司	新增至合并范围	收购
513	天津中孚明夷健康管理有限公司	新增至合并范围	收购
514	威海威高置地有限公司	新增至合并范围	收购
515	武汉万科锦程房地产有限公司	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
516	西安翰林壹品房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
517	西安华荣投资有限公司	新增至合并范围	收购
518	西安济邦生态技术有限公司	新增至合并范围	收购
519	西安荣邦物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
520	西安诗画寻唐房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	收购
521	西安泽合房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
522	西安长盛投资有限公司	新增至合并范围	收购
523	新疆中万火炬房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
524	烟台万尚房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
525	烟台云祥置业有限公司	新增至合并范围	收购
526	阳朔悦榕酒店有限公司	新增至合并范围	收购
527	长春市睿智达远东房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	收购
528	长春宇鑫储运有限公司	新增至合并范围	收购
529	镇江万隆投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
530	涿州立新诚信化工有限责任公司	新增至合并范围	收购
531	淄博世界贸易中心置业有限公司	新增至合并范围	收购
532	ABM FJ Investment Limited	新增至合并范围	收购
533	Banyan Tree Assets (China) Holdings Pte. Ltd.	新增至合并范围	收购
534	China Logistics Management (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	收购
535	China Logistics Management HK Holding Limited	新增至合并范围	收购
536	Gazeley Wuxi 1 Holdings Limited	新增至合并范围	收购
537	HongKong Nemtek International Co.,LTD	新增至合并范围	收购
538	Sanctuary Assets (S) 1 Pte. Ltd.	新增至合并范围	收购
539	Sanctuary Chengdu Development Company No 1 (S) Pte Ltd	新增至合并范围	收购
540	Sanctuary Chengdu Development Company No 3 (S) Pte Ltd	新增至合并范围	收购
541	Sanctuary Chengdu Development Company No. 4 (S) Pte Ltd	新增至合并范围	收购
542	Sanctuary Lijiang (S) Pte Ltd	新增至合并范围	收购
543	Sancturay Jiwa Renga (S) Pte Ltd	新增至合并范围	收购
544	Shenxia Logistics Investment Hong Kong Limited	新增至合并范围	收购
545	VX Logistics XII (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	收购
546	VX Logistics XII (HK) Holding Limited	新增至合并范围	收购
547	VX Logistics XIII (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	收购
548	VX Logistics XIII (HK) Holding Limited	新增至合并范围	收购
549	VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	收购
550	VX Logistics XIV (HK) Holding Limited	新增至合并范围	收购
551	VX Logistics XV (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	收购
552	VX Logistics XV (HK) Holding Limited	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
553	VX Logistics XVI (BVI) Holding Limited	新增至合并范围	收购
554	VX Logistics XVI (HK) Holding Limited	新增至合并范围	收购
555	VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd	新增至合并范围	收购
556	VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd	新增至合并范围	收购
557	长乐市万乐房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
558	云南保谊经贸有限公司	不纳入合并范围	出售
559	云南保谊恒华物流有限公司	不纳入合并范围	出售
560	西安隆越兴置业有限公司	不纳入合并范围	出售
561	温州万誉置业有限公司	不纳入合并范围	出售
562	温州万印置业有限公司	不纳入合并范围	出售
563	温州万贤置业有限公司	不纳入合并范围	出售
564	温州万茂置业有限公司	不纳入合并范围	出售
565	温州凯元置业有限公司	不纳入合并范围	出售
566	苏州高新新吴置地有限公司	不纳入合并范围	出售
567	鞍山市美佳物业服务有限公司	不纳入合并范围	出售
568	深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
569	上海万锴房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
570	昆山聚卓企业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
571	江西万航益富置业有限公司	不纳入合并范围	出售
572	杭州元仓置业有限公司	不纳入合并范围	出售
573	大连万兴置业有限公司	不纳入合并范围	出售
574	大连官房房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
575	北京翰业通宏咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
576	扬州万园企业管理有限公司	不纳入合并范围	注销
577	苏州万美广投资管理有限公司	不纳入合并范围	注销
578	福州市榕荣房地产有限公司	不纳入合并范围	注销

（二）发行人 2017 年财务报表合并范围变化情况

2017 年公司新纳入合并范围的子公司 830 家，不再纳入合并范围的子公司 50 家，合并范围变动主要情况如下⁵：

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海万印企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
2	珠海市万筑凯航建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
3	珠海市万翼网络科技有限公司	新增至合并范围	新设
4	珠海市万垚投资顾问有限公司	新增至合并范围	新设
5	珠海市万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设

⁵ 表中列示 2017 年合并范围变动的主要子公司情况。

序号	公司名称	变更内容	变更原因
6	珠海市万物云科技有限公司	新增至合并范围	新设
7	珠海市万物生长教育服务有限公司	新增至合并范围	新设
8	珠海市万沙科技有限公司	新增至合并范围	新设
9	珠海市万科祥裕建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
10	珠海市万汇力投资顾问有限公司	新增至合并范围	新设
11	珠海市万恒众悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
12	珠海市万盾投资顾问有限公司	新增至合并范围	新设
13	珠海市梅沙幼儿教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
14	珠海市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
15	珠海市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
16	珠海市九州房地产有限公司	新增至合并范围	新设
17	珠海科创共盈设计咨询有限公司	新增至合并范围	新设
18	珠海横琴万筑浦华实业有限公司	新增至合并范围	新设
19	珠海横琴万之筑实业有限公司	新增至合并范围	新设
20	重庆旭庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
21	重庆桥庭企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
22	重庆龙道实业有限公司	新增至合并范围	新设
23	重庆柯航置业有限公司	新增至合并范围	新设
24	重庆金城置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	重庆嘉畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	重庆峰畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
27	重庆博科置业有限公司	新增至合并范围	新设
28	中山市盈科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
29	中山市万盈房地产有限公司	新增至合并范围	新设
30	中山市万琪实业有限公司	新增至合并范围	新设
31	中山市万科唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
32	中山市万福仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
33	郑州万科云庐房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
34	郑州万科云城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
35	郑州万科星辰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
36	郑州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
37	郑州万科大都会房地产有限公司	新增至合并范围	新设
38	郑州万科安达房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
39	长沙万瑞公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
40	长沙市万明仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
41	长春万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
42	长春万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
43	长春万玺房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
44	长春万巍房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
45	长春万科美好家建筑装饰有限公司	新增至合并范围	新设
46	长春万科龙湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
47	长春万科华程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
48	长春万科东湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
49	长春万航房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
50	长春圣荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
51	漳州市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
52	云南银科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
53	宜昌市万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
54	宜昌宏立程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
55	扬州万卓企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
56	扬州万园企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
57	扬州万溢置业有限公司	新增至合并范围	新设
58	扬州万君企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
59	扬州万合共创企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
60	扬州鹏卓企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
61	烟台众舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
62	烟台文院房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
63	烟台万科房地产营销有限公司	新增至合并范围	新设
64	烟台同舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
65	烟台创盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
66	徐州万众置业有限公司	新增至合并范围	新设
67	徐州万欣置业有限公司	新增至合并范围	新设
68	徐州万世置业有限公司	新增至合并范围	新设
69	徐州万山企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
70	徐州万乔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
71	徐州茗润企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
72	宿迁徐宿万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
73	宿迁万融置业有限公司	新增至合并范围	新设
74	宿迁万宏企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
75	宿迁万恒企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
76	宿迁融科置业有限公司	新增至合并范围	新设
77	宿迁铭宸置业有限公司	新增至合并范围	新设
78	兴化市壹禾壹斗农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
79	兴化市万兴商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
80	新土木(天津)建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
81	新疆万悦阳光企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
82	新疆万悦火炬房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
83	新疆万泰共展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
84	新疆万泰共成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
85	新疆万瑞共合企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
86	新疆万瑞共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
87	新疆万鹏宏展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
88	新疆万鹏共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
89	新疆万隆同进企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
90	新疆万隆同成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
91	新疆万鸿共展企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
92	新疆万合共展企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
93	新疆万诚共展企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
94	西安筑恒房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95	西安科奥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
96	西安泊安商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
97	武汉英立德教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
98	武汉万科知音房地产有限公司	新增至合并范围	新设
99	武汉万锦雄楚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
100	武汉万创汇管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
101	武汉市万誉兴业商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
102	武汉市万池商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
103	武汉市太子湖管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
104	武汉市睿湖管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
105	武汉市琴苑管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
106	武汉瑞锦天祥房地产有限公司	新增至合并范围	新设
107	武汉仁天企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
108	武汉科开悦城酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
109	武汉金湖银岸房地产有限公司	新增至合并范围	新设
110	武汉泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	芜湖万泊公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
112	无锡易航房地产有限公司	新增至合并范围	新设
113	无锡万筑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
114	无锡琬苑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
115	无锡市纬富投物流有限公司	新增至合并范围	新设
116	无锡市万庄物流有限公司	新增至合并范围	新设
117	无锡铭洋房地产有限公司	新增至合并范围	新设
118	无锡俊冠房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119	无锡季昀房地产有限公司	新增至合并范围	新设
120	无锡纪辰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
121	无锡峰羽房地产有限公司	新增至合并范围	新设
122	无锡东舍房地产有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
123	无锡鼎运房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
124	无锡畅葳房地产有限公司	新增至合并范围	新设
125	乌鲁木齐市万科美好家工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
126	温州筑成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
127	温州园成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
128	温州贤成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
129	温州万祯置业有限公司	新增至合并范围	新设
130	温州万悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
131	温州万誉置业有限公司	新增至合并范围	新设
132	温州万印置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	温州万益房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
134	温州万贤置业有限公司	新增至合并范围	新设
135	温州万穗置业有限公司	新增至合并范围	新设
136	温州万圣置业有限公司	新增至合并范围	新设
137	温州万祺置业有限公司	新增至合并范围	新设
138	温州万诺房地产有限公司	新增至合并范围	新设
139	温州万茂置业有限公司	新增至合并范围	新设
140	温州万聚置业有限公司	新增至合并范围	新设
141	温州万碧房地产有限公司	新增至合并范围	新设
142	温州凯元置业有限公司	新增至合并范围	新设
143	温州锦耀置业有限公司	新增至合并范围	新设
144	温州慧成房地产有限公司	新增至合并范围	新设
145	万丈资本有限公司	新增至合并范围	新设
146	万科中西部教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
147	万科中西部城镇建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
148	万科物业服务(香港)有限公司	新增至合并范围	新设
149	万科建筑技术发展(深圳)有限公司	新增至合并范围	新设
150	万科川渝商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
151	万科城镇开发有限公司	新增至合并范围	新设
152	万城城市研究发展(深圳)有限公司	新增至合并范围	新设
153	天津友泰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
154	天津优亿房科技有限公司	新增至合并范围	新设
155	天津新志成共创共担房地产有限公司	新增至合并范围	新设
156	天津新北瑞宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
157	天津万韵置业有限公司	新增至合并范围	新设
158	天津万驿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
159	天津万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
160	天津万翔医养企业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
161	天津万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
162	天津万商晟泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
163	天津万乾置业有限公司	新增至合并范围	新设
164	天津万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
165	天津万吉共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
166	天津万侯置业有限公司	新增至合并范围	新设
167	天津万鸿达房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
168	天津万恒盛业房地产信息咨询服务有限 公司	新增至合并范围	新设
169	天津万海蓝山置业有限公司	新增至合并范围	新设
170	天津万海共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
171	天津万东弘房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
172	天津万滨物流服务有限公司	新增至合并范围	新设
173	天津万安共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
174	天津通汇房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
175	天津天竺房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
176	天津市泊寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
177	天津盛世基业房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
178	天津绿光房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
179	天津立达共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
180	天津乐享宜居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
181	天津蓝河共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
182	天津昊特热力有限公司	新增至合并范围	新设
183	天津东丽湖营地教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
184	天津东第共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
185	唐山盈投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
186	唐山新投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
187	唐山万赢企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
188	唐山万享房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
189	唐山万投房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
190	唐山万瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
191	唐山万科新城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
192	太原万科新城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
193	太原万科双城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
194	太原万科教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
195	太原万恒企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
196	太原万合企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
197	太原环湖壹号企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
198	太原翡翠企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
199	太仓市万仓置业有限公司	新增至合并范围	新设
200	苏州万心教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
201	苏州万嘉酒店有限公司	新增至合并范围	新设
202	苏州恒万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
203	苏州恒灿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
204	苏州傅亿企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
205	苏州傅伟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
206	苏州傅辉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
207	苏州傅超企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
208	苏州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
209	石家庄万科润德翡翠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
210	石家庄万科润德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
211	石家庄万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
212	石家庄万合翡翠房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
213	沈阳欣驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
214	沈阳万怡祥瑞养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
215	沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
216	沈阳万翔城企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
217	沈阳万科御兴之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
218	沈阳万科永安商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
219	沈阳万科维恒之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
220	沈阳万科泰庆之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
221	沈阳万科瑞景置业有限公司	新增至合并范围	新设
222	沈阳万科普鸿之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
223	沈阳万科铭华之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
224	沈阳万科嘉辰之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
225	沈阳万科洪安房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
226	沈阳万科德康之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
227	沈阳万科达苏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
228	沈阳万佳仓储有限公司	新增至合并范围	新设
229	沈阳万仓物流产业投资有限公司	新增至合并范围	新设
230	沈阳顺驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
231	沈阳市浑南区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
232	沈阳市皇姑区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
233	沈阳谦驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
234	沈阳恒驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
235	沈阳泊驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
236	深圳市小泊科技有限公司	新增至合并范围	新设
237	深圳市伍空网络科技有限公司	新增至合并范围	新设
238	深圳市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
239	深圳市万盈物流投资有限公司	新增至合并范围	新设
240	深圳市万颐健康管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
241	深圳市万怡物流投资有限公司	新增至合并范围	新设
242	深圳市万物云科技有限公司	新增至合并范围	新设
243	深圳市万物投物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
244	深圳市万物投第五物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
245	深圳市万物投第四物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
246	深圳市万物投第十一物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
247	深圳市万物投第十物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
248	深圳市万物投第十五物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
249	深圳市万物投第十四物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
250	深圳市万物投第十三物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
251	深圳市万物投第十六物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
252	深圳市万物投第十二物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
253	深圳市万物投第十八物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
254	深圳市万物投第三物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
255	深圳市万物投第七物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
256	深圳市万物投第六物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
257	深圳市万物投第九物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
258	深圳市万物投第二物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
259	深圳市万物投第八物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
260	深圳市万殊之妙管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
261	深圳市万全停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
262	深圳市万顷管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
263	深圳市万马争先管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
264	深圳市万龙建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
265	深圳市万斛泉源管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
266	深圳市万斛管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
267	深圳市万迪投资实业有限公司	新增至合并范围	新设
268	深圳市万村发展有限公司	新增至合并范围	新设
269	深圳市时代一号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
270	深圳市时代二号房地产有限公司	新增至合并范围	新设
271	深圳市晟海通达管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
272	深圳市梅沙社区营地发展有限公司	新增至合并范围	新设
273	深圳市龙城文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
274	深圳市龙城文化产业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
275	深圳市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
276	绍兴万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
277	绍兴万汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
278	上海悦万企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
279	上海万业向荣城市建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
280	上海万纬浙锡仓储有限公司	新增至合并范围	新设
281	上海万纬苏姑仓储有限公司	新增至合并范围	新设
282	上海万纬沪仓储有限公司	新增至合并范围	新设
283	上海万同房地产有限公司	新增至合并范围	新设
284	上海万盛房地产有限公司	新增至合并范围	新设
285	上海万睿房地产有限公司	新增至合并范围	新设
286	上海万锴房地产有限公司	新增至合并范围	新设
287	上海万筠房地产有限公司	新增至合并范围	新设
288	上海万海仓储有限公司	新增至合并范围	新设
289	上海万秉房地产有限公司	新增至合并范围	新设
290	上海锐萱建筑劳务有限公司	新增至合并范围	新设
291	上海融莱文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
292	上海浦东新区民办万科幼儿园	新增至合并范围	新设
293	上海浦东新区民办万科学校	新增至合并范围	新设
294	上海闵行区万科幼儿园	新增至合并范围	新设
295	上海乐芷供应链有限公司	新增至合并范围	新设
296	上海科港房地产有限公司	新增至合并范围	新设
297	上海瀚茂企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
298	上海方摄置业有限公司	新增至合并范围	新设
299	上海德英乐教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
300	上海泊寓实业有限公司	新增至合并范围	新设
301	上海泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
302	陕西万中轻仓储设施有限公司	新增至合并范围	新设
303	山东万海园区建设开发有限公司	新增至合并范围	新设
304	厦门驿起酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
305	厦门市寓海投资有限公司	新增至合并范围	新设
306	厦门市万物创社资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
307	厦门市万唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
308	厦门市万科金域缙香置业有限公司	新增至合并范围	新设
309	厦门市万家美筑工程服务有限公司	新增至合并范围	新设
310	厦门市万斐创歌资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
311	厦门市万泊一方停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
312	厦门市桐商投资有限公司	新增至合并范围	新设
313	厦门市洪驿投资有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
314	厦门市洪商投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
315	厦门市富轩投资有限公司	新增至合并范围	新设
316	厦门市丰商投资有限公司	新增至合并范围	新设
317	厦门市丰歌投资有限公司	新增至合并范围	新设
318	厦门市丰斐投资有限公司	新增至合并范围	新设
319	厦门市丰本投资有限公司	新增至合并范围	新设
320	三亚万顺汇房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
321	泉州市万盈仓储有限公司	新增至合并范围	新设
322	青岛中科建信置业有限公司	新增至合并范围	新设
323	青岛万卓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
324	青岛万兴置业有限公司	新增至合并范围	新设
325	青岛万翔企业管理中心有限公司	新增至合并范围	新设
326	657-667MissionLimited	新增至合并范围	新设
327	469StevensonVankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
328	22-12JacksonVankeHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
329	青岛万诺企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
330	青岛万科城市发展有限公司	新增至合并范围	新设
331	青岛立心教育咨询有限责任公司	新增至合并范围	新设
332	青岛合富宝城投资企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
333	青岛泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
334	宁波鄞州随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	新设
335	宁波万庄置业有限公司	新增至合并范围	新设
336	宁波万墩置业有限公司	新增至合并范围	新设
337	宁波万楚置业有限公司	新增至合并范围	新设
338	宁波随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	新设
339	宁波市佳乔房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
340	宁波佳行房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
341	宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
342	宁波高新区领俊房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
343	宁波高新区丰启房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
344	宁波高新区丰济房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
345	宁波大榭智宸商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
346	宁波泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
347	南通助友商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
348	南通新万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
349	南通万想商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
350	南通万为商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
351	南通万润商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
352	南通万利商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
353	南通万立房地产有限公司	新增至合并范围	新设
354	南通万郡商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
355	南通万景商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
356	南通万吉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
357	南通承怡商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
358	南宁市悦江南投资有限公司	新增至合并范围	新设
359	南宁市悦府投资有限公司	新增至合并范围	新设
360	南宁市万科智和房地产有限公司	新增至合并范围	新设
361	南宁市万科鹏飞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
362	南宁市万科江北房地产有限公司	新增至合并范围	新设
363	南宁市南万江北投资有限公司	新增至合并范围	新设
364	南宁十一仓储有限公司	新增至合并范围	新设
365	南京壹禾壹斗农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
366	南京万正工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
367	南京万维仓储有限公司	新增至合并范围	新设
368	南京万诺工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
369	南京万都工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
370	南京瑞达工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
371	南京泊岸而憩公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
372	南昌众汇房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
373	南昌亚融房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
374	南昌诺恒房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
375	南昌驰通房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
376	南昌辰佑房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
377	廊坊万京仓储有限公司	新增至合并范围	新设
378	廊坊固盈万纬物流有限公司	新增至合并范围	新设
379	兰州万宁房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
380	兰州万科物业服务服务有限公司	新增至合并范围	新设
381	兰州万科共筑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
382	兰州万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
383	昆山卓特尔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
384	昆山誉之诚企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
385	昆山永之求企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
386	昆山新兰丰企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
387	昆山品铭富企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
388	昆山未金企业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
389	昆山驰而达企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
390	昆明万卓教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
391	昆明万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
392	昆明万铮房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
393	昆明万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
394	昆明万添房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
395	昆明万润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
396	昆明万普房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
397	昆明万领房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
398	昆明万磊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
399	昆明万科房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
400	昆明万济房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
401	靖江万投置业有限公司	新增至合并范围	新设
402	江西万航益富置业有限公司	新增至合并范围	新设
403	嘉兴万昆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
404	嘉兴万鼎投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
405	嘉兴淇强投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
406	嘉兴洪海投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
407	济南万翔资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
408	济南万科新城镇建设开发有限公司	新增至合并范围	新设
409	济南万科教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
410	济南万科嘉禾置业有限公司	新增至合并范围	新设
411	济南万泓仓储有限公司	新增至合并范围	新设
412	济南金域资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
413	吉林市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
414	湖南万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
415	横琴创投万科投资有限公司	新增至合并范围	新设
416	河南万科长基房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
417	合肥万宜仓储设施管理有限公司	新增至合并范围	新设
418	合肥万美裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
419	合肥万庐地产有限公司	新增至合并范围	新设
420	合肥万科瑞成地产有限公司	新增至合并范围	新设
421	合肥万都裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
422	合肥瑞成裕祥房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
423	合肥康升鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
424	合肥皓智鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
425	杭州元运置业有限公司	新增至合并范围	新设
426	杭州元亦置业有限公司	新增至合并范围	新设
427	杭州元兴置业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
428	杭州元鑫置业有限公司	新增至合并范围	新设
429	杭州元祥置业有限公司	新增至合并范围	新设
430	杭州元夏置业有限公司	新增至合并范围	新设
431	杭州元廷置业有限公司	新增至合并范围	新设
432	杭州元腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
433	杭州元松投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
434	杭州元商置业有限公司	新增至合并范围	新设
435	杭州元庆置业有限公司	新增至合并范围	新设
436	杭州元庆投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
437	杭州元墨置业有限公司	新增至合并范围	新设
438	杭州元隆投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
439	杭州元蓝置业有限公司	新增至合并范围	新设
440	杭州元均投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
441	杭州元靖置业有限公司	新增至合并范围	新设
442	杭州元晗置业有限公司	新增至合并范围	新设
443	杭州元广置业有限公司	新增至合并范围	新设
444	杭州元福置业有限公司	新增至合并范围	新设
445	杭州元德置业有限公司	新增至合并范围	新设
446	杭州元常投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
447	杭州元仓置业有限公司	新增至合并范围	新设
448	杭州万瑜置业有限公司	新增至合并范围	新设
449	杭州万明实业有限公司	新增至合并范围	新设
450	杭州万虹实业有限公司	新增至合并范围	新设
451	杭州万舸投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
452	杭州万晨实业有限公司	新增至合并范围	新设
453	杭州随安健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
454	杭州市余杭区大屋顶文化艺术中心	新增至合并范围	新设
455	杭州东臻投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
456	杭州东译置业有限公司	新增至合并范围	新设
457	杭州东腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
458	杭州东涛置业有限公司	新增至合并范围	新设
459	杭州东思置业有限公司	新增至合并范围	新设
460	杭州东申置业有限公司	新增至合并范围	新设
461	杭州东庆置业有限公司	新增至合并范围	新设
462	杭州东利置业有限公司	新增至合并范围	新设
463	杭州东凯投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
464	杭州东锦投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
465	杭州东晖投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
466	杭州东富置业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
467	杭州东繁投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
468	杭州东楚置业有限公司	新增至合并范围	新设
469	杭州泊源公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
470	杭州泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
471	杭州泊信公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
472	杭州泊泰公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
473	杭州泊如公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
474	杭州泊茂公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
475	海宁万普仓储有限公司	新增至合并范围	新设
476	海南万欣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
477	海南万享唯家实业有限公司	新增至合并范围	新设
478	海南美好家实业有限公司	新增至合并范围	新设
479	海南梅沙教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
480	哈尔滨万晟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
481	贵州万加誉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
482	贵阳万科筑家房地产顾问有限公司	新增至合并范围	新设
483	贵阳万科远通置业有限公司	新增至合并范围	新设
484	贵阳万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
485	广州万瑞教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
486	广州市万臻教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
487	广州市万毅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
488	广州市万绣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
489	广州市万沙物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
490	广州市万凌房地产有限公司	新增至合并范围	新设
491	广州市万科商业物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
492	广州市万捷资产经营有限公司	新增至合并范围	新设
493	广州市万庚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
494	福州市唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
495	福州市万喆投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
496	福州市万驿停车场管理有限公司	新增至合并范围	新设
497	福州市万怡置业有限公司	新增至合并范围	新设
498	福州市万骁沃土置业有限公司	新增至合并范围	新设
499	福州市万象更新投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
500	福州市万沃投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
501	福州市万腾体育发展有限公司	新增至合并范围	新设
502	福州市万思置业有限公司	新增至合并范围	新设
503	福州市万磊投资有限公司	新增至合并范围	新设
504	福州市万聚置业有限公司	新增至合并范围	新设
505	福州市万创空间投资发展有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
506	福州市万昌置业有限公司	新增至合并范围	新设
507	福州市齐富共赢置业有限公司	新增至合并范围	新设
508	福州市诚思置业有限公司	新增至合并范围	新设
509	福州市泊亭置业有限公司	新增至合并范围	新设
510	佛山市万销唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
511	佛山市万科商办物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
512	佛山市万嘉智投房地产有限公司	新增至合并范围	新设
513	佛山市万鼎智投房地产有限公司	新增至合并范围	新设
514	佛山市顺德区万懿房地产有限公司	新增至合并范围	新设
515	佛山市顺德区万晴房地产有限公司	新增至合并范围	新设
516	佛山市顺德区万彬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
517	佛山市三水万筑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
518	佛山市南海区万意恒利置业有限公司	新增至合并范围	新设
519	佛山市南海区万乔房地产有限公司	新增至合并范围	新设
520	佛山市南海区万祺房地产有限公司	新增至合并范围	新设
521	佛山市南海区万鹏房地产有限公司	新增至合并范围	新设
522	佛山市南海区万彬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
523	佛山市鸿雅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
524	佛山市高明纬贵仓储有限公司	新增至合并范围	新设
525	佛山市高明区融浩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
526	佛山市禅城区万投智鼎房地产有限公司	新增至合并范围	新设
527	佛山市禅城区万投美好房地产有限公司	新增至合并范围	新设
528	佛山市禅城区万投花苑房地产有限公司	新增至合并范围	新设
529	东莞市中万铭京实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
530	东莞市中万昊航实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
531	东莞市中万创晖实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
532	东莞市长万投资有限公司	新增至合并范围	新设
533	东莞市五号食堂餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
534	东莞市万享唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
535	东莞市万建城市更新发展有限公司	新增至合并范围	新设
536	东莞市胜凯实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
537	东莞市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
538	东莞市林翔产业园投资有限公司	新增至合并范围	新设
539	东莞市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
540	东莞市科铸实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
541	东莞市科源实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
542	东莞市科硕实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
543	东莞市科睿实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
544	东莞市科铭实业投资有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
545	东莞市科璟实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
546	东莞市科普实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
547	东莞市科航实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
548	大连盈璋置业有限公司	新增至合并范围	新设
549	大连盈坤置业有限公司	新增至合并范围	新设
550	大连盈珵置业有限公司	新增至合并范围	新设
551	大连盈琛置业有限公司	新增至合并范围	新设
552	大连新都会置业有限公司	新增至合并范围	新设
553	大连万长置业有限公司	新增至合并范围	新设
554	大连万腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
555	大连万世华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
556	成都万兴川府置业有限公司	新增至合并范围	新设
557	成都万兴产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
558	成都万隆产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
559	成都万客云装修工程有限公司	新增至合并范围	新设
560	成都万客一修科技有限公司	新增至合并范围	新设
561	成都万科天新置业有限公司	新增至合并范围	新设
562	成都万科锦都置业有限公司	新增至合并范围	新设
563	成都万合众友企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
564	成都万合泰新企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
565	成都万合润锦企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
566	成都万合科甲企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
567	成都万合锦西企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
568	成都万合国韵企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
569	成都万合川府企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
570	成都朴韵美居房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
571	成都金色华府置业有限公司	新增至合并范围	新设
572	常州市沛凌房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
573	北京亦海新庭企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
574	北京炎焱燄商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
575	北京新林小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
576	北京万筑创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
577	北京万鑫同住企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
578	北京万邻教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
579	北京万科企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
580	北京万湖企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
581	北京万翰企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
582	北京万泊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
583	北京思翼企业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
584	北京市丰台区微邻客文化中心	新增至合并范围	新设
585	北京清泽畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
586	北京南泊小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
587	北京美景畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
588	北京乐享宜居企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
589	北京晶磊焱商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
590	北京恒泰吉商贸有限公司	新增至合并范围	新设
591	北京恒弘商贸有限公司	新增至合并范围	新设
592	北京翰御企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
593	北京东域畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
594	北京昌科万寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
595	北京泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
596	北京北方华贸商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
597	北京安宇新筑企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
598	北京安洛小筑商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
599	安徽省博悦知教育投资有限责任公司	新增至合并范围	新设
600	安徽合丰新城产业投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
601	V-AWEurasianCapitalPartnerLimited	新增至合并范围	新设
602	V-NestaFundI,LP	新增至合并范围	新设
603	V-NestaFundIGPLimited	新增至合并范围	新设
604	VKLantanaHoldingsLimited	新增至合并范围	新设
605	V-InLogisticsPropertyX(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
606	V-InLogisticsPropertyIX(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
607	V-InLogisticsPropertyX(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
608	V-InLogisticsPropertyVIII(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
609	V-InLogisticsPropertyVIII(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
610	V-InLogisticsPropertyIX(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
611	VDWHoldingsLimited	新增至合并范围	新设
612	V-AWEurasianCapitalInvestmentManagementLtd	新增至合并范围	新设
613	V-AWEurasianCapitalGPLimited	新增至合并范围	新设
614	VankeRealEstateAgentInc	新增至合并范围	新设
615	VankePropertyMortgageLimited	新增至合并范围	新设
616	VankeHoldings(Malaysia)Sdn.Bhd.	新增至合并范围	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
617	TritoniaCompanyLimited	新增至合并范围	新设
618	TritoniaBTManagementCompanyLimited	新增至合并范围	新设
619	TetrisPartnership,LP	新增至合并范围	新设
620	TetrisInvestmentPartnerLimited	新增至合并范围	新设
621	TetrisInvestmentHoldingLimited	新增至合并范围	新设
622	TetrisGPLimited	新增至合并范围	新设
623	Tetris(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
624	RunwayOperationsLLC	新增至合并范围	新设
625	Pier6VankeHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
626	NYPR23FundingBLLC	新增至合并范围	新设
627	NYPR23FundingALLC	新增至合并范围	新设
628	NetwinCompanyLimited	新增至合并范围	新设
629	NavaCompanyLimited	新增至合并范围	新设
630	MissionSFLimited	新增至合并范围	新设
631	Micaso(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
632	Metermiles(HK)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
633	MALOLAGARDENCITYSDN.BHD	新增至合并范围	新设
634	Malayland(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
635	Maholand(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
636	LimitedLiabilityCompanyVANKEMoscow	新增至合并范围	新设
637	JumboCityLimited	新增至合并范围	新设
638	Hybest(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
639	HumeiIndustrialInvestmentCo.,Ltd	新增至合并范围	新设
640	Foxfield(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
641	ForwardGoal(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
642	FortressRidge(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
643	ForeverBrilliant(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
644	ForesightAchieve(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
645	Folkdance(BVI)CompanyLimited	新增至合并范围	新设
646	ClimaxFame(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
647	ChampionMagic(Cayman)Limited	新增至合并范围	新设
648	ChampionGlory(BVI)Limited	新增至合并范围	新设
649	CaptainValley(Cayman)Limited	新增至合并范围	新设
650	AlliedConceptInvestmentLimited	新增至合并范围	新设
651	657-667MissionVankeBOffshoreLLC	新增至合并范围	新设
652	657-667MISSIONVANKEBLLC	新增至合并范围	新设
653	657-667MISSIONVANKEALLC	新增至合并范围	新设
654	469StevensonVankeMMLLC	新增至合并范围	新设
655	2240VankeHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
656	重庆勇拓置业有限公司	新增至合并范围	收购
657	重庆捷创置业有限公司	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
658	重庆鹅岭山房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
659	中山市海洲置业发展有限公司	新增至合并范围	收购
660	郑州宜方置业有限公司	新增至合并范围	收购
661	郑州盛德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
662	郑州福谦物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
663	浙江耀江物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
664	浙江天元房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
665	浙江华运信德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
666	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
667	长春汇鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
668	长春风生水起房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
669	云南德润物业管理有限责任公司	新增至合并范围	收购
670	扬州信达顺置业有限公司	新增至合并范围	收购
671	扬州祥源房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
672	扬州万特置业有限公司	新增至合并范围	收购
673	扬州市广能房地产有限公司	新增至合并范围	收购
674	烟台大地房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
675	西昌月亮之上旅游发展有限公司	新增至合并范围	收购
676	西安中启置业有限公司	新增至合并范围	收购
677	西安隆越兴置业有限公司	新增至合并范围	收购
678	西安航辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
679	西安安科通信有限公司	新增至合并范围	收购
680	无锡世立物流有限公司	新增至合并范围	收购
681	位速电子科技(昆山)有限公司	新增至合并范围	收购
682	天津智恒企业管理有限公司	新增至合并范围	收购
683	天津联祺行远企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
684	天津东方兴华科技发展有限公司	新增至合并范围	收购
685	太原万科盈泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
686	太原万昌德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
687	苏州鼎顺建材有限公司	新增至合并范围	收购
688	四川省国韵商贸有限责任公司	新增至合并范围	收购
689	沈阳新兴置业有限公司	新增至合并范围	收购
690	沈阳万科中山置业有限公司	新增至合并范围	收购
691	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	新增至合并范围	收购
692	沈阳德利置业有限公司	新增至合并范围	收购
693	深圳市万畅房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
694	深圳联合金融创新投资有限公司	新增至合并范围	收购
695	上海中房滨江房产有限公司	新增至合并范围	收购
696	上海新樵置业有限公司	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
697	上海祥大房地产发展有限公司	新增至合并范围	收购
698	上海泰士星日用制品有限公司	新增至合并范围	收购
699	上海芮驭实业有限公司	新增至合并范围	收购
700	上海剑跃电子有限公司	新增至合并范围	收购
701	上海国融莘闵置业有限公司	新增至合并范围	收购
702	陕西西咸新区秦汉新城正恒立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
703	陕西西咸新区秦汉新城源洪立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
704	陕西西咸新区秦汉新城永弘立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
705	陕西西咸新区秦汉新城盈泰立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
706	陕西西咸新区秦汉新城盈盛立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
707	陕西西咸新区秦汉新城耀鼎立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
708	陕西西咸新区秦汉新城旭通立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
709	陕西西咸新区秦汉新城泰亚立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
710	陕西西咸新区秦汉新城盛浩立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
711	陕西西咸新区秦汉新城瑞通立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
712	陕西西咸新区秦汉新城铭盛立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
713	陕西西咸新区秦汉新城铭丰立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
714	陕西西咸新区秦汉新城铭超立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
715	陕西西咸新区秦汉新城锦昇立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
716	陕西西咸新区秦汉新城弘裕立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
717	陕西西咸新区秦汉新城和鼎立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
718	陕西西咸新区秦汉新城昌汇立体城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
719	陕西西咸新区秦汉新城安通立体城置业有限公司	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
720	陕西青田实业有限公司	新增至合并范围	收购
721	山西万昌润房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
722	山东嘉融置业有限公司	新增至合并范围	收购
723	厦门湖里国投航海运动有限公司	新增至合并范围	收购
724	厦门常春藤物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
725	泉州市菲莉投资发展有限公司	新增至合并范围	收购
726	青岛锦绣基业房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
727	青岛鼎瑞策地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	收购
728	宁波盛世华途物流有限公司	新增至合并范围	收购
729	宁波万嘉合实业有限公司	新增至合并范围	收购
730	宁波万晨仓储有限公司	新增至合并范围	收购
731	南通金域商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
732	南昌辰林房地产有限公司	新增至合并范围	收购
733	昆山交能房地产有限公司	新增至合并范围	收购
734	昆山华地物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
735	昆明万昆物流有限公司	新增至合并范围	收购
736	京亚(南京)供应链管理有限公司	新增至合并范围	收购
737	江西科鸿置业有限公司	新增至合并范围	收购
738	江西华思房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
739	江西鸿万置业有限公司	新增至合并范围	收购
740	江苏新久力太阳能科技有限公司	新增至合并范围	收购
741	嘉兴沪美木制品有限公司	新增至合并范围	收购
742	济南恒伟房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
743	吉林信达金都置业有限公司	新增至合并范围	收购
744	吉林非特房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	收购
745	吉宝湖畔(南通)房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
746	惠州市万田仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
747	湖南省雄森东日置业有限公司	新增至合并范围	收购
748	湖北仁天置业有限公司	新增至合并范围	收购
749	恒达兴业(北京)投资有限公司	新增至合并范围	收购
750	河南长基雁鸣湖新农村建设开发有限公司	新增至合并范围	收购
751	合肥万美置业有限公司	新增至合并范围	收购
752	合肥万都置业有限公司	新增至合并范围	收购
753	杭州市余杭区菩提花教育培训学校	新增至合并范围	收购
754	杭州极栈投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
755	杭州大禹山庄有限公司	新增至合并范围	收购
756	杭州奥天实业有限公司	新增至合并范围	收购
757	贵州中凯瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
758	贵州海唐置业有限公司	新增至合并范围	收购
759	广州万大汽车商贸有限公司	新增至合并范围	收购
760	广州市万祥房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
761	广州市厚基物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
762	广州梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	收购
763	广州吉仓利珀仓储物流有限公司	新增至合并范围	收购
764	广州皇马小镇投资有限公司	新增至合并范围	收购
765	广州安煦和投资有限公司	新增至合并范围	收购
766	广东祥华物流仓储有限公司	新增至合并范围	收购
767	广东万骏汽车贸易有限公司	新增至合并范围	收购
768	广东南沙万骏贸易有限公司	新增至合并范围	收购
769	甘肃兆兴房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
770	佛山市顺德区顺惠置业房产有限公司	新增至合并范围	收购
771	佛山市润丰实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
772	佛山市南海现代城投资开发有限公司	新增至合并范围	收购
773	佛山市南海区喜相逢房地产有限公司	新增至合并范围	收购
774	东莞松山湖金融谷投资有限公司	新增至合并范围	收购
775	东莞市新霞物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
776	东莞市日悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
777	东莞市科瑞建筑工程有限公司	新增至合并范围	收购
778	东莞市东新房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
779	东莞市宝德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
780	东莞市邦浩实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
781	鼎丰商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
782	大连时代建筑设计有限公司	新增至合并范围	收购
783	大连内海房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
784	成都泰新房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
785	北京禾亿企业管理有限公司	新增至合并范围	收购
786	北京东万恒升经济咨询中心(有限合伙)	新增至合并范围	收购
787	北京东万恒昌经济咨询中心(有限合伙)	新增至合并范围	收购
788	百利威现代仓储物流(武汉)有限公司	新增至合并范围	收购
789	百利威现代仓储物流(沈阳)有限公司	新增至合并范围	收购
790	巴夫洛(西咸新区)仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
791	MillionYearInternationalInvestmentLimited	新增至合并范围	收购
792	MEGA-POWERPrecisionIndustrialCorp.	新增至合并范围	收购
793	EverLionLimited	新增至合并范围	收购
794	DifferCulturalToursLimited	新增至合并范围	收购
795	BuffaloLogistic(1)limited	新增至合并范围	收购
796	BLISSFULDRAGON(HK)INVESTMENT	新增至合并范围	收购

序号	公司名称	变更内容	变更原因
	MANAGEMENTLIMITED		
797	沈阳万科朗程置地有限公司	不纳入合并范围	注销
798	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
799	长沙南都物业服务有限公司	不纳入合并范围	注销
800	成都万科凯宾土地整理有限公司	不纳入合并范围	注销
801	天津蓝河光谷共创共担有限公司	不纳入合并范围	注销
802	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
803	苏州万科置业有限公司	不纳入合并范围	注销
804	长沙市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
805	温州万瑞置业有限公司	不纳入合并范围	出售
806	万科商业资产运营发展(北京)有限公司	不纳入合并范围	出售
807	万创置业(上海)有限公司	不纳入合并范围	出售
808	天津万和置业有限公司	不纳入合并范围	出售
809	天津万安建创置业有限公司	不纳入合并范围	出售
810	苏州万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
811	世包中心集团浙江网络技术有限公司	不纳入合并范围	出售
812	沈阳万科紫东房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
813	深圳市万联嘉投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
814	深圳市万科九州房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
815	深圳市万科坂银房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
816	深圳市世基房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
817	深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
818	深圳市富春东方房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
819	上海筑浦投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
820	上海徐汇中城商务运营管理有限公司	不纳入合并范围	出售
821	厦门市万科商业物业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
822	宁波高新区华御置业有限公司	不纳入合并范围	出售
823	宁波东恒投资发展有限公司	不纳入合并范围	出售
824	南通尚东商务信息咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
825	南京裕宁置业有限公司	不纳入合并范围	出售
826	昆山博今信息咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
827	杭州万晨置业有限公司	不纳入合并范围	出售
828	杭州富阳万朝置业有限公司	不纳入合并范围	出售
829	广州市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
830	福州市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
831	佛山市万科商用物业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
832	东莞市万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售
833	大连万城之光置业有限公司	不纳入合并范围	出售
834	北京兴华基业咨询有限公司	不纳入合并范围	出售

序号	公司名称	变更内容	变更原因
835	北京万毓商业发展有限公司	不纳入合并范围	出售
836	北京万永房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
837	北京翰通商业发展有限公司	不纳入合并范围	出售
838	北京宸恒商务咨询有限公司	不纳入合并范围	出售
839	WklandInvestmentIILimited	不纳入合并范围	出售
840	VanlinkCompanyLimited	不纳入合并范围	出售
841	Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte	不纳入合并范围	出售

（三）发行人 2016 年度财务报表合并范围变化情况

2016 年公司新纳入合并范围的子公司 673 家⁶，不再纳入合并范围的子公司 29 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	万科城镇(天津)有限公司	新增至合并范围	新设
2	三亚万有引力海洋运动发展有限公司	新增至合并范围	新设
3	三亚万里同行旅行社有限公司	新增至合并范围	新设
4	上海万宁文化创意产业发展有限公司	新增至合并范围	新设
5	上海万科产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
6	上海唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
7	上海永章资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
8	上海闵行区万科双语学校	新增至合并范围	新设
9	上海颐万教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
10	东莞市万旭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
11	东莞市中万峰合房地产有限公司	新增至合并范围	新设
12	东莞市云创产业园有限公司	新增至合并范围	新设
13	乌鲁木齐市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
14	佛山乐维仓储有限公司	新增至合并范围	新设
15	佛山市南海区万柏房地产有限公司	新增至合并范围	新设
16	佛山市南海区万轩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
17	佛山市南海区鸿星房地产有限公司	新增至合并范围	新设
18	佛山市寓驿公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
19	佛山市禅城区万展房地产有限公司	新增至合并范围	新设
20	佛山市禅城区万鹤房地产有限公司	新增至合并范围	新设
21	佛山市第五食堂餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
22	佛山市裕菲房地产有限公司	新增至合并范围	新设
23	佛山市顺德区万亨商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设

⁶ 此处按照 2016 年经审计的财务报表列示新设主要子公司和收购新增子公司。

序号	企业名称	变更内容	变更原因
24	佛山市顺德区万勤商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
25	佛山市顺德区万发商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
26	佛山市顺德区万君商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
27	佛山市顺德区万御房地产有限公司	新增至合并范围	新设
28	佛山市顺德区万明商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
29	佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
30	佛山市顺德区万欣商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
31	佛山市顺德区大良梅沙幼儿园	新增至合并范围	新设
32	北京万业通企业管理中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
33	北京万毓商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
34	北京万御企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
35	北京万御通企业管理中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
36	北京万德盈商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
37	北京万怡医养企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
38	北京万昊投资中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
39	北京万永房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
40	北京万科八达岭旅游开发有限公司	新增至合并范围	新设
41	北京万科幸福家养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
42	北京万科汇通置业有限公司	新增至合并范围	新设
43	北京兴华基业咨询有限公司	新增至合并范围	新设
44	北京北朗商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
45	北京北湖商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
46	北京北阳商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
47	北京城业通咨询有限公司	新增至合并范围	新设
48	北京新筑畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
49	北京美好家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
50	北京翰业通咨询有限公司	新增至合并范围	新设
51	北京翰业通宏咨询有限公司	新增至合并范围	新设
52	北京翰通商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
53	南京荟峰置业有限公司	新增至合并范围	新设
54	南京裕宁置业有限公司	新增至合并范围	新设
55	南宁市万科庆歌路房地产有限公司	新增至合并范围	新设
56	南宁市万科相思湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
57	南宁市万科良庆湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
58	南宁市南万商业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
59	南昌万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
60	南通万坤商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
61	南通万新房地产有限公司	新增至合并范围	新设
62	南通尚东商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
63	厦门市万科白鹭郡置业有限公司	新增至合并范围	新设
64	厦门市万驿光莆投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
65	厦门市万驿华夏投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
66	厦门市万驿和投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
67	厦门市万驿源泉投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
68	合肥万科东昇地产有限公司	新增至合并范围	新设
69	合肥万科瑞宸地产有限公司	新增至合并范围	新设
70	合肥万科瑞益地产有限公司	新增至合并范围	新设
71	合肥万隆恒瑞装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
72	合肥万颐健康产业管理有限公司	新增至合并范围	新设
73	合肥八爪鱼教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
74	合肥泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
75	唐山宝宇房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
76	嘉兴万都房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
77	大连万城之光置业有限公司	新增至合并范围	新设
78	大连万科共创房地产销售有限公司	新增至合并范围	新设
79	大连万科美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
80	大连金万科置业有限公司	新增至合并范围	新设
81	天津万利置业有限公司	新增至合并范围	新设
82	天津万城企业管理中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
83	天津万城医养企业管理中心(有限合伙)	新增至合并范围	新设
84	天津万安建创置业有限公司	新增至合并范围	新设
85	天津万科美好家有限公司	新增至合并范围	新设
86	天津中汇进出口贸易有限公司	新增至合并范围	新设
87	天津天万房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
88	天津新汇企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
89	天津新筑畅想企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
90	太原万盈房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
91	太原万科兴坪房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
92	太原万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
93	太原万科城市之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
94	太原万科文泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95	太原万科湖滨房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
96	太原万科盈佳房地产有限公司	新增至合并范围	新设
97	太原万科盈和房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
98	太原万科盈宸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
99	太原万科美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
100	太原万科金域蓝湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
101	太原万薪道路建设工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
102	宁波万创体育文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
103	宁波万北置业有限公司	新增至合并范围	新设
104	宁波万嵩置业有限公司	新增至合并范围	新设
105	宁波万曙置业有限公司	新增至合并范围	新设
106	宁波万湖置业有限公司	新增至合并范围	新设
107	宁波万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
108	广东梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
109	广东科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
110	广州万恩投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	广州云驿房产租赁有限公司	新增至合并范围	新设
112	广州吉梦祥商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
113	广州市万垒房地产有限公司	新增至合并范围	新设
114	广州市万御医疗投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
115	广州市万慧房地产有限公司	新增至合并范围	新设
116	广州市万知房地产有限公司	新增至合并范围	新设
117	广州市万硕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
118	广州市万翰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119	广州市万航房地产有限公司	新增至合并范围	新设
120	广州市万良房地产有限公司	新增至合并范围	新设
121	广州市万茂房地产有限公司	新增至合并范围	新设
122	广州市万诺房地产有限公司	新增至合并范围	新设
123	广州市万迪房地产有限公司	新增至合并范围	新设
124	广州市万顶房地产有限公司	新增至合并范围	新设
125	广州科凡梦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
126	徐州万宸置业有限公司	新增至合并范围	新设
127	徐州万旭置业有限公司	新增至合并范围	新设
128	徐州万铭置业有限公司	新增至合并范围	新设
129	成都万德教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
130	成都万科川府置业有限公司	新增至合并范围	新设
131	成都成万众创空间有限公司	新增至合并范围	新设
132	扬州万拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	新疆万合共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
134	昆山今耀企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
135	昆山博今信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
136	昆山启特企业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
137	昆山恒瑞宝企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
138	昆山浩捷信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
139	昆山特尼亚企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
140	昆山百字达企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
141	昆山聚卓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
142	昆明万江房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
143	昆明万洲房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
144	昆明万海置业有限公司	新增至合并范围	新设
145	杭州万宁置业有限公司	新增至合并范围	新设
146	杭州万巢教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
147	杭州万晨置业有限公司	新增至合并范围	新设
148	杭州万杭仓储有限公司	新增至合并范围	新设
149	杭州万润置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	杭州万溢置业有限公司	新增至合并范围	新设
151	杭州万珑置业有限公司	新增至合并范围	新设
152	杭州万科资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
153	杭州万耀置业有限公司	新增至合并范围	新设
154	杭州富阳万朝置业有限公司	新增至合并范围	新设
155	杭州良艺文化艺术教育有限公司	新增至合并范围	新设
156	横琴万科为实投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
157	横琴万科众创空间有限公司	新增至合并范围	新设
158	武汉阳光万悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
159	武汉万普鑫房地产有限公司	新增至合并范围	新设
160	江西盈星家装装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
161	沈阳万科仙湖置业有限公司	新增至合并范围	新设
162	沈阳万科兰峰置业有限公司	新增至合并范围	新设
163	沈阳万科正大房产销售代理有限公司	新增至合并范围	新设
164	沈阳万科紫东房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
165	沈阳万科美好家商贸有限公司	新增至合并范围	新设
166	沈阳万科西城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
167	沈阳万科西盛置业有限公司	新增至合并范围	新设
168	沈阳万航教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
169	沈阳宇麦仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
170	沈阳市和平区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
171	沈阳祥驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
172	济南万好家居有限公司	新增至合并范围	新设
173	济南万峰合房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
174	济南万康养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
175	济南万新房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
176	济南万林房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
177	济南万贵昌房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
178	济南万运房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
179	济南万铭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
180	济南丰安房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
181	济南享寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
182	济南市历下区万科教育培训学校	新增至合并范围	新设
183	济南金域置业有限公司	新增至合并范围	新设
184	浙江随园养老发展有限公司	新增至合并范围	新设
185	海南森林悦教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
186	深圳万昱投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
187	深圳市万物成长创业投资有限责任公司	新增至合并范围	新设
188	深圳市万物成长股权投资合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	新设
189	深圳市万科物流投资有限公司	新增至合并范围	新设
190	深圳市乐跑运动推广传播有限公司	新增至合并范围	新设
191	深圳市深全房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
192	深圳市深润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
193	深圳市盈致诚投资咨询企业(有限合伙)	新增至合并范围	新设
194	温州万瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
195	温州万辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
196	烟台万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
197	烟台万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
198	烟台万科商业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
199	烟台万科美好家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
200	烟台共盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
201	珠海市万好家建筑工程有限公司	新增至合并范围	新设
202	珠海市万好家贸易有限公司	新增至合并范围	新设
203	珠海市万科建筑技术研究有限公司	新增至合并范围	新设
204	珠海市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
205	福州市万力房地产有限公司	新增至合并范围	新设
206	福州市万弘房地产有限公司	新增至合并范围	新设
207	福州市万洋投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
208	福州市万潮房地产有限公司	新增至合并范围	新设
209	福州市万航投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
210	福州市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
211	福州市榕创云驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
212	福州市美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
213	秦皇岛万瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
214	芜湖万聚市场经营管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
215	苏州万恩教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
216	苏州誉和物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
217	西安泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
218	贵阳万宏房地产有限公司	新增至合并范围	新设
219	郑州万睿教育信息服务有限公司	新增至合并范围	新设
220	郑州万科南城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
221	郑州万科美景中城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
222	郑州泊寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
223	郑州美好家家居用品有限公司	新增至合并范围	新设
224	重庆万卓教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
225	重庆万渝誉业物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
226	重庆万科美好家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
227	重庆泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
228	长乐市万乐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
229	长春万商物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
230	长春万拓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
231	长春万禾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
232	长春万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
233	长春万科房地产销售有限公司	新增至合并范围	新设
234	青岛万毅置业有限公司	新增至合并范围	新设
235	青岛万汇兴业营销顾问有限公司	新增至合并范围	新设
236	青岛万科海都房地产有限公司	新增至合并范围	新设
237	青岛万科科创运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
238	青岛万科美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
239	青岛万纬仓储有限公司	新增至合并范围	新设
240	青岛万英置业有限公司	新增至合并范围	新设
241	青岛鸿基瑞阳置业有限公司	新增至合并范围	新设
242	2177ThirdVankeGPLLC	新增至合并范围	新设
243	2177ThirdVankeLPLLC	新增至合并范围	新设
244	22-12JacksonVankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
245	2240VankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
246	600VankeALLC	新增至合并范围	新设
247	600VankeBOFFLLC	新增至合并范围	新设
248	600VankeBONLLC	新增至合并范围	新设
249	AbacrestGardenLimited	新增至合并范围	新设
250	AssetBayHoldingsLimited	新增至合并范围	新设
251	AstariaGardenLimited	新增至合并范围	新设
252	BetterExpressLimited	新增至合并范围	新设
253	BravoJLLimited	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
254	DiamondHugeLimited	新增至合并范围	新设
255	FozterLimited	新增至合并范围	新设
256	LithiumConceptLimited	新增至合并范围	新设
257	LithiumRealEstate(Jersey)Limited	新增至合并范围	新设
258	LithiumTopCoLimited	新增至合并范围	新设
259	MarvellousWLimited	新增至合并范围	新设
260	OBBPVankeALLC	新增至合并范围	新设
261	OBBPVankeBLLC	新增至合并范围	新设
262	Pier6VankeAMemberLLC	新增至合并范围	新设
263	Pier6VankeBMemberLLC	新增至合并范围	新设
264	SigridLimited	新增至合并范围	新设
265	SinobirdHoldingLimited	新增至合并范围	新设
266	SoyaConceptLimited	新增至合并范围	新设
267	StageConceptLimited	新增至合并范围	新设
268	Vanke11HoytOffshoreLPLLC	新增至合并范围	新设
269	Vanke11HoytOffshoreMember2Limited	新增至合并范围	新设
270	Vanke11HoytOffshoreMemberILimited	新增至合并范围	新设
271	Vanke2177ThirdHoldingsLLC	新增至合并范围	新设
272	VankeAssetManagementLLC	新增至合并范围	新设
273	VankeRainbowHoldingLimited	新增至合并范围	新设
274	VankeRainbowInvestmentPartnerILimited	新增至合并范围	新设
275	VankeRainbowInvestmentPartnerIILimited	新增至合并范围	新设
276	VankeSMLTOffshoreLLC	新增至合并范围	新设
277	VankeSMLTONshoreLLC	新增至合并范围	新设
278	V-WinAccessLimited(BVI)	新增至合并范围	新设
279	V-WinAchieveLimited(BVI)	新增至合并范围	新设
280	上海万之江房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
281	上海万晟建筑设计顾问有限公司	新增至合并范围	收购
282	上海中区地产有限公司	新增至合并范围	收购
283	上海中邦物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
284	上海帆景建设工程有限公司	新增至合并范围	收购
285	上海硕诚置业有限公司	新增至合并范围	收购
286	上海绿洲雅宾利置业有限公司	新增至合并范围	收购
287	上海美好家实业有限公司	新增至合并范围	收购
288	上海铨鹏物流有限公司	新增至合并范围	收购
289	世包中心集团浙江网络技术有限公司	新增至合并范围	收购
290	东莞市万威产业园有限公司	新增至合并范围	收购
291	东莞市东恒物业投资有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
292	东莞市中万东合投资有限公司	新增至合并范围	收购
293	东莞市六泰房地产有限公司	新增至合并范围	收购
294	东莞市卓越天城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
295	东莞市海诚房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
296	东莞市溢源动漫城投资有限公司	新增至合并范围	收购
297	东莞市联冠莲花豪庭开发有限公司	新增至合并范围	收购
298	东莞景天房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
299	中新(天津)商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
300	中青创文化发展有限公司	新增至合并范围	收购
301	乐清市嘉恒物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
302	云南万鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
303	云南保谊恒华物流有限公司	新增至合并范围	收购
304	云南保谊经贸有限公司	新增至合并范围	收购
305	云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理 有限公司	新增至合并范围	收购
306	佛山万源仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
307	佛山市南海欧利房地产有限公司	新增至合并范围	收购
308	兆丰金(厦门)科技有限公司	新增至合并范围	收购
309	北京五和万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
310	北京汉筑投资有限责任公司	新增至合并范围	收购
311	北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	新增至合并范围	收购
312	南京同昇房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
313	南昌宇泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
314	南昌盈石物流发展有限公司	新增至合并范围	收购
315	厦门佳德宏石物流投资有限公司	新增至合并范围	收购
316	厦门安美光电有限公司	新增至合并范围	收购
317	厦门市明炜建设开发有限公司	新增至合并范围	收购
318	厦门海联翔物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
319	厦门美丽佳园物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
320	吉林省新土木建设工程有限责任公司	新增至合并范围	收购
321	嘉兴耀成物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
322	嘉达福斯物业管理(上海)有限公司	新增至合并范围	收购
323	四川时宇建设工程有限公司	新增至合并范围	收购
324	大连大明房地产控股有限公司	新增至合并范围	收购
325	大连汇智房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
326	大连盛世房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
327	天津市海天燕居置业有限公司	新增至合并范围	收购
328	天津炫宏仓储有限公司	新增至合并范围	收购
329	天津蓝河光谷置业有限公司	新增至合并范围	收购
330	宁波耐森物业管理有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
331	尚模投资集团天津实业有限公司	新增至合并范围	收购
332	山东乐水置业有限公司	新增至合并范围	收购
333	山西钢兴房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
334	广州万墩仓储有限公司	新增至合并范围	收购
335	广州市万亚房地产有限公司	新增至合并范围	收购
336	广州市万澈房地产有限公司	新增至合并范围	收购
337	广州市万霓房地产有限公司	新增至合并范围	收购
338	广州市天河区新塘医院	新增至合并范围	收购
339	杭州万通杭昀置业有限公司	新增至合并范围	收购
340	杭州商庭房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
341	杭州天马置业有限公司	新增至合并范围	收购
342	武汉商汇物流管理有限公司	新增至合并范围	收购
343	武汉市科瑞豪物业服务有限责任公司	新增至合并范围	收购
344	武汉誉天兴业置地有限公司	新增至合并范围	收购
345	武汉长江科技经济开发有限公司	新增至合并范围	收购
346	武汉香华林商业发展有限公司	新增至合并范围	收购
347	江西恒超房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
348	江西恒通物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
349	沈阳唐轩物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
350	河南民泰置业有限公司	新增至合并范围	收购
351	河南民祥置业有限公司	新增至合并范围	收购
352	泉州市坤晟投资有限公司	新增至合并范围	收购
353	泉州市爱乐佳园置业有限公司	新增至合并范围	收购
354	泉州市爱乐置业有限公司	新增至合并范围	收购
355	济南恒伟置业有限公司	新增至合并范围	收购
356	浙江华太物业服务服务有限公司	新增至合并范围	收购
357	浙江大管家物业管理服务有限公司	新增至合并范围	收购
358	浙江德轩物流有限公司	新增至合并范围	收购
359	浙江赞成物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
360	深圳市正顺地产有限公司	新增至合并范围	收购
361	温州新管家物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
362	湖北汉江新世纪投资有限公司	新增至合并范围	收购
363	湖南湘诚壹佰置地有限公司	新增至合并范围	收购
364	福州闽西老区房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
365	美佳物业管理(北京)有限公司	新增至合并范围	收购
366	美佳物业管理(深圳)有限公司	新增至合并范围	收购
367	美佳物业管理(鞍山)有限公司	新增至合并范围	收购
368	苏州万济房地产有限公司	新增至合并范围	收购
369	苏州和济置业有限公司	新增至合并范围	收购
370	苏州运河仓储有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
371	苏州鼎万房地产有限公司	新增至合并范围	收购
372	西安万隆置业有限公司	新增至合并范围	收购
373	西安幸福公园置业有限公司	新增至合并范围	收购
374	西安智慧美镇置业有限公司	新增至合并范围	收购
375	西安西恩置业有限公司	新增至合并范围	收购
376	西安龙天置业有限公司	新增至合并范围	收购
377	广州市建瓴房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
378	广州市金仑房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
379	广西怡锋房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
380	成都四季流辉投资有限公司	新增至合并范围	收购
381	成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
382	无锡万宇置业有限公司	新增至合并范围	收购
383	昆山长泰置业有限公司	新增至合并范围	收购
384	昆明万宝房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
385	晋江菲莉置业有限公司	新增至合并范围	收购
386	贵州融通小微企业金融超市管理有限公司	新增至合并范围	收购
387	昆山华地房地产有限公司	新增至合并范围	收购
388	重庆溪畔置业有限公司	新增至合并范围	收购
389	长春金奥房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
390	长沙凯恒房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
391	长沙凯腾房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
392	闽侯县万科汇开发有限公司	新增至合并范围	收购
393	陕西宝天商业运营管理有限公司	新增至合并范围	收购
394	陕西宝天房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
395	雅瑞资置业(上海)有限公司	新增至合并范围	收购
396	首铸一号(东莞)房地产有限公司	新增至合并范围	收购
397	CPlazaCo.,Ltd.	新增至合并范围	收购
398	CentralLandEstateLimited	新增至合并范围	收购
399	FSDongguanInvestmentsHoldingsLimited	新增至合并范围	收购
400	FSDongguanNo.1Pte.Ltd.	新增至合并范围	收购
401	HontaiGrandChinaInvestmentCo.,Limited	新增至合并范围	收购
402	Insite(HongKong)No.1IndustrialCo.,Limited	新增至合并范围	收购
403	JKFSONEPRIVATELIMITED	新增至合并范围	收购
404	MACAUCITY(CHINA)INVESTMENT DEVELOPMENTCOMPANYLIMITED	新增至合并范围	收购
405	MaysonResourcesLimited	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
406	OrientInternationalLogisticsLimited	新增至合并范围	收购
407	SeanShoppingVillageManagementCompanyLimited	新增至合并范围	收购
408	SeanShoppingVillageManagementInc.	新增至合并范围	收购
409	Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte.Ltd	新增至合并范围	收购
410	SunSkyAsiaLimited	新增至合并范围	收购
411	SunSkyInternationalLimited	新增至合并范围	收购
412	SuzhouFeederPort(HongKong)InvestmentLimited	新增至合并范围	收购
413	VXLogisticsVIII(BVI)HoldingLtd.	新增至合并范围	收购
414	VXLogisticsVIII(HK)HoldingLtd.	新增至合并范围	收购
415	三亚万科中实房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
416	佛山市南海区万扬房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
417	成都润万置业有限公司	不纳入合并范围	出售
418	杭州东睦投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
419	杭州明与睿投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
420	深圳万科第五园房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
421	深圳市万悦房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
422	深圳市万畅房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
423	温州新都置业有限公司	不纳入合并范围	出售
424	MainlandcnSixCompanyLimited	不纳入合并范围	出售
425	OceanRainbowLimited	不纳入合并范围	出售
426	V-Cloud(HK)Limited	不纳入合并范围	出售
427	V-CloudManagementInvestmentsLimited	不纳入合并范围	出售
428	V-InLogisticPropertyHKIHoldingLimited	不纳入合并范围	出售
429	V-InLogisticPropertyHKIHHoldingLimited	不纳入合并范围	出售
430	V-InLogisticPropertyIHHoldingLimited	不纳入合并范围	出售
431	V-InLogisticPropertyIIHoldingLimited	不纳入合并范围	出售
432	昆明市新河民房地产北市区有限公司	不纳入合并范围	注销
433	南充万科房地产有限公司	不纳入合并范围	注销
434	上海锦川房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
435	上海锦桦房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
436	沈阳万科东漫置业有限公司	不纳入合并范围	注销
437	上海国际医学园区万科置业有限公司	不纳入合并范围	注销
438	沈阳万科永达房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
439	太原万科学府房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
440	武汉国浩置业有限公司	不纳入合并范围	注销
441	镇江日昇投资咨询有限公司	不纳入合并范围	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
442	镇江盛夏投资咨询有限公司	不纳入合并范围	注销
443	西安万科南岳置业有限公司	不纳入合并范围	注销

（四）发行人 2015 年度财务报表合并范围变化情况

2015 年公司新纳入合并范围的子公司 245 家，不再纳入合并范围的子公司 23 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1.	万鹏（北京）投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
2.	上海万上星安投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
3.	上海万实建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
4.	上海万煌投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
5.	上海万职投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
6.	上海万苑投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
7.	上海南科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
8.	上海屹万投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
9.	上海徐汇中城商务运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
10.	东莞市万凯房地产有限公司	新增至合并范围	新设
11.	东莞市万瑞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
12.	东莞市万科教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
13.	东莞市万腾房地产有限公司	新增至合并范围	新设
14.	东莞市寓驿公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
15.	东莞市朗培教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
16.	东莞市虎门科航投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
17.	佛山市万桂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
18.	佛山市万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
19.	佛山市万科家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
20.	佛山市万科酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
21.	佛山市南海区万乐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
22.	佛山市南海区万优房地产投资有限公司	新增至合并范围	新设
23.	佛山市南海区万扬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
24.	佛山市南海区万融房地产有限公司	新增至合并范围	新设
25.	佛山市南海区融粤房地产有限公司	新增至合并范围	新设
26.	佛山市悦达城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
27.	北京万京咨询服务有限公司	新增至合并范围	新设
28.	北京万毓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
29.	北京宸恒商务咨询有限公司	新增至合并范围	新设
30.	北京铭迪投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
31.	南京万翔仓储管理有限公司	新增至合并范围	新设
32.	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
33.	南京荟融置业有限公司	新增至合并范围	新设
34.	南宁市万科五象湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
35.	南昌万科经开房地产有限公司	新增至合并范围	新设
36.	南通万和房地产有限公司	新增至合并范围	新设
37.	厦门万天合创资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
38.	厦门市万云合创资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
39.	厦门市万创云图资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
40.	厦门市万本投资有限公司	新增至合并范围	新设
41.	厦门市万管投资有限公司	新增至合并范围	新设
42.	厦门市万谦投资有限公司	新增至合并范围	新设
43.	厦门市万象云创资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
44.	厦门市万郡投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
45.	厦门市万驿管投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
46.	厦门市传富投资有限公司	新增至合并范围	新设
47.	厦门市寓驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
48.	厦门市枋湖驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
49.	厦门市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
50.	厦门市盛本投资有限公司	新增至合并范围	新设
51.	厦门市莲前驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
52.	厦门市贤商投资有限公司	新增至合并范围	新设
53.	合肥万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
54.	合肥万隆瀚海投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
55.	唐山润丰万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
56.	嘉兴万宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
57.	大连万科中山置业有限公司	新增至合并范围	新设
58.	大连万鼎商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
59.	天津万和置业有限公司	新增至合并范围	新设
60.	天津万泰浙祥置业有限公司	新增至合并范围	新设
61.	天津万科民和巷有限公司	新增至合并范围	新设
62.	天津民和巷共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
63.	太原万科城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
64.	太原万科学府房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
65.	太原万科新都心房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
66.	太原万科滨河房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
67.	宁波万沧置业有限公司	新增至合并范围	新设
68.	宁波万裕置业有限公司	新增至合并范围	新设
69.	宁波均胜万投置业有限公司	新增至合并范围	新设
70.	宁波江东云亿房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
71.	宁波江东云邦房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
72.	宁波江东云郡房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
73.	广州万科资产经营有限公司	新增至合并范围	新设
74.	广州东塾教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
75.	广州市万畅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
76.	广州市万颐健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
77.	成都万客会科技有限公司	新增至合并范围	新设
78.	成都万润锦置业有限公司	新增至合并范围	新设
79.	成都万科养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
80.	成都万科锦西置业有限公司	新增至合并范围	新设
81.	成都润万置业有限公司	新增至合并范围	新设
82.	扬州万瑞投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
83.	扬州万筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
84.	扬州万融置业有限公司	新增至合并范围	新设
85.	无锡融圣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
86.	昆明滇万商用物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
87.	杭州万哲置业有限公司	新增至合并范围	新设
88.	杭州万旭置业有限公司	新增至合并范围	新设
89.	杭州万鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
90.	杭州余杭嘉木护理院有限公司	新增至合并范围	新设
91.	武汉万科睿湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
92.	武汉安科联创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
93.	武汉市万科装饰设计工程有限公司	新增至合并范围	新设
94.	沈阳万科城市之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95.	沈阳万科城市之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
96.	沈阳万科朗汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
97.	沈阳万科树梅置业有限公司	新增至合并范围	新设
98.	济南万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
99.	深圳市万物成长投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
100.	深圳市万科产业园投资有限公司	新增至合并范围	新设
101.	深圳市万科产业地产运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
102.	深圳市万科光明房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
103.	深圳市万科教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
104.	深圳市万科物流管理有限公司	新增至合并范围	新设
105.	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
106.	深圳市万科营火虫教育有限公司	新增至合并范围	新设
107.	深圳市万科驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
108.	深圳市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
109.	深圳市深潜教育培训有限公司	新增至合并范围	新设
110.	深圳市盈致信投资企业(有限合伙)	新增至合并范围	新设
111.	深圳市第五空间网络科技有限公司	新增至合并范围	新设
112.	深圳市誉鹰物业服务服务有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
113.	温州万昱置业有限公司	新增至合并范围	新设
114.	温州富星置业有限公司	新增至合并范围	新设
115.	温州新都置业有限公司	新增至合并范围	新设
116.	温州瓯成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
117.	珠海市万有引力房地产有限公司	新增至合并范围	新设
118.	福州市万泽房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119.	福州市万滨房地产有限公司	新增至合并范围	新设
120.	福州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
121.	苏州万美广投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
122.	苏州中新万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
123.	苏州苏南万科装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
124.	莆田市万科汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
125.	西安万科共筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
126.	贵阳万科装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
127.	郑州天伦万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
128.	长沙市万科教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
129.	130W42OffshoreMemberLLC	新增至合并范围	新设
130.	130W42OnshoreMemberLLC	新增至合并范围	新设
131.	275FourthVankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
132.	AbacusConceptLimited	新增至合并范围	新设
133.	AbacusWinLimited	新增至合并范围	新设
134.	AbloomHomeLimited	新增至合并范围	新设
135.	AlliedGloryDevelopmentLimited	新增至合并范围	新设
136.	BethInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
137.	BlingConceptLimited	新增至合并范围	新设
138.	BlingIdeaLimited	新增至合并范围	新设
139.	BlingSuccessLimited	新增至合并范围	新设
140.	EnigmaCompanyLimited	新增至合并范围	新设
141.	EverBillionLimited	新增至合并范围	新设
142.	GainPioneerLimited	新增至合并范围	新设
143.	GloryWaveLimited	新增至合并范围	新设
144.	GreatGenesisLimited	新增至合并范围	新设
145.	GuntowersInvestmentManagementLimited	新增至合并范围	新设
146.	JoyfulRichLimited	新增至合并范围	新设
147.	LabelInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
148.	LambethHoldingsLimited	新增至合并范围	新设
149.	MainlandcnTenCompanyLimited	新增至合并范围	新设
150.	NevinsStreetVankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
151.	RivingtonStreetVankeMemberLLC	新增至合并范围	新设
152.	SpeedyKingLimited	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
153.	SYZitaiHoldingPrivateLimited	新增至合并范围	新设
154.	VCapitalLimited	新增至合并范围	新设
155.	VCapitalLimited(BVI)	新增至合并范围	新设
156.	Vanke11HoytGPLLC	新增至合并范围	新设
157.	Vanke11HoytLPLLC	新增至合并范围	新设
158.	VankeCapitalHoldingLimited	新增至合并范围	新设
159.	V-ApartmentPropertyHoldingLimited	新增至合并范围	新设
160.	V-Cloud(HK)Limited	新增至合并范围	新设
161.	V-CloudManagementHoldingLimited	新增至合并范围	新设
162.	V-CloudManagementInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
163.	V-CloudPropertyHKIILimited	新增至合并范围	新设
164.	V-CloudPropertyHKIIILimited	新增至合并范围	新设
165.	V-CloudPropertyHoldingLimited	新增至合并范围	新设
166.	V-CloudPropertyIInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
167.	V-CloudPropertyIIInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
168.	V-CloudPropertyIIIInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
169.	V-InLogisticsPropertyIII(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
170.	V-InLogisticsPropertyIII(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
171.	V-InLogisticsPropertyIV(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
172.	V-InLogisticsPropertyIV(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
173.	V-InLogisticsPropertyV(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
174.	V-InLogisticsPropertyV(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
175.	V-InLogisticsPropertyVI(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
176.	V-InLogisticsPropertyVI(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
177.	V-InLogisticsPropertyVII(BVI)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
178.	V-InLogisticsPropertyVII(HK)HoldingLimited	新增至合并范围	新设
179.	V-OfficePropertyHoldingLimited	新增至合并范围	新设
180.	V-ShanghaiXTDIILimited	新增至合并范围	新设
181.	V-shanghaiXTDLimited	新增至合并范围	新设
182.	V-YuyiManagementHoldingLimited	新增至合并范围	新设
183.	V-YuyiManagementInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
184.	V-YuyiPropertyHKIILimited	新增至合并范围	新设
185.	V-YuyiPropertyHKIIILimited	新增至合并范围	新设
186.	V-YuyiPropertyHoldingLimited	新增至合并范围	新设
187.	V-YuyiPropertyIInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
188.	V-YuyiPropertyIIInvestmentsLimited	新增至合并范围	新设
189.	V-Yuyi(HK)Limited	新增至合并范围	新设
190.	WKZitaiSIGPte.Ltd	新增至合并范围	新设
191.	WklandInvestmentsVLimited	新增至合并范围	新设
192.	上海万之城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
193.	上海万科盈江投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
194.	上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司	新增至合并范围	收购
195.	上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
196.	上海国际汽车城物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
197.	上海国际汽车城置业有限公司	新增至合并范围	收购
198.	上海张江万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
199.	东莞市万科置地有限公司	新增至合并范围	收购
200.	东莞市卓圣物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
201.	东莞市四季桃源实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
202.	东莞市虎门增亿实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
203.	东莞市远飞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
204.	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	新增至合并范围	收购
205.	北京市西京印刷有限公司	新增至合并范围	收购
206.	北京誉鹰佰嘉物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
207.	南昌荣旺房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
208.	南通中洲置业有限公司	新增至合并范围	收购
209.	厦门东森信源置业有限公司	新增至合并范围	收购
210.	厦门和泰鼎投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
211.	厦门宏谦投资有限公司	新增至合并范围	收购
212.	厦门鼎泰和股权投资合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	收购
213.	厦门鼎泰和金融中心开发有限公司	新增至合并范围	收购
214.	大连佳尔伦房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
215.	大连弘润置业有限公司	新增至合并范围	收购
216.	大连高盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
217.	宁波东恒投资发展有限公司	新增至合并范围	收购
218.	宁波中万置业有限公司	新增至合并范围	收购
219.	宁波雅戈尔物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
220.	宁波高新区华御置业有限公司	新增至合并范围	收购
221.	山东中捷置业有限公司	新增至合并范围	收购
222.	山西立地房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
223.	广州市万轩房地产有限公司	新增至合并范围	收购
224.	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	新增至合并范围	收购
225.	捷荣创富科技(深圳)有限公司	新增至合并范围	收购
226.	无锡古运河万迪置业投资有限公司	新增至合并范围	收购
227.	杭州东尚置业有限公司	新增至合并范围	收购
228.	杭州东越投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
229.	武汉万科城花璟苑房地产有限公司	新增至合并范围	收购
230.	武汉联投万科房地产有限公司	新增至合并范围	收购
231.	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	新增至合并范围	收购
232.	济南万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
233.	济南旺地置业有限公司	新增至合并范围	收购
234.	深圳市卓弘物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
235.	福州誉信达经济发展有限公司	新增至合并范围	收购
236.	美洲联冠置业(深圳)有限公司	新增至合并范围	收购
237.	苏州万康房地产有限公司	新增至合并范围	收购
238.	苏州万江房地产有限公司	新增至合并范围	收购
239.	苏州科建房地产有限公司	新增至合并范围	收购
240.	贵阳万科劲嘉置业有限公司	新增至合并范围	收购
241.	长春万科新里程房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
242.	陕西隆基帝和置业有限公司	新增至合并范围	收购
243.	AmericaChampionPropertyLimited	新增至合并范围	收购
244.	JollyChiefLimited	新增至合并范围	收购
245.	WealthConvergenceResourcesLimited	新增至合并范围	收购
246.	南京万晖置业有限公司	不纳入合并范围	出售
247.	南京凯瑞置业有限公司	不纳入合并范围	出售
248.	博商资产管理有限公司	不纳入合并范围	出售
249.	广州市东霆房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
250.	杭州万臻置业有限公司	不纳入合并范围	出售
251.	沈阳中铁万科祥盟置地有限公司	不纳入合并范围	出售
252.	贵州龙里维乐物流园有限公司	不纳入合并范围	出售
253.	郑州美地置业有限公司	不纳入合并范围	出售
254.	郑州美铭科技产业园综合开发有限公司	不纳入合并范围	出售
255.	陕西华联置业发展有限公司	不纳入合并范围	出售
256.	佛山市万福投资有限公司	不纳入合并范围	注销
257.	吉林省万方房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
258.	沈阳万科浑南金城房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
259.	芜湖北翔投资管理有限公司	不纳入合并范围	注销
260.	郑州安汇置业有限公司	不纳入合并范围	注销
261.	MainFullLimited	不纳入合并范围	出售
262.	MainlandcnSevenCompanyLimited	不纳入合并范围	出售
263.	VankeVelocityPropertyIHoldingCompanyLimited	不纳入合并范围	出售
264.	VankeVelocityPropertyIInvestmentCompanyLimited	不纳入合并范围	出售
265.	AmpleAvenueInvestmentsLimited	不纳入合并范围	注销
266.	DylanCompanyLimited	不纳入合并范围	注销
267.	武汉联投万科生态城房地产有限公司	不纳入合并范围	控制权变更
268.	AscentWinLimited	不纳入合并范围	控制权变更

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

三、会计政策调整对财务报表的影响

会计政策变更是发行人根据财政部截止本报告日已发布的相关规定并结合发行人具体情况而做出，如果财政部后续就上述企业会计准则修订发布相关指南或给出进一步解释，则发行人需重新审阅会计政策变更及相关重大判断和估计，该等审阅及相关调整可能导致会计政策变更影响的披露与发行人 2018 年中期财务报表中列报的相应数据之间存在差异。

1、新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》(统称“原收入准则”)。

在原收入准则下，发行人以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。发行人销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入发行人，发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，发行人以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

发行人在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，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。合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是发行人因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。发行人确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，发行人按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质保金、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、回购安排、预收款等。

发行人依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，发行人依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断（可变对价的计量、交易价格分摊至各单项履约义务的方法、估计各单项履约义务的单独售价所用的假设等）、与客户合同相关的信息（本期收入确认、合同余额、履约义务等）、与合同成本有关的资产的信息等。

发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。发行人仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整发行人 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2018 年 1-6 月合并利润表及母公司利润表各项目、2018 年 6 月 30 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对 2018 年 1-6 月合并利润表及母公司利润表各项目的影响分析：

单位：元

项目	采用变更后会计政策增加 / (减少) 当期报表项目金额
营业收入	2,570,215,298.67
营业成本	3,476,203,331.42
税金及附加	-134,301,886.73
销售费用	-273,138,452.84
投资收益	-36,265,572.31
利润总额	-534,813,265.49
减：所得税费用	-124,636,923.29
净利润	-410,176,342.20
其中：归属于母公司股东的净利润	-298,446,918.52
少数股东损益	-111,729,423.68

综合收益总额	-410,176,342.20
其中：归属于母公司股东的综合收益	-298,446,918.52
归属于少数股东的综合收益	-111,729,423.68

会计政策变更对母公司 2018 年 1-6 月份利润表各项目无影响。

会计政策变更对 2018 年 6 月 30 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响分析：

单位：元

项目	采用变更后会计政策增加 / (减少)当期报表项目金额
资产：	
存货	2,691,543,627.17
合同资产	1,893,090,913.25
其他流动资产	3,337,080,236.56
长期股权投资	504,082,779.91
负债：	
应付票据及应付账款	-18,416,153,900.21
预收款项	-490,712,976,835.96
合同负债	514,285,164,795.91
应交税费	-41,531,137.53
递延所得税负债	632,224,901.79
所有者权益：	
少数股东权益	382,665,098.73
未分配利润	2,296,404,634.16

会计政策变更对 2018 年 6 月 30 日母公司资产负债表各项目无影响。

会计政策变更对 2018 年 1-6 月份合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

2、新金融工具准则

新金融工具准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金

融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于发行人管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对发行人金融负债的会计政策并无重大影响。

2018 年 1 月 1 日，发行人没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，发行人信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

发行人将根据原金融工具准则计量的 2017 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2018 年年初损失准备无重大差异。

发行人按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2018 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2018 年年初留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

3、解释第 9-12 号

发行人按照解释第 9-12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规

定对相关的会计政策进行了调整。

采用解释第 9-12 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

4、财务报表列报

发行人根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式编制本中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

	调整前	调整数	调整后
应收账款	1,432,734,013.84	-1,432,734,013.84	-
应收票据及及应收账款	-	1,432,734,013.84	1,432,734,013.84
应付票据	3,330,183,222.91	-3,330,183,222.91	-
应付账款	173,439,402,739.67	-173,439,402,739.67	-
应付票据及应付账款	-	176,769,585,962.58	176,769,585,962.58
应付利息	995,144,331.41	-995,144,331.41	-
其他应付款	182,886,802,898.36	995,144,331.41	183,881,947,229.77
合计	362,084,267,206.19	-	362,084,267,206.19

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

	调整前	调整数	调整后
应付票据	807,811,408.88	-807,811,408.88	-
应付票据及应付账款	-	807,811,408.88	807,811,408.88
应付利息	499,711,180.23	-499,711,180.23	-
其他应付款	139,177,007,120.95	499,711,180.23	139,676,718,301.18
合计	140,484,529,710.06	-	140,484,529,710.06

2017 年度无受影响的合并利润表和母公司利润表项目。

5、会计政策变更的主要影响

发行人以按照财会[2018]15 号规定追溯调整后的比较财务报表为基础，对上述不追溯调整的会计政策变更对 2018 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司各项目的影响汇总如下：

单位：元

合并资产负债表		
	调整前 2018 年 1 月 1 日账面金额	调整后 2018 年 1 月 1 日账面金额
资产：		
交易性金融资产**	-	210,060,000.00
存货	598,087,657,618.33	597,563,097,474.83
合同资产*	-	2,385,501,853.54
其他流动资产	721,893,499.95	3,575,775,283.67
可供出售金融资产	1,340,749,439.60	-
其他权益工具投资***	-	745,324,871.71
其他非流动金融资产**	-	595,424,567.89
长期股权投资	81,224,305,346.59	81,764,653,698.81
负债：		
应付票据及应付账款	176,769,585,962.58	163,847,672,455.86
预收款项	407,705,939,864.83	2,085,646,235.28
合同负债	-	420,068,560,332.87
递延所得税负债	265,299,666.71	1,114,932,241.00
股东权益：		
其他综合收益	234,977,764.41	233,081,701.30
未分配利润	77,171,850,609.87	79,768,598,225.66
少数股东权益	53,998,623,864.96	54,493,018,387.37
母公司资产负债表		
	调整前 2018 年 1 月 1 日账面金额	调整后 2018 年 1 月 1 日账面金额
资产：		
可供出售金融资产	211,560,000.00	-
其他非流动金融资产**	-	211,560,000.00

注：*此类为以摊余成本计量的金融资产；**此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；***此类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

四、2015-2017 年及 2018 年 1-6 月主要财务指标

（一）发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月主要财务指标

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额	134,515,163.52	116,534,691.78	83,067,421.39	61,129,556.77
负债总额	113,936,748.35	97,867,297.86	66,899,764.26	47,498,595.04

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年末	2016 年末	2015 年末
全部债务	23,135,251.57	19,497,453.65	13,246,816.27	9,623,562.15
所有者权益	20,578,415.17	18,667,393.92	16,167,657.13	13,630,961.73
资产负债率	84.70%	83.98%	80.54%	77.70%
扣除预收账款/合同负债后的资产负债率	46.29%	49.00%	47.47%	42.92%
债务资本比率	52.92%	51.09%	45.03%	41.38%
流动比率	1.18	1.20	1.24	1.30
速动比率	0.52	0.50	0.44	0.43
营业收入	10,597,453.73	24,289,711.03	24,047,723.69	19,554,913.00
营业利润	1,962,913.95	5,081,291.64	3,902,377.88	3,312,277.73
利润总额	1,966,784.49	5,114,195.27	3,925,361.17	3,380,261.76
净利润	1,352,260.06	3,720,838.73	2,835,025.55	2,594,943.80
扣除非经常性损益后净利润	1,349,550.63	3,643,611.11	2,825,692.81	2,544,598.20
归属于母公司所有者的净利润	912,374.32	2,805,181.49	2,102,260.63	1,811,940.62
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	909,664.89	2,727,953.87	2,092,927.89	1,761,595.02
经营活动产生现金流量净额	-425,509.29	8,232,283.42	3,956,612.90	1,604,602.07
投资活动产生现金流量净额	-4,864,473.18	-5,161,323.30	-4,338,905.01	-2,094,748.12
筹资活动产生现金流量净额	3,839,658.01	5,526,489.62	3,129,665.06	-510,391.08
营业毛利率	27.36%	25.98%	20.27%	20.16%
总资产报酬率	1.86%	5.30%	5.76%	6.36%
净资产收益率	6.89%	21.36%	19.03%	20.58%
扣除非经常性损益后净资产收益率	6.88%	20.92%	18.97%	20.18%
EBITDA	2,239,525.18	5,478,748.04	4,142,114.19	3,503,418.53
EBITDA 利息保障倍数(倍)	6.56	9.34	7.87	8.53
EBITDA 全部债务比	0.10	0.28	0.31	0.36
应收账款周转率(次)	66.02	138.48	104.88	88.79
存货周转率(次)	0.11	0.30	0.41	0.40

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+衍生金融负债+其他流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

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

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

营业毛利率=（营业收入-营业成本-主营业务税金及附加）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

2018 年 1-6 月数据未经年化；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、公司 2018 年 1-9 月合并及母公司财务报表

2018 年 10 月 26 日，发行人于深圳证券交易所网站公布了《万科企业股份有限公司 2018 年第三季度报告》。

截至 2018 年 9 月末，发行人合并口径总资产 14,322.22 亿元，相比 2017 年末增长 22.90%，合并净资产 2,158.92 亿元，相比 2017 年末增长 15.65%；2018 年 1-9 月发行人合并口径营业总收入 1,760.22 亿元，相较 2017 年同期增长 50.32%，净利润 217.98 亿元，相较 2017 年同期增长 47.12%。

截至 2018 年 9 月末，公司合并总资产为 14,322.22 亿元，较 2017 年末增幅为 22.90%。其中，截至 2018 年 9 月末，公司存货净额 7,078.93 亿元，较 2017 年末增幅为 18.36%；公司其他应收款为 2,351.73 亿元，较 2017 年末增幅为 44.06%，主要系向合作方及联营项目付款增加。截至 2018 年 9 月末，公司合并总负债为 12,163.30 亿元，较 2017 年末增幅为 24.28%，与总资产增幅基本一致。截至 2018 年 9 月末，公司合并净资产为 2,158.92 亿元，较 2017 年末增幅为 15.65%。

2018 年 1-9 月，公司实现营业收入 1,760.22 亿元，较上年同期增幅为 50.32%，主要系发行人同期结算规模增加所致。2018 年 1-9 月，公司实现净利润为 217.98 亿元，较上年同期增幅为 47.12%；归属于母公司所有者的净利润为 139.85 亿元，较上年同期增幅为 26.09%。

2018 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量金额为-257.31 亿元，上年同期经营活动产生的现金流量金额为 167.06 亿元，主要系经营规模扩大，对外支付款项增加所致。

公司 2018 年 1-9 月生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损，亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书摘要出具日，发行人符合公开发行公司债券的发行条件。

发行人 2018 年前三季度未经审计财务报表如下：

公司截至 2018 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	132,765,524,738.71	174,121,009,199.93
交易性金融资产	242,518,090.71	-
衍生金融资产	39,585,151.37	12,493,711.40

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据及应收账款	1,733,613,348.73	1,432,734,013.84
其中：应收账款	1,733,613,348.73	1,432,734,013.84
预付款项	121,722,971,278.84	73,017,106,922.21
其他应收款	235,172,872,966.46	163,249,765,907.66
存货	707,892,953,932.25	598,087,657,618.33
合同资产	2,492,200,568.43	-
持有待售资产	6,818,623,587.00	6,910,171,274.98
其他流动资产	3,527,386,172.58	721,893,499.95
流动资产合计	1,212,408,249,835.08	1,017,552,832,148.30
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	1,340,749,439.60
长期股权投资	119,013,293,766.27	81,224,305,346.59
其他权益工具投资	1,876,977,607.21	-
其他非流动金融资产	967,749,472.49	-
投资性房地产	43,933,822,569.42	28,811,300,333.55
固定资产	11,165,368,461.93	7,098,808,083.40
在建工程	1,160,984,291.01	1,022,410,893.84
无形资产	5,076,777,151.16	1,437,504,847.54
商誉	217,480,499.10	206,342,883.92
长期待摊费用	4,187,600,690.01	2,065,975,906.72
递延所得税资产	13,254,826,957.37	9,651,001,968.26
其他非流动资产	18,958,921,976.95	14,935,685,952.83
非流动资产合计	219,813,803,442.92	147,794,085,656.25
资产总计	1,432,222,053,278.00	1,165,346,917,804.55
流动负债：		
短期借款	21,978,134,102.50	16,108,858,651.31
衍生金融负债	500,977,301.93	1,019,940,196.03
应付票据及应付账款	171,060,760,182.80	176,769,585,962.58
预收款项	276,332,856.86	407,705,939,864.83
合同负债	553,085,615,593.96	-
应付职工薪酬	3,072,696,977.33	4,930,413,960.98
应交税费	7,788,079,132.89	10,774,906,265.56
其他应付款	221,765,784,341.77	183,881,947,229.77
一年内到期的非流动负债	52,624,321,151.67	46,163,837,744.75
其他流动负债	11,983,710,466.61	-
流动负债合计	1,044,136,412,108.32	847,355,429,875.81
非流动负债：		
长期借款	125,670,064,618.56	96,029,044,735.04
应付债券	42,930,925,109.42	32,322,671,927.21
预计负债	161,995,259.83	159,866,431.34
递延所得税负债	894,899,449.40	265,299,666.71

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
其他非流动负债	2,535,997,136.24	2,540,666,010.15
非流动负债合计	172,193,881,573.45	131,317,548,770.45
负债合计	1,216,330,293,681.77	978,672,978,646.26
所有者权益：		
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	8,874,857,195.24	8,329,263,089.01
其他综合收益	369,403,888.91	234,977,764.41
盈余公积	35,900,071,829.04	35,900,071,829.04
未分配利润	83,817,921,224.67	77,171,850,609.87
归属于母公司所有者权益合计	140,001,406,138.86	132,675,315,293.33
少数股东权益	75,890,353,457.37	53,998,623,864.96
所有者权益合计	215,891,759,596.23	186,673,939,158.29
负债和所有者权益总计	1,432,222,053,278.00	1,165,346,917,804.55

公司 2018 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
一、营业总收入	176,022,139,199.75	117,100,503,696.73
其中：营业收入	176,022,139,199.75	117,100,503,696.73
二、营业总成本	147,082,932,193.86	99,799,946,344.10
其中：营业成本	114,832,332,139.32	79,943,369,965.46
税金及附加	12,658,192,085.20	9,443,711,174.69
销售费用	4,485,487,066.26	3,658,524,431.78
管理费用	6,614,035,546.09	4,914,923,359.80
研发费用	375,153,269.41	415,728,309.31
财务费用	4,629,764,384.36	1,326,132,832.36
其中：利息费用	6,142,025,221.16	2,529,864,014.91
利息收入	3,169,379,927.54	1,487,872,540.97
资产减值损失	3,251,603,420.96	97,556,270.70
信用减值损失	236,364,282.26	-
加：投资收益（损失以“-”号填列）	2,650,012,835.36	3,387,117,731.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,574,961,233.42	2,417,092,790.12
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	60,890,662.39	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,012,358.19	-3,932,077.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,654,122,861.83	20,683,743,006.83
加：营业外收入	279,712,250.00	418,719,251.63
减：营业外支出	271,728,377.55	200,870,071.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,662,106,734.28	20,901,592,186.65
减：所得税费用	9,864,308,541.59	6,085,064,955.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,797,798,192.69	14,816,527,230.91

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
归属于母公司所有者的净利润	13,984,559,799.91	11,091,000,884.88
少数股东损益	7,813,238,392.78	3,725,526,346.03
六、其他综合收益的税后净额	163,241,873.72	-261,319,866.30
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	136,322,187.61	-232,451,455.31
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.其他权益工具投资公允价值变动	-136,331,576.98	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-2,898,696.25	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-28,859,294.49
3.现金流量套期储备	353,987,777.10	-190,573,055.34
4.外币财务报表折算差额	-78,435,316.26	-13,019,105.48
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	26,919,686.11	-28,868,410.99
七、综合收益总额	21,961,040,066.41	14,555,207,364.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,120,881,987.52	10,858,549,429.57
归属于少数股东的综合收益总额	7,840,158,078.89	3,696,657,935.04
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.267	1.005
（二）稀释每股收益	1.267	1.005

公司 2018 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	273,935,297,509.89	245,908,395,001.12
收到其他与经营活动有关的现金	23,511,346,317.55	20,459,161,892.78
经营活动现金流入小计	297,446,643,827.44	266,367,556,893.90
购买商品、接受劳务支付的现金	205,637,469,042.84	182,090,572,805.54
支付给职工以及为职工支付的现金	11,300,966,241.16	7,339,092,620.10
支付的各项税费	46,580,698,567.85	32,653,185,444.28
支付其他与经营活动有关的现金	59,658,684,660.04	27,578,468,138.73
经营活动现金流出小计	323,177,818,511.89	249,661,319,008.65
经营活动产生的现金流量净额	-25,731,174,684.45	16,706,237,885.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,029,459,907.92	2,655,743,158.28
取得投资收益收到的现金	2,493,744,040.93	1,052,070,372.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	47,737,749.81	115,055,904.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	110,291,751.70	3,130,936,952.53

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
收到其他与投资活动有关的现金	5,567,003,826.97	7,856,707,238.30
投资活动现金流入小计	9,248,237,277.33	14,810,513,625.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,385,684,825.72	991,731,100.98
投资支付的现金	57,342,627,555.55	9,365,636,520.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,863,767,219.10	14,116,271,116.02
支付其他与投资活动有关的现金	5,791,945,366.98	18,994,626,750.32
投资活动现金流出小计	80,384,024,967.35	43,468,265,488.08
投资活动产生的现金流量净额	-71,135,787,690.02	-28,657,751,862.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,026,478,170.82	7,110,214,940.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	17,026,478,170.82	7,110,214,940.10
取得借款收到的现金	75,829,836,564.94	50,469,129,018.38
发行债券收到的现金	28,679,677,483.00	3,988,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,732,923,574.38	-
筹资活动现金流入小计	127,268,915,793.14	61,567,343,958.48
归还投资支付的现金	5,195,228,306.78	1,892,444,955.00
偿还债务支付的现金	40,116,403,021.16	24,735,777,400.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,881,600,618.00	15,374,643,844.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,214,223,339.14	2,033,735,179.66
支付其他与筹资活动有关的现金	2,879,707,850.69	-
筹资活动现金流出小计	72,072,939,796.63	42,002,866,199.77
筹资活动产生的现金流量净额	55,195,975,996.51	19,564,477,758.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	461,376,704.49	-555,318,452.30
五、现金及现金等价物净增加额	-41,209,609,673.47	7,057,645,329.38
加：期初现金及现金等价物余额	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
六、期末现金及现金等价物余额	123,116,397,697.83	86,547,660,275.07

公司截至 2018 年 9 月末母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	52,998,569,405.42	84,438,255,934.40
其他应收款	338,082,896,150.71	225,897,281,604.24
流动资产合计	391,081,465,556.13	310,335,537,538.64

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	211,560,000.00
长期股权投资	25,315,080,293.62	19,477,093,077.34
其他非流动金融资产	211,560,000.00	-
投资性房地产	1,924,907.00	2,270,553.52
固定资产	39,352,400.76	43,208,215.37
无形资产	3,137,519,477.68	-
递延所得税资产	160,834,282.64	160,834,282.64
非流动资产合计	28,866,271,361.70	19,894,966,128.87
资产总计	419,947,736,917.83	330,230,503,667.51
流动负债：		
短期借款	19,186,680,000.00	6,574,750,000.00
应付票据及应付账款	744,560,227.41	807,811,408.88
应付职工薪酬	749,059,705.90	1,133,945,344.66
应交税费	128,646,628.54	128,361,701.83
其他应付款	164,518,942,643.37	139,676,718,301.18
一年内到期的非流动负债	34,242,069,100.00	38,568,200,000.00
其他流动负债	11,983,710,466.61	-
流动负债合计	231,553,668,771.83	186,889,786,756.55
非流动负债：		
长期借款	87,644,265,900.00	61,365,200,000.00
应付债券	19,401,600,437.51	14,913,958,216.60
非流动负债合计	107,045,866,337.51	76,279,158,216.60
负债合计	338,599,535,109.34	263,168,944,973.15
所有者权益：		
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35
盈余公积	35,900,071,829.04	35,900,071,829.04
未分配利润	24,835,264,501.10	10,548,621,386.97
所有者权益合计	81,348,201,808.49	67,061,558,694.36
负债和所有者权益总计	419,947,736,917.83	330,230,503,667.51

公司 2018 年 1-9 月母公司利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
一、营业收入	1,596,412,942.48	2,412,717.79
减：营业成本	345,646.72	347,449.05
税金及附加	11,981,741.03	8,337,266.05
管理费用	385,866,339.13	450,754,580.98
财务费用	2,080,754,317.76	579,686,803.14

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
其中：利息费用	6,249,242,456.45	3,847,435,968.12
利息收入	4,476,092,905.40	3,286,088,338.50
资产减值损失	-	12,222.68
信用减值损失	9,332.08	-
加：投资收益（损失以“-”号填列）	25,104,201,960.24	13,990,173,450.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,959,598.27	3,371,739.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	265,175.52	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,221,922,701.52	12,953,447,846.23
减：营业外支出	42,786.49	273,733.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30

公司 2018 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金	185,321,286,496.51	189,069,282,135.59
经营活动现金流入小计	185,321,286,496.51	189,069,282,135.59
支付给职工以及为职工支付的现金	626,144,919.73	779,915,650.54
支付的各项税费	172,649,167.22	44,529,383.91
支付其他与经营活动有关的现金	262,816,216,546.04	234,794,612,645.70
经营活动现金流出小计	263,615,010,632.99	235,619,057,680.15
经营活动产生的现金流量净额	-78,293,724,136.48	-46,549,775,544.56
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	9,277,400,000.00	10,832,379,856.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	349,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,469,679,367.68	6,472,548,800.49
投资活动现金流入小计	10,747,428,367.68	17,304,928,657.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	784,831.68	4,271,868.02
投资支付的现金	3,594,900,000.00	18,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,595,684,831.68	22,271,868.02
投资活动产生的现金流量净额	7,151,743,536.00	17,282,656,789.17
三、筹资活动产生的现金流量：		

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月
取得借款收到的现金	64,559,198,357.18	44,356,241,650.00
发行债券收到的现金	18,447,750,000.00	3,988,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,227,070,731.54	
筹资活动现金流入小计	87,234,019,088.72	48,344,241,650.00
偿还债务支付的现金	31,994,333,357.18	8,601,333,543.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,534,557,523.25	11,904,150,556.52
筹资活动现金流出小计	47,528,890,880.43	20,505,484,099.97
筹资活动产生的现金流量净额	39,705,128,208.29	27,838,757,550.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,834,136.79	-569,639.67
五、现金及现金等价物净增加额	-31,439,686,528.98	-1,428,930,845.03
加：期初现金及现金等价物余额	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
六、期末现金及现金等价物余额	52,998,569,405.42	43,520,193,041.51

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。公司作为房地产综合服务提供商，在开拓长租公寓市场方面具有显著优势和丰富经验，本次募集资金将用于住房租赁项目建设以及补充营运资金，与公司经营发展状况相匹配。

公司自 2014 年起启动长租公寓业务，致力于成为全球领先的住宅租赁企业，至今累计服务租客超过 10 万人，在集中式长租公寓企业中排名第一。长租公寓业务现已成为公司核心业务之一，分为青年公寓（泊寓）、家庭公寓、服务式公寓三个产品线，为不同阶段客户提供长期租住生活场景解决方案。预计至 2025 年，公司长租公寓业务将为 50%以上的城市长期租住需求提供解决方案。

泊寓致力于满足城市青年人群的中长期租住需求，为城市新进入青年群体提供安全、便捷、舒适的租住体验。当前，泊寓已发展为集中式青年长租公寓市场领军企业，已获取及已开业房间数位列行业前列，建立了成熟商业模式并在全国迅速复制扩张。截至 2017 年 12 月末，泊寓业务已覆盖 29 个一线及二线城市，累计获取房间数超过 10 万间，累计开业超过 3 万间。

家庭公寓致力于解决家庭群体因交通区位或教育资源等原因产生的城市内租住需求，当前已形成完整产品体系与运营模式。

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人董事会会议和股东大会审议及授权通过，本次债券发行规模不超过 80 亿元（含 80 亿元），募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，募集资金投向符合国家产业政策，并将用于核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。

（一）住房租赁项目建设

本次债券发行规模不超过 80 亿元（含 80 亿元），募集资金用于住房租赁项目建设和补充公司营运资金。

本期债券为本次债券第三期发行，发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中 14 亿元拟用于公司住房租赁项目建设和运营，扣除发行费用后剩余部分拟用于补充公司营运资金。其中，本期债券募集资金拟投入使用的住房租赁项目及拟投金额情况如下：

单位：万元

项目名称	资产状况	土地属性	2019 年至 2020 年拟投资金额		拟使用本期债券募集资金金额
			工程款	运营成本	
北京-海淀永丰项目	重资产	住宅	138,279	-	138,000
大连-保华旺苑项目	轻资产	住宅	1,840	362	2,000
合计			140,119	362	140,000

注：上述项目均纳入发行人并表范围，属于居住相关的土地属性。重资产指自有物业，轻资产指租赁物业。本次债券中拟使用募集资金已剔除地价款，仅用于住房租赁项目的工程款支付（含建安、硬装、软装成本等）和运营成本（人工成本及日常维护支出等）。

公司承诺，上述重资产项目完工后用于出租之目的，且期限不短于本期债券的存续期。

1、北京-海淀永丰项目

该项目位于北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地（新）HD00-0401-0062、0166、0158 地块，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2016）第 0130 号），公司自持 100%面积的商品住房作为租赁住房，租赁住房须整体确权，不得销售，持有年限与土地出让年限一致，为 70 年。本项目住宅总建筑面积 267,975 平方米，其中可租赁的经营建筑面积 249,795 平方米，提供租赁住房 918 间，2019-2020 年需投入包括建安、硬装和软装成本等支出 138,279 万元。按每平方米建安成本 5,525 元计算，上述住房租赁部分工程支出拟使用本期公司债的募集资金金额为 138,000 万元。该项目工程于 2017 年 12 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，已于 2018 年 3 月获得施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2020 年 12

月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
土地	建设用地使用权出让合同	京地出[合]字(2016)第 0130 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2016.12.12
	不动产权证书	京[2018]海不动产权第 0000050、0000051、0000052 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2018.3.29
规划	建设用地规划许可证	2017 规(海)地字 0016 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2017.8.31
	建设工程规划许可证	2018 规土(海)建字 0001、0007 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2018.3.13、2018.4.16
	建筑工程施工许可证	[2018]施[海]建字 0048、0049、0106 号	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2018.3.30、2018.6.6
备案	二类居住用地项目核准批复	京发改(核)[2017]126 号	北京市发展和改革委员会	2017.6.5
环评	项目环境影响报告表的批复	海环保审字 20180008 号	北京市海淀区环境保护局	2018.2.2

2、大连-保华旺苑项目

该项目位于辽宁省大连市中山区三八广场 4 号、朝阳街 3 号、五五路 36 号，项目经营建筑面积 10,083 平方米，可租赁面积 7,586 平方米，提供租赁住房 258 间。该项目拟使用募集资金 2,000 万元。经测算，2019 -2020 年拟投资工程款预计 1,840 万元（其中 2019-2020 年硬装成本 1,606 万元，软装成本 234 万元），2019-2020 年运营成本预计 362 万元（其中 2019 年运营成本 178 万元，2020 年运营成本 184 万元）。

该项目工程于 2018 年 4 月正式开工，于 2018 年 10 月开业。本项目已签署房屋租赁合同，租赁期限为 2018 年 4 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日，根据《商品房屋租赁管理办法》及其他最新规定将于开业后向所在地住房和城乡建设局申请登记备案。

因住房租赁项目建设及装修改造客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本

期债券募集资金中用于住房租赁项目建设及装修改造部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金。若出现上述拟将闲置资金用于补充流动资金的安排，公司将上报公司董事会或其转授权人士，由董事会或其转授权人士审议闲置资金用于补充流动资金的具体使用方式及期限，确保不影响上述住房租赁项目建设及装修改造工程的正常支出。公司承诺，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流动资金到期日之前，将该部分资金归还至募集资金专户。

根据发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》，上述事项不属于《管理办法》第五十五条以及《深圳证券交易所债券上市规则（2015 年修订）》第 5.3.3 条规定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（二）补充营运资金

本期债券为本次债券第三期发行，发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），扣除发行费用后剩余部分拟用于补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2018 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率由发行前的 84.70% 上升至发行后的 84.79%，增加 0.09%，资产负债率增幅不大。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2018 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.18

上升至发行后的 1.18，增加 0.0025。公司流动比率将略有提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

四、前次公司债券募集资金使用情况

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

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

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

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

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

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

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

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

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、万科企业股份有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的财务报告、2018 年 1-6 月财务报表及 2018 年 1-9 月财务报表；
- 2、中信证券股份有限公司关于万科企业股份有限公司房地产之专项核查报告；
- 3、关于万科企业股份有限公司房地产业务核查的专项法律意见书；
- 4、万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、万科企业股份有限公司公司债券持有人会议规则；
- 6、万科企业股份有限公司公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；
- 8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

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

二、备查文件查阅地点

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

发行人：万科企业股份有限公司

住所：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：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：许国辉、史晓云、邬丹、马璐

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、童育坚、杨芳、张天亮、朱鸽、陈小东、李龙飞

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

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

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

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司 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）募集说明书摘要》之盖章页）



万科企业股份有限公司

2019 年 2 月 21 日