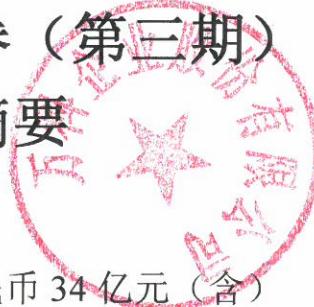




万科企业股份有限公司

深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期） 募集说明书摘要



本期债券发行金额：不超过人民币 34 亿元（含）

担保情况：无担保

信用评级结果：主体 AAA/债项 AAA

发行人：万科企业股份有限公司

主承销商、受托管理人、簿
记管理人：中信证券股份有限公司

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

签署日期：2022 年 7 月 5 日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期末（2022年3月末）的净资产为3,933.10亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为343.04亿元（2019-2021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）。

二、评级情况

经联合资信2022年6月20日综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券评级为AAA，评级展望为稳定，联合资信出具了《万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。

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

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约

定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

债券期限：本期债券品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。品种二期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种一。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种二。本期债券品种二第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：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 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

赎回选择权：

发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回债券的本金加第 3 年利息在第 3 个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回债券的本金加第 5 年利息在第 5 个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

四、本期债券投资者范围及交易方式

本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

五、本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按期足额支付本期债券

的利息和本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果违约事件发生，本公司应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因本公司违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿，具体请参见募集说明书第十节“七、债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协商不成，任何一方有权向本公司住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

六、投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

七、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所债券上市条件，具体交易方式以上市公告为准。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、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上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

八、本公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记公司的相关

规定执行。

九、万科企业股份有限公司于 2021 年 3 月 24 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕970 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 80 亿元公司债券的注册，已发行规模 35.56 亿元，本期债券为上述批文项下第四期发行，本期债券发行规模不超过人民币 34 亿元（含）。本期债券上市前，发行人截至 2022 年 3 月 31 日的净资产为 3,933.10 亿元，归属于母公司所有者权益合计 2,368.70 亿元，合并报表口径资产负债率为 79.80%，合并口径扣除预收账款及合同负债后的资产负债率为 69.52%，母公司资产负债率为 69.02%；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 343.04 亿元（2019-2021 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 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

十、本期债券设置了特殊发行条款，包括票面利率调整选择权、投资者回售选择权和赎回选择权，相关事项详见募集说明书“第二节 发行概况”之“一、本次发行的基本情况”。投资者回售选择权可能会对债券期限、利率及偿付产生一定的不确定性，票面利率调整选择权可能会影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦会增加发行人的偿债压力，可能会对本期债券的偿还带来不利影响。

十一、发行人是深圳证券交易所上市公司（简称：万科 A，代码：000002.SZ），截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股票状态正常。

十二、2021 年，发行人归属于上市公司股东的净利润 225 亿元，同比下降 45.7%。从财务分析上看，净利润下降主要源于毛利率下降。公司整体毛利率 21.8%，同比下降 7.4 个百分点。扣除营业税金及附加后的整体毛利率，从 2020 年的 22.8% 下降至 17.2%，对应毛利总额同比减少 176 亿元。同时，受按权益法确认的投资收益及股权转让相关收益减少影响，2021 年投资收益下降 69 亿元。此外，2021 年下半年尤其进入四季度以来，市场出现明显下行，按照审慎原则，公司对部分项目、个别股权投资等进行减值，合计减少归属上市公司股东的净利润约 26 亿元。

十三、2022 年 4 月 29 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 2022 年第一季度报告》（<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulleti>

nDetail/index.html?d43bae67-24a2-4692-9638-60db8fe37b44）。截至 2022 年 3 月末发行人合并口径总资产 19,473.69 亿元，相比 2021 年末增长 0.45%。合并净资产 3,933.10 亿元，相比 2021 年末增长 0.14%。2022 年 1-3 月发行人合并口径经营活动产生的现金流量净额-132.59 亿元，相较 2021 年同期下降，主要系销售活动收到的款项减少所致；营业总收入 626.67 亿元，相较 2021 年同期增长 0.65%；净利润 27.87 亿元，相较 2021 年同期增长 11.17%；归属于母公司股东的净利润 14.29 亿元，相较 2021 年同期增长 10.58%。公司 2022 年 1-3 月生产经营正常，经营业绩较上年同期未出现大幅下降或亏损，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。

目录

声明.....	1
重大事项提示	2
释义.....	9
第一节 发行概况	12
第二节 募集资金运用	19
第三节 发行人基本情况	28
第四节 财务会计信息	98
第五节 发行人及本期债券的资信状况.....	215
第六节 备查文件	223

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、本集团、公司、发行人	指	万科企业股份有限公司
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人于 2019 年 4 月 9 日第十八届董事会第十九次会议和于 2019 年 6 月 8 日召开的 2018 年度股东大会审议通过，经中国证监会许可向专业投资者公开发行规模不超过 80 亿元（以中国证监会注册规模为准）的万科企业股份有限公司公司债券
本期债券	指	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部（2018年4月已更名为中华人民共和国自然资源部）
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
地铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人为本次公司债券签署的受托管理协议及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	万科企业股份有限公司董事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
审计机构、毕马威会计师事务所	指	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部颁布的企业会计准则

最近三年/报告期	指	2019 年度、2020 年度及 2021 年度或 2019 年末、2020 年末及 2021 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日)
法定节假日和/或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日和/或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日 (不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 本次发行的内部批准情况及注册情况

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

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

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

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

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

(二) 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。（品种一债券简称：22 万科 05，债券代码：149975；品种二债券简称：22 万科 06，债券代码：149976）

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 34 亿元（含）。

本期债券分为两个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 34 亿元（含 34 亿元）。

债券期限：本期债券品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。品种二期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式: 本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则: 与发行公告一致。

网下配售原则: 与发行公告一致。

起息日期: 本期债券的起息日为 2022 年 7 月 8 日。

兑付及付息的债权登记日: 将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式: 本期债券按年付息。

付息日: 本期债券品种一付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 8 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 8 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 8 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，顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二付息日为 2023 年至 2029 年每年的 7 月 8 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 8 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 8 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式: 到期一次还本。

兑付日: 本期债券品种一兑付日为 2027 年 7 月 8 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 7 月 8 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；本期债券品种二兑付日为 2029 年 7 月 8 日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日 2027 年 7 月 8 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 7 月 8 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）。

支付金额: 本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者

支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信 2022 年 6 月 20 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA，评级展望为稳定，联合资信出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。

调整票面利率选择权：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：

发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种一。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券品种二。本期债券品种二第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：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 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

赎回选择权：

发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回债券的本金加第 3 年利息在第 3 个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回债券的本金加第 5 年利息在第 5 个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期债务

和置换已用于偿还到期债务的自有资金及补充流动资金等符合相关法律法规及政策要求的用途。

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

本期债券募集资金专项账户如下：

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：浦发银行股份有限公司深圳分行

银行账户：79170078801800003008

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。

债券通用质押式回购安排：本公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行债券通用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。

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。

(三) 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：2022 年 7 月 5 日。

发行首日：2022 年 7 月 7 日。

预计发行期限：2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 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、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) 接受本募集说明书摘要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，投资者同意并接受此安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

(一) 本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监许可〔2021〕970号文同意面向专业投资者发行面值不超过（含）80亿元的公司债券的注册，采取分期发行。

(二) 本期债券募集资金使用计划

本期债券拟发行不超过34.00亿元（含），扣除发行费用后，拟将24.00亿元用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金，10.00亿元用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能在履行相关程序后调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额。

1、偿还到期债务

本期债券募集资金24.00亿元拟用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金：

借款主体	借款银行	借款性质	贷款项目	还款金额 (万元)	起息日	还款日
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	祥符18项目	38,500.00	2020-01-02	2022-03-30
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	广州白鹭郡项目	18,500.00	2020-01-02	2022-03-30
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	贵阳万科理想城项目	21,500.00	2020-02-18	2022-03-30
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	贵阳万科理想城项目	20,500.00	2020-02-19	2022-03-30
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	贵阳万科理想城项目	48,500.00	2020-02-20	2022-03-30
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	贵阳万科理想城项目	38,500.00	2020-02-21	2022-03-30
万科企业股份有限公司	交通银行	开发贷	贵阳万科理想城项目	54,000.00	2020-02-25	2022-03-30

借款主体	借款银行	借款性质	贷款项目	还款金额 (万元)	起息日	还款日
			合计	240,000.00		

2、补充流动资金

本期债券募集资金 10.00 亿元拟用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（三）募集资金使用计划的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

1.募集资金的使用

（1）公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司违规擅自或变相改变募集资金用途。

（2）公司出资人、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）获取不正当利益。

（3）公司使用募集资金应当遵循如下要求：

1)公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序做出明确规定；

2)公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用，改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议；公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出。非公开发行债券，募集资金应当用于约定的用途。

3)出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时报告承

销机构或受托管理机构；

(4) 公司使用募集资金不得有如下行为：

1) 持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

2) 通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；

3) 将募集资金直接或者间接提供给出资人、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利；

4) 利用闲置募集资金购买除国债、政策性金融债券、地方债以及交易所债券逆回购以外的任何理财产品，包括银行定期存款。

5) 违反募集资金管理规定的其他行为。

(5) 公司需在使用募集资金后及时通知受托管理人，并提供包括资金调用内部审批、募资资金使用银行回单、转账凭证以及专项账户银行流水等募集资金使用相关凭证。

2. 募集资金使用管理与监督

(1) 公司应当按有关法律、法规及规范性文件的规定，真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。

1) 公司公开发行债券，应当在定期报告中披露募集资金的使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。公司设置专项偿债账户的，应披露该账户资金的提取情况。

2) 公司非公开发行债券，应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

3) 募集资金实际用途应当与定期报告披露一致。

(2) 承销机构或受托管理机构应当至少每年度对公司募集资金的存放与使用情况及债券募集说明书所约定义务的执行情况进行一次现场调查，公司将予以

配合。

（四）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司开设一般账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1.募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2.债券受托管理人的持续监督

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

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

（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1.对发行人负债结构的影响

以 2021 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率较发行前上升。

2.对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将较发行前上升。

（六）发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司对下列事项作出承诺：

- “（一）本期募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于房地产开发业务或转借他人；
- （二）本期债券不涉及新增地方政府债务；
- （三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；
- （四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 34 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 34 亿元全部计入 2021 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 24 亿元用于偿还到期债务，10 亿元补充流动资金；
- 5、假设公司债券发行在 2021 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：亿元

项目	2021年12月31日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	16,002.68	16,012.68	+10.00
非流动资产	3,383.70	3,383.70	-
资产合计	19,386.38	19,396.38	+10.00
流动负债	13,114.46	13,090.46	-24.00
非流动负债	2,344.19	2,378.19	+34.00
负债合计	15,458.65	15,468.65	+10.00
资产负债率	79.74%	79.75%	0.01%
流动比率	1.2200	1.2232	0.0032

三、前次公司债券募集资金使用情况

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

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

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

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

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

万科企业股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）简称“18万科01”，最终发行规模为15亿元，已于2018年8月

9 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途使用，用于公司住房租赁项目建设运营以及补充公司营运资金。

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

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

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

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

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

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

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

万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)（品种一、品种二）简称“20 万科 07、20 万科 08”，最终发行规模分别为 3.81 亿元、16 亿元，已于 2020 年 11 月 13 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额将按照募集说明书中披露的用途使用，用于置换已偿还到期的公司债券“15 万科 01”本金的自有资金。

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

万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)（品种一、品种二）简称“21 万科 03、21 万科 04”，最终发行规模分别为 10 亿元、5.66 亿元，已于 2021 年 5 月 20 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用，用于偿还即将到期或回售的公司债券。

万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种一、品种二）简称“21 万科 05、21 万科 06”，最终发行规模分别为 23 亿元、7 亿元，已于 2021 年 7 月 26 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用，不低于 70% 用于住房租赁项目建设，剩余部分用于补充流动资金。

万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一、品种二）简称“22 万科 01、22 万科 02”，最终发行规模分别为 8.90 亿元、11.00 亿元，已于 2022 年 3 月 4 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署

日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用，全部用于偿还回售的公司债券。

万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)（品种一、品种二）简称“22 万科 03、22 万科 04”，最终发行规模分别为 3.50 亿元、6.50 亿元，已于 2022 年 6 月 6 日发行完成。截至本募集说明书摘要签署日，该债券募集资金净额已按照募集说明书中披露的用途使用，全部用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金或金融机构借款等符合相关法律法规及政策要求的用途。

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

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

第三节 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

注册资本：11,625,383,375 元

实缴资本：11,625,383,375 元

设立日期：1984 年 5 月 30 日

统一社会信用代码：91440300192181490G

住所：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

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

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

信息披露事务负责人：朱旭

信息披露事务负责人职务：董事会秘书

信息披露事务负责人联系方式：0755-25606666

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。

网址：www.vanke.com

二、发行人历史沿革

(一) 历史沿革

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

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

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

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

(二) 历次股本变动情况

1. 红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

2. 分红转增

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

3. 分红转增及公积金转增股本

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

4. 公开发行B股

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

5. 分红转增

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

6. 分红转增

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

7. 实施公司职员持股计划

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

8. 分红转增

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

9. 分红转增

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

10. 配股

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

11. 分红转增

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

12. 分红转增

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

13. 配股

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

14. 发行可转债及转股

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

15. 公积金转增股本

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

16. 分红转增及公积金转增股本

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

17. 发行可转债及转股

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

18. 公积金转增股本

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

19. 万科转2转股

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

20. 非公开发行

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

21. 公积金转增股本

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

22. 公开增发股份

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

23. 公积金转增股本

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

24. B 股转为 H 股

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

25. 期权激励

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

26. 期权行权

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

27. 期权行权

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

28. 期权行权

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

29. 期权行权

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

30. 回购股票

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

31. 期权行权

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

32. 2019 年 H 股配售

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

33. 2020 年 H 股配售

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

34. 2021 年 H 股“以股代息”

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

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

三、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。

发行人于 2020 年 6 月 4 日配售 315,589,200 股 H 股，于 2020 年 6 月 11 日完成交割，总股本增加至 11,617,732,201 股。

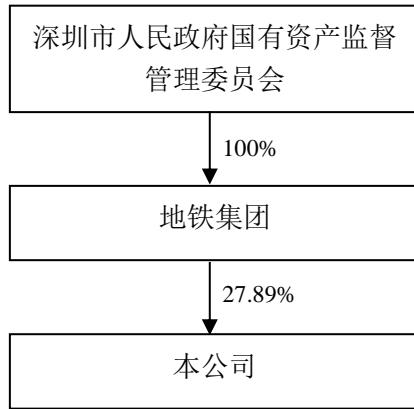
发行人于 2021 年 8 月在 2020 年度利润分配中赋予 H 股股东“以股代息”的选择权，H 股股东“以股代息”选择权实施完毕后，公司新增 H 股股份 7,651,174 股，总股份增至 11,625,383,375 股。

地铁集团持股比例受 H 股配售和“以股代息”影响有所下降，目前地铁集团持有 3,242,810,791 股发行人 A 股股份，占发行人总股本的 27.89%，为发行人的第一大股东。

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

截至 2021 年末，地铁集团合并财务报表口径的总资产为 5,935.07 亿元，总负债为 2,883.44 亿元，归属于母公司的所有者权益为 3,028.73 亿元。2021 年度地铁集团实现营业收入 163.97 亿元，净利润 28.90 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

（二）发行人股本总额及前十名股东持股情况

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

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	质押股数
深铁集团	境内国有法人	27.89%	3,242,810,791	0
HKSCC NOMINEES LIMITED（注1）	境外法人	16.35%	1,901,059,172	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.77%	438,703,992	438,703,992
香港中央结算有限公司（注2）	境外法人	2.93%	340,662,342	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.60%	185,478,200	0
招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.26%	146,255,820	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.05%	122,230,826	92,230,826
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002深	基金、理财产品等	0.70%	81,623,145	0
兴业银行股份有限公司一兴全趋势投资混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.68%	78,988,122	0
合计	-	57.38%	6,670,481,804	530,934,818

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

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

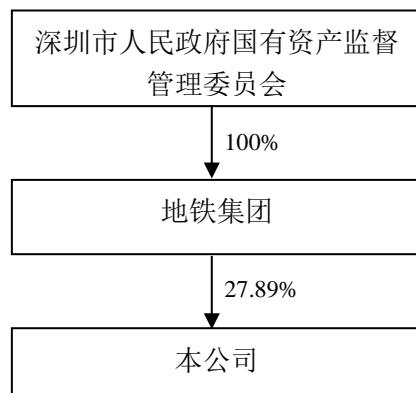
截至 2021 年 12 月 31 日, 公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算, 公司第一大股东是地铁集团。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

(一) 发行人的股权结构

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

截至 2021 年 12 月 31 日, 地铁集团与公司股权关系图如下:



(二) 发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况

截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人纳入合并报表范围的主要控股子公司的基本情况如下:

发行人主要子公司基本情况

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

序号	企业名称	币种	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	主营业务
4	北京万科企业有限公司	人民币	200,000	100%	100%	房地产开发
5	万科(成都)企业有限公司	人民币	50,000	100%	100%	房地产开发
6	武汉市万科房地产有限公司	人民币	15,000	100%	100%	房地产开发
7	沈阳万科企业有限公司	人民币	10,000	100%	100%	房地产开发

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

2、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司的2021年度主要财务数据如下：

发行人2021年度主要子公司的主要财务数据

单位：万元

企业名称	2021年末万科权益	2021年度营业收入	2021年度净利润	2021年末总资产
深圳市万科发展有限公司	100.00%	118,588.52	220,913.21	13,281,797.42
广州万科企业有限公司	100.00%	19,019.53	27,435.28	5,946,560.48
上海万科企业有限公司	100.00%	3,766.11	168,063.03	4,614,941.94
北京万科企业有限公司	100.00%	16,483.43	44,892.69	9,463,251.18
万科(成都)企业有限公司	100.00%	46,560.18	73,245.72	3,779,984.62
武汉市万科房地产有限公司	100.00%	14,392.49	100,051.21	2,515,618.90
沈阳万科企业有限公司	100.00%	25,643.57	143,679.53	2,763,378.84

(三) 发行人合营、联营公司情况

截至2021年12月31日，发行人无重要的合营及联营公司。

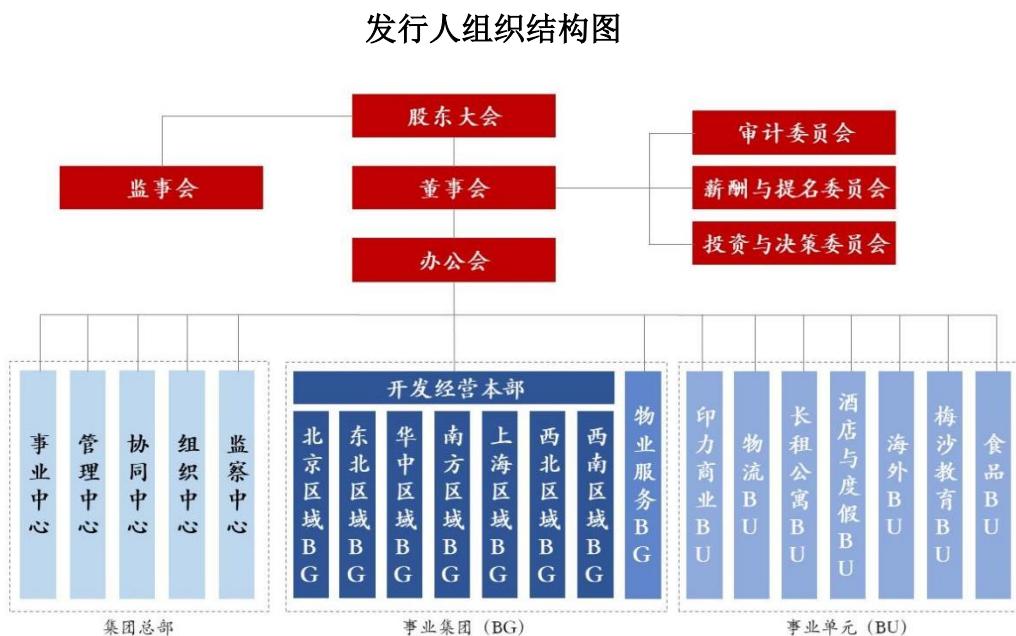
五、发行人的治理结构及独立性

(一) 发行人的治理结构

公司按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成

了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

截至本募集说明书摘要签署日，公司的组织结构图如下：



1. 股东大会

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

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- (8) 对公司发行债券作出决议;
- (9) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议;
- (10) 修改公司章程;
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;
- (12) 审议批准变更募集资金用途事项;
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计资产总额百分之三十的事项;
- (14) 审议公司及控股子公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计净资产百分之五十以后提供的任何担保。其中公司为购房客户提供按揭担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内;
- (15) 审议公司对外担保中，为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保;
- (16) 审议公司单笔对外担保额超过公司最近一期经审计净资产百分之十的担保;
- (17) 审议公司对股东、实际控制人及其关联方提供的担保;
- (18) 审议批准公司股权激励计划;
- (19) 审议法律、法规、证券交易所规则和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2. 董事会

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

董事会行使下列职权：

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

其他职权。

下述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意：

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

3. 监事会

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

监事会行使下列职权：

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

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

4. 管理层

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

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

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

（二）发行人的独立性

发行人无控股股东及实际控制人。

截至 2021 年 12 月 31 日，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，助推城市发展。发行人的人员、资产、财务、机构、业务等方面独立于地铁

集团。

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

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 财务

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

5. 业务经营

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

(一) 基本情况

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	持股数(股)	持有债券情况
郁亮	董事会主席	男	2020 年起	7,306,245	-
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	男	2020 年起	-	-
辛杰	董事	男	2020 年起	-	-
胡国斌	董事	男	2020 年起	-	-
黄力平	董事	男	2021 年起	-	-
雷江松	董事	男	2021 年起	-	-
王海武	职工代表董事	男	2020 年起	-	-
康典	独立董事	男	2020 年起	-	-
刘姝威	独立董事	女	2020 年起	-	-
吴嘉宁	独立董事	男	2020 年起	-	-
张懿宸	独立董事	男	2020 年起	-	-
解冻	监事会主席	男	2020 年起	1,490,745	-
阙东武	职工代表监事	女	2020 年起	60,700	-
栗淼	监事	男	2020 年起	-	-
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	2020 年起	-	-
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	2021 年起	-	-
朱旭	董事会秘书	女	2020 年起	-	-

(二) 现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，不存在影响本次发行的重大违法违规的情况。

七、发行人主要业务情况

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

(一) 房地产行业情况

1. 行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2021 年，全国房地产开发投资完成额为 14.76 万亿元，同比增长 4.35%，增速较 2019 年回落 2.65 个百分点，其中住宅投资 11.12 万亿元，增长 6.4%，增速较 2020 年回落 1.2 个百分点。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2. 行业政策情况

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

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”

序号	时间	主要政策	核心内容
			的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2	2016年3月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
3	2016年3月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
4	2016年5月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
5	2016年10月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
6	2017年7月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
7	2017年7月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
8	2017年8月	国土资源部 3 住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第

序号	时间	主要政策	核心内容
			一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
9	2018年5月	住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知	坚持调控目标不动摇、力度不放松，加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，切实加强资金管控，大力整顿规范房地产市场秩序，加强舆论引导和预期管理，进一步落实地方调控主体责任。
10	2019年5月	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》	要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。

3. 行业运行情况¹

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

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

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

¹本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

1.5 个百分点。

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

2020 年全国商品房销售面积为 17.61 亿平米，同比增长 2.6%，增速比 2019 年高 2.7 个百分点；销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，增速比 2019 年高 2.2 个百分点。

2021 年全国商品房销售面积 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%，增速比 2020 年低 0.7 个百分点；销售金额 18.2 万亿元，同比增长 4.8%，增速比 2020 年低 3.9 个百分点。

截至 2021 年 4 月末，全国已有近 90 城出台房地产政策百余条，主要涉及优化限购政策、降低首付比例、发放购房补贴、降低限售年限、为房企提供资金支持等，2021 年房地产行业预期良好。

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

4. 行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

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

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

2019年12月10日至12日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要

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

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

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

（二）公司所处行业地位

发行人有 30 余年的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业。截至 2021 年底，公司进入中国

大陆近百个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及东北区域、华中区域、西南区域和西北区域。此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至 2021 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

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

1. 拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

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

2. 多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

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

3. 审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

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

支持可持续发展。凭藉稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

4. 多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

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

5. 提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

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

6. 公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

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

（三）公司面临的主要竞争状况及经营策略

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

境的逐步好转。发行人对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，发行人将以城乡建设与生活服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，发行人将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

1. 进一步巩固在国内的领先地位

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

2. 坚持灵活的经营策略，保持项目快速周转

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

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

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

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

3. 坚持审慎的财务策略，确保经营安全

随着行业进入白银时代，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。在财务管理方面，发行人将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控

体系。发行人将确保流动资金充裕，且现金结余足够偿还 1 年内到期的债务，并致力保持稳定且可持续的债务水平。

4. 继续聚焦大众市场，为客户提供优质产品和服务

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

5. 继续提倡住宅工业化和绿色建筑

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

6. 积极探索事业合伙人制度

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

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

（四）公司主营业务情况

1. 公司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. 公司最近三年主营业务收入构成

(1) 营业收入分析

发行人最近三年营业总收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	44,976,279.47	99.33	41,588,094.69	99.23	36,535,371.68	99.31
其中： 房地产开发及相关资产经营业务	42,993,191.27	94.95	40,044,873.59	95.55	35,265,353.16	95.86
物业服务	1,983,088.20	4.38	1,543,221.10	3.68	1,270,018.52	3.45
其他业务收入	303,497.93	0.67	323,073.08	0.77	254,016.07	0.69
营业总收入	45,279,777.40	100.00	41,911,167.77	100.00	36,789,387.75	100.00

2019-2021 年度，公司实现营业收入分别为 36,789,387.75 万元、41,911,167.77 万元、45,279,777.40 万元，同比分别增长 23.59%、13.92%、8.04%。

公司主营业务突出，最近三年，主营业务收入占总营业收入比例分别为 99.31%、99.23%、99.33%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。公司主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，其中房地产收入中大部分收入来自于商品住宅的销售收入。最近三年，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 95.86%、95.55%、94.95%。

2019-2021 年度，公司合同销售面积分别为 4,112.2 万平方米、4,667.5 万平方米及 3,807.8 万平方米，合同销售额分别为 6,308.4 亿元、7,041.5 亿元及 6,277.8 亿元。按 2021 年全国商品房销售金额 18.2 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 3.45%（2020 年：4.06%）。

2021 年，发行人区域房地产销售情况如下：

单位：亿元、%

地区	2021 年度	
	销售金额	占比
南方区域	1,450.30	23.10
上海区域	2,244.80	35.70
北京区域	920.20	14.70
东北区域	295.60	4.70
华中区域	390.20	6.20
西南区域	625.20	10.00
西北区域	278.60	4.40
其他	72.90	1.20
合计	6,277.80	100.00

2019-2020 年，发行人区域房地产销售情况如下：

单位：亿元、%

地区	2020 年度		2019 年度	
	销售金额	占比	销售金额	占比
南方区域	1,502.00	21.33	1,274.23	20.20
上海区域	2,377.33	33.76	2,045.11	32.42
北方区域	1,501.74	21.33	1,422.13	22.54
中西部区域	1,153.69	16.38	1,506.58	23.88
西北区域	463.95	6.59	-	-
其他	42.75	0.61	60.35	0.96
合计	7,041.46	100.00	6,308.40	100.00

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2021 年底，公司进入中国大陆近百个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及东北区域、华中区域、西南区域和西北区域。此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至 2021 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

(2) 营业成本分析

发行人最近三年营业成本的构成情况

单位：万元

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

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

(3) 利润情况分析

发行人 2019-2021 年营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

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

注：毛利率数据未扣除税金及附加。

2019-2021 年度，公司营业毛利润分别为 13,334,354.47 万元、12,257,098.97 万元、9,882,063.60 万元。主营业务毛利率分别为 35.90%、28.95%、21.55%，2021 年，受到结算项目地价占售价比上升的影响，公司房地产业务毛利率有所下降。

(五) 公司房地产开发经营业绩

1. 发行人房地产开发资质

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

2. 房地产开发业务情况

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

本公司境内主要项目 2021 年度，房地产开发情况如下：

项目/区域	2021 年度
占地面积(万平方米)	13,596.69
其中：南方区域	2,167.37
上海区域	3,073.67
北京区域	2,491.93
东北区域	1,567.14
华中区域	1,130.64
西南区域	2,082.86
西北区域	1,083.08
规划建筑面积(万平方米)	29,052.52
其中：南方区域	5,465.14
上海区域	5,690.43
北京区域	4,879.07
东北区域	3,080.25
华中区域	3,057.70
西南区域	4,166.74
西北区域	2,713.18
年度开工面积(万平方米)	3,265.29
其中：南方区域	520.23
上海区域	626.74
北京区域	591.15
东北区域	436.85
华中区域	342.61
西南区域	353.61

项目/区域	2021 年度
西北区域	394.10
年度竣工面积（万平方米）	3,571.44
其中：南方区域	635.58
上海区域	778.13
北京区域	639.73
东北区域	344.45
华中区域	376.07
西南区域	442.70
西北区域	354.77
销售面积（万平方米）	3,801.70
其中：南方区域	628.30
上海区域	1,093.30
北京区域	716.20
东北区域	319.40
华中区域	278.00
西南区域	477.20
西北区域	289.30
销售金额（亿元）	6,204.90
其中：南方区域	1,450.30
上海区域	2,244.80
北京区域	920.20
东北区域	295.60
华中区域	390.20
西南区域	625.20
西北区域	278.60

本公司境内主要项目 2019-2020 年度，房地产开发情况如下：

项目/区域	2020 年度	2019 年度
占地面积（万平方米）	13,193.20	12,592.17
其中：南方区域	2,243.31	2,150.12
上海区域	3,288.50	3,337.46
北方区域	4,005.54	3,724.54
中西部区域	2,707.04	3,380.05

项目/区域	2020 年度	2019 年度
西北区域	948.82	-
规划建筑面积（万平方米）	28,232.39	26,755.89
其中：南方区域	5,685.05	5,413.81
上海区域	6,176.04	6,221.36
北方区域	7,850.32	7,328.37
中西部区域	6,082.70	7,792.36
西北区域	2,438.28	-
年度开工面积（万平方米）	3,960.40	4,241.06
其中：南方区域	640.13	627.55
上海区域	1,058.77	832.93
北方区域	1,077.54	1,253.73
中西部区域	819.74	1,526.84
西北区域	364.22	-
年度竣工面积（万平方米）	3,381.72	3,007.88
其中：南方区域	2,838.04	754.52
上海区域	934.45	808.59
北方区域	753.76	699.04
中西部区域	2,489.04	745.73
西北区域	12,394.02	-
销售面积（万平方米）	4,667.46	4,112.24
其中：南方区域	833.00	658.18
上海区域	1,249.11	1,166.37
北方区域	1,190.99	1,045.85
中西部区域	928.72	1,236.41
西北区域	462.05	-
其他	3.59	-
销售金额（亿元）	7,041.46	6,308.40
其中：南方区域	1,502.00	1,274.23
上海区域	2,377.33	2,045.11
北方区域	1,501.74	1,422.13
中西部区域	1,153.69	1,506.58
西北区域	463.95	-
其他	42.75	-

最近三年，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。

2019 年-2021 年度，公司开工面积分别为 4,241.06 万平方米、3,960.40 万平方米和 3,265.29 平方米，公司竣工面积分别为 3,007.88 万平方米、3,381.72 万平方米和 3,571.44 平方米，竣工面积持续增加。

2019 年-2021 年度，公司房地产签约销售面积分别为 4,112.24 万平方米、4,667.46 万平方米和 3,807.80 万平方米，签约销售金额分别为 6,308.40 亿元、7,041.46 亿元和 6,277.80 亿元，签约销售面积及签约销售金额均持续稳定增长。

（六）发行人房地产开发项目情况

1. 公司境内主要竣工项目

截至 2021 年 12 月末，公司合并报表范围内主要房地产开发竣工项目（存货科目已完工开发产品）如下：

单位：万元

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021 年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2021 年 12 月	25,204.39	-
2	北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	243,213.31	-
3	北京长阳半岛	2020 年 3 月	21,993.22	-
4	北京长阳天地	2021 年 4 月	16,334.56	-
5	北京城市之光东望	2021 年 12 月	20,625.52	-
6	北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	106,054.12	-
7	北京大都会滨江	2021 年 11 月	306,725.78	-
8	北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	12,760.48	-
9	北京首开万科中心	2019 年 8 月	189,584.41	-
10	北京万科橙	2016 年 2 月	13,423.15	-
11	长春柏翠园	2021 年 12 月	16,851.52	-
12	长春柏翠阅湖	2021 年 6 月	5,028.33	-
13	长春城市之光	2019 年 12 月	11,580.76	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
14	长春繁荣里	2019年6月	5,932.91	-
15	长春翡翠滨江	2021年12月	53,724.85	-
16	长春翡翠学院	2021年9月	18,838.18	-
17	长春万科城	2021年8月	13,906.23	-
18	长春西宸之光	2021年12月	14,739.47	-
19	长春溪望	2021年12月	8,096.09	-
20	长春新立城	2021年12月	10,941.32	-
21	长沙金色麦田	2021年3月	15,643.41	-
22	长沙金色梦想	2021年11月	33,168.23	-
23	长沙金域滨江	2021年12月	6,805.99	-
24	长沙金域国际	2021年12月	22,207.98	-
25	长沙魅力之城	2021年12月	16,258.56	-
26	长沙紫台	2020年6月	9,288.74	-
27	成都翡翠公园	2020年2月	27,066.35	-
28	成都金色乐府音乐广场	2020年11月	135,465.17	-
29	成都金域缇香	2021年4月	16,709.23	-
30	成都君悦云台	2021年7月	57,761.08	-
31	成都梦想之光	2020年6月	6,923.98	-
32	成都万科华茂广场	2016年12月	27,722.31	-
33	成都万科云城二期	2021年1月	41,241.33	-
34	成都万科云城一期	2020年12月	9,201.77	-
35	重庆翡翠都会	2021年4月	15,637.80	-
36	重庆翡翠公园	2021年12月	6,375.87	-
37	重庆金开悦府	2021年4月	11,478.65	-
38	重庆金色悦城	2020年5月	15,218.12	-
39	重庆金域华府	2020年9月	7,840.04	-
40	重庆森林公园	2021年12月	7,128.32	-
41	重庆十七英里	2021年6月	12,368.24	-
42	重庆天地	2021年9月	9,901.59	-
43	重庆万科城	2021年6月	9,160.64	-
44	重庆御澜道	2021年3月	16,782.23	-
45	大连八栋墅	2020年10月	9,431.29	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
46	大连滨海大都会	2020年11月	9,632.77	-
47	大连城市之光	2019年7月	16,280.76	-
48	大连大家	2020年6月	25,293.89	-
49	大连翡翠都会	2021年10月	49,017.44	-
50	大连翡翠四季	2020年4月	6,255.52	-
51	大连海港城	2021年12月	103,375.55	10,240.01
52	大连金域华府	2018年12月	11,528.35	-
53	大连蓝山	2019年12月	8,623.93	-
54	大连万科城	2020年12月	10,880.39	-
55	大连新都会	2020年1月	6,287.58	-
56	大连樱花园	2021年12月	5,659.78	-
57	大连誉澜道	2021年2月	13,886.06	-
58	大连中南府	2018年12月	6,100.19	-
59	大连钻石湾	2021年12月	6,794.90	-
60	东莞东江之星	2021年5月	72,408.76	-
61	东莞翡翠东望	2021年11月	23,112.24	-
62	东莞翡翠松湖	2021年9月	15,864.37	-
63	东莞金域广场	2020年6月	7,500.85	-
64	东莞天空之城	2021年12月	17,342.26	-
65	东莞万科城市之光	2021年12月	27,515.42	-
66	东莞万科云城	2021年12月	8,695.57	-
67	东莞珠江东岸	2021年4月	7,345.18	-
68	鄂州万科橙	2021年6月	22,857.33	-
69	鄂州万科五彩城	2021年12月	13,677.98	-
70	佛山城市之光	2020年1月	5,144.61	-
71	佛山翡翠江望	2020年12月	43,000.42	-
72	佛山金色城市	2019年8月	8,885.24	-
73	佛山金色里程	2020年5月	8,337.39	-
74	佛山金域滨江	2021年5月	6,045.65	-
75	佛山金域滨江三期	2020年6月	5,103.41	-
76	佛山金域蓝湾西区	2021年4月	22,974.57	-
77	佛山金域时光	2021年12月	6,497.22	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
78	佛山金域世家	2021年7月	23,793.09	-
79	佛山金域西江府	2021年12月	25,349.77	-
80	佛山金域学府	2020年9月	6,436.74	-
81	佛山京都荟	2020年8月	8,836.80	-
82	佛山魅力之城	2020年8月	22,530.58	-
83	佛山南海万科广场	2018年10月	7,796.82	-
84	佛山尚都荟	2020年12月	15,323.73	-
85	佛山水晶城	2017年12月	17,392.06	-
86	佛山万科城	2020年4月	13,601.64	-
87	佛山万科广场	2021年3月	103,208.28	-
88	佛山西江悦	2020年6月	7,798.89	-
89	佛山壹都荟	2021年12月	36,896.77	-
90	福州仓前九里	2021年6月	51,568.32	-
91	福州翡翠里凤栖	2021年9月	8,975.75	-
92	福州金域滨江花园	2021年11月	7,860.49	-
93	福州金域中央	2015年12月	34,862.72	-
94	福州万科大樟溪岸	2019年12月	7,210.20	-
95	福州又一城	2021年12月	5,166.34	-
96	广州白鹭郡	2021年6月	16,623.42	-
97	广州春风十里	2021年3月	21,548.28	-
98	广州海上明月项目	2021年11月	10,787.18	-
99	广州金色里程	2021年12月	15,187.18	-
100	广州里享花园	2021年9月	27,760.71	-
101	广州山景园	2018年12月	11,281.38	-
102	广州尚城御府	2020年12月	10,881.18	-
103	广州世博汇	2021年7月	32,765.21	-
104	广州未来森林项目	2021年9月	15,822.23	-
105	广州未来之丘	2021年6月	50,342.55	-
106	广州元培里项目	2021年6月	6,620.95	-
107	广州云城米酷	2021年6月	49,774.97	-
108	贵阳翡翠公园项目	2021年6月	7,296.48	-
109	贵阳花溪大都会	2021年6月	11,603.51	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
110	贵阳万科城	2020年9月	71,446.62	-
111	贵阳万科大都会花样	2021年1月	18,005.81	-
112	贵阳新都荟	2021年6月	119,289.27	-
113	贵阳悦城	2020年3月	16,414.01	-
114	哈尔滨滨江大都会	2021年7月	8,716.76	-
115	哈尔滨城市之光	2020年12月	11,927.11	-
116	哈尔滨公园大道	2021年7月	7,733.26	-
117	杭州奥体万科中心	2020年12月	21,301.52	-
118	杭州城市之光	2020年1月	10,320.99	-
119	杭州大都会79号	2018年5月	46,441.75	-
120	杭州杭行路天马	2020年10月	7,248.76	-
121	杭州良渚文化村	2021年6月	33,279.12	-
122	杭州劝学里	2019年12月	8,032.86	-
123	杭州未来之光	2020年11月	96,899.44	-
124	杭州智谷	2020年4月	10,766.10	-
125	杭州中城汇二期	2021年1月	27,334.89	-
126	合肥城市公馆	2019年12月	12,723.73	-
127	合肥公园大道	2021年12月	17,501.83	-
128	合肥森林城	2021年10月	7,647.29	-
129	合肥未来之光	2021年12月	30,205.35	3,347.35
130	合肥中央公馆	2021年12月	10,631.95	-
131	惠州双月湾	2021年9月	29,964.62	-
132	吉林松花湖项目	2021年2月	50,460.27	-
133	吉林万科城	2021年12月	21,419.69	-
134	济南百脉悦府	2021年8月	30,885.56	-
135	济南翡翠公园	2020年12月	111,165.45	40,557.15
136	济南翡翠山语	2021年10月	163,179.45	24,229.91
137	济南劝学里	2021年12月	21,782.25	-
138	济南万科山望	2021年9月	19,294.56	-
139	济阳时代之光	2021年11月	19,537.84	-
140	嘉兴香樟东地块项目	2021年12月	122,154.27	-
141	江门万科金色城央花园	2021年12月	7,488.88	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
142	晋江金域滨江一期	2021年12月	11,532.78	-
143	晋中紫郡	2021年12月	11,189.78	-
144	晋中紫院	2021年12月	13,983.79	-
145	昆明翡翠滨江	2021年12月	14,809.00	-
146	昆明魅力之城	2021年6月	14,533.81	-
147	昆明星河嘉园	2021年12月	5,535.23	-
148	昆明银海泊岸	2020年12月	7,074.65	-
149	昆山海上传奇	2021年6月	18,530.08	-
150	昆山开发区项目	2021年12月	30,483.85	-
151	昆山魅力花园	2020年12月	11,709.25	-
152	兰州万科城	2021年11月	7,856.60	-
153	眉山眉州文化村	2021年10月	17,030.68	-
154	眉山仁峰	2021年12月	20,989.92	-
155	南昌海上传奇	2021年6月	8,399.62	-
156	南昌红郡	2020年12月	5,322.68	-
157	南昌金域传奇	2021年11月	7,301.24	-
158	南昌玖里	2021年6月	36,575.22	-
159	南昌时代广场	2021年12月	28,984.73	-
160	南昌天空之城	2021年12月	64,051.53	-
161	南昌万科城	2021年9月	14,134.70	-
162	南充金润华府	2019年10月	5,928.74	669.04
163	南京安品街	2020年6月	5,587.84	-
164	南京大都会	2020年1月	11,986.90	-
165	南京翡翠公园	2021年7月	7,497.49	-
166	南京金域国际	2019年6月	5,053.26	-
167	南京金域蓝湾	2016年6月	15,804.54	-
168	南京九都荟	2020年1月	14,297.22	-
169	南京万科城	2020年6月	8,087.50	-
170	南宁金域缇香	2021年6月	5,650.59	-
171	南宁金域中央	2021年12月	7,453.15	-
172	南宁万科城	2021年12月	26,395.77	-
173	南宁兴宁东项目	2021年11月	5,117.64	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
174	宁波蔚蓝城市	2021年7月	6,092.31	-
175	宁波云谷中心	2021年5月	5,966.73	-
176	宁波云著花苑	2021年12月	5,269.80	-
177	盈锦兴隆台项目	2021年12月	6,711.50	-
178	青岛北宸之光	2021年10月	15,147.84	-
179	青岛翡翠长江	2021年12月	71,664.06	-
180	青岛玫瑰里	2019年6月	6,355.33	-
181	青岛生态新城	2019年1月	5,923.87	-
182	青岛未来城	2020年9月	9,594.37	-
183	青岛新都会	2021年9月	5,401.29	-
184	清远万科城	2021年12月	45,584.62	-
185	泉州万科城	2021年12月	15,597.92	-
186	三亚湖畔度假公园	2020年8月	14,337.76	-
187	上海安亭新镇项目	2020年11月	14,386.20	-
188	上海翡翠滨江	2019年4月	13,732.15	-
189	上海翡翠公园	2018年11月	38,597.58	-
190	上海华漕项目	2021年12月	27,844.35	-
191	上海金色城市	2019年7月	23,349.86	-
192	上海金域华府	2019年12月	27,309.83	-
193	上海青藤公园	2021年12月	12,731.38	-
194	上海天际	2021年10月	10,652.83	-
195	上海天空之城星之屿	2021年3月	34,645.05	-
196	上海万科启宸	2020年12月	32,514.40	-
197	绍兴君望	2021年11月	11,434.87	-
198	深圳深南道68号	2020年12月	15,839.13	-
199	深圳天誉花园	2019年1月	14,848.44	-
200	深圳万科星城	2021年12月	201,034.10	-
201	深圳臻山府	2021年6月	45,970.38	-
202	沈阳城建万科城	2021年10月	6,129.09	-
203	沈阳春河里	2020年10月	6,641.65	-
204	沈阳翡翠别墅	2021年12月	15,642.92	-
205	沈阳翡翠滨江	2021年10月	18,834.06	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
206	沈阳明日之光	2021年3月	11,134.76	-
207	沈阳首府云城	2021年12月	5,558.69	-
208	石家庄新都会	2021年12月	5,659.83	-
209	苏州向阳路项目	2021年11月	5,935.71	-
210	台州山海十里	2021年12月	75,626.60	-
211	台州万科城	2021年12月	99,870.81	-
212	太原城市之光	2021年10月	6,258.18	-
213	太原春和景明	2021年12月	19,504.68	-
214	太原金域蓝湾	2020年3月	7,157.79	-
215	太原蓝山	2019年12月	14,163.95	-
216	太原小镇	2021年9月	12,974.63	-
217	太原阳曲金域蓝湾	2021年9月	26,864.56	-
218	太原紫院	2020年9月	5,806.11	-
219	唐山翡翠观唐	2021年6月	21,707.71	-
220	唐山翡翠蓝山	2021年12月	15,148.41	-
221	唐山丰润金域华府	2020年12月	5,612.12	-
222	天津东丽湖	2021年11月	19,614.72	-
223	天津翡翠紫台	2021年12月	6,738.44	-
224	天津万科天地	2021年10月	8,020.19	-
225	天津西华府	2021年6月	36,957.95	-
226	天津西庐北	2021年8月	9,771.45	-
227	天津新都会	2021年11月	15,881.83	-
228	威海翡翠公园	2021年12月	23,710.18	-
229	温州翡翠天地I期	2021年11月	15,817.32	-
230	温州万科时代中心	2019年12月	7,179.48	-
231	温州中央绿轴D19/24/34地块	2020年12月	10,262.04	-
232	乌鲁木齐大都会	2020年12月	13,052.44	-
233	乌鲁木齐都会传奇	2020年6月	6,796.12	-
234	乌鲁木齐都会传奇二期	2021年12月	17,795.93	-
235	乌鲁木齐翡翠天骄	2021年9月	9,010.45	-
236	乌鲁木齐公园大道	2021年5月	20,296.69	-
237	乌鲁木齐公园里	2020年12月	7,435.49	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
238	乌鲁木齐华府里	2021年12月	16,069.04	-
239	乌鲁木齐天山府	2021年12月	5,834.12	-
240	无锡金域蓝湾	2021年12月	6,500.78	-
241	无锡金域缇香	2021年5月	14,806.92	-
242	无锡魅力之城	2019年12月	7,568.35	-
243	无锡信成道	2020年12月	19,760.80	-
244	无锡运河传奇	2021年7月	37,206.33	-
245	芜湖中江苑	2021年12月	9,613.46	-
246	武汉翡翠滨江	2021年6月	42,595.77	-
247	武汉汉口传奇	2021年4月	159,578.69	-
248	武汉金域湖庭	2020年12月	23,834.92	-
249	武汉万科翡翠玖玺	2019年9月	9,712.57	-
250	武汉万科云城	2021年9月	10,176.00	-
251	武汉万科主场	2021年4月	56,157.08	-
252	西安城市之光	2021年12月	15,105.36	-
253	西安城市之光二期	2021年9月	6,394.30	-
254	西安高新华府	2021年12月	34,892.77	-
255	西安高新华府二期	2021年12月	9,475.63	-
256	西安金域东郡	2021年6月	5,389.92	-
257	西安万科大都会一期	2021年10月	7,287.39	-
258	西安悦湾	2021年12月	6,417.21	-
259	西安云谷	2021年12月	29,850.16	-
260	西昌万科17度	2021年12月	67,870.66	-
261	厦门国投商务中心	2019年9月	25,425.76	-
262	厦门金域缇香	2021年12月	8,524.43	-
263	厦门万科广场	2020年12月	70,844.26	-
264	厦门万科云城	2021年8月	30,923.20	-
265	徐州翡翠之光	2021年12月	46,880.78	-
266	徐州淮海天地	2021年9月	23,097.09	-
267	徐州尚都会	2021年11月	13,223.87	-
268	徐州万科城	2021年10月	29,838.82	-
269	烟台翡翠长安	2021年12月	18,484.19	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2021年末余额	跌价准备
270	烟台翡翠大道	2021年12月	27,576.18	-
271	烟台西雅图	2021年5月	12,280.46	-
272	烟台御龙山	2021年5月	12,071.43	-
273	盐城翡翠云台	2021年10月	21,306.36	-
274	扬州万科城	2017年9月	10,741.74	-
275	宜昌万科理想城	2021年6月	12,126.69	-
276	宜昌万科理想城悦府	2021年9月	11,352.36	-
277	镇江蓝山花园	2021年6月	14,363.94	-
278	郑州长基云庐	2021年1月	60,978.65	-
279	郑州兰乔圣菲	2021年4月	37,753.46	-
280	郑州万科大都会	2021年12月	122,224.20	-
281	郑州万科美景金兰苑	2021年12月	8,409.08	-
282	郑州万科美景魅力之城	2021年9月	28,413.41	-
283	郑州万科美景世玠	2020年11月	5,901.43	-
284	郑州万科美景万科城	2019年9月	86,711.16	-
285	郑州万科民安江山府	2021年10月	36,542.53	-
286	郑州万科民安三度湖山	2021年9月	24,662.44	-
287	郑州万科民安云城	2020年12月	81,746.58	-
288	郑州万科天伦紫台	2021年9月	21,788.18	-
289	中山金域蓝湾	2021年12月	15,705.77	-
290	中山金域中央	2021年12月	7,105.91	-
291	周口万科溥天龙堂	2021年6月	8,478.68	-
292	珠海翡翠中央	2021年12月	44,807.22	-
293	其他		1,221,461.75	-
	合计	-	8,774,227.52	79,043.46

2. 公司主要在建项目

截至 2021 年 12 月末，本公司合并报表范围内主要在建项目（存货科目在建开发产品）如下：

单位：万元

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2021年12月	2023年8月	138,982.01	46,376.46	-
2	鞍山金域国际	2020年5月	2022年6月	80,350.10	66,671.90	-
3	包头翡翠都会	2021年1月	2022年12月	269,361.93	151,576.64	-
4	包头中央公园	2020年3月	2022年5月	362,000.00	242,303.70	-
5	保定2019039号地块	2019年12月	2022年7月	38,600.00	25,239.98	-
6	北京长阳天地	2019年3月	2022年11月	51,272.80	33,511.97	-
7	北京城市之光东望	2019年12月	2022年6月	908,000.00	746,074.62	-
8	北京大都会79号	2019年12月	2022年12月	309,274.22	288,131.23	-
9	北京翡翠西湖雲庐	2020年6月	2023年8月	795,000.00	550,246.04	-
10	北京翡翠云图	2018年12月	2022年4月	317,175.72	277,325.71	-
11	北京哈洛小镇	2021年5月	2023年6月	102,135.00	63,530.22	-
12	北京七橡墅	2019年3月	2022年1月	346,900.00	318,848.55	-
13	常州潮起东方	2021年8月	2023年9月	106,735.69	71,757.33	-
14	常州公园大道二期	2021年5月	2022年4月	218,042.31	126,775.61	-
15	常州国宾道	2020年12月	2023年9月	229,682.53	169,219.36	-
16	常州皇粮浜地块	2019年12月	2022年9月	238,833.48	196,862.45	-
17	常州教育小镇项目	2020年11月	2022年9月	438,538.48	345,500.32	-
18	长春柏翠阅湖	2020年6月	2022年4月	101,683.83	68,929.24	-
19	长春北湖溪望东地块	2021年3月	2022年12月	170,862.33	92,900.12	-
20	长春翡翠滨江	2020年7月	2022年6月	117,997.69	68,028.43	-
21	长春公园都会	2021年11月	2023年11月	97,537.84	49,067.14	-
22	长春公主岭项目	2021年8月	2022年3月	384,578.84	196,395.76	-
23	长春硅谷大街项目	2021年7月	2022年8月	199,017.63	112,581.29	-
24	长春荣光路59号	2021年12月	2023年12月	50,478.93	34,688.47	-
25	长春时代都会	2021年7月	2023年7月	248,879.73	159,022.85	-
26	长春西宸A地块	2021年5月	2022年9月	151,914.86	112,163.13	-
27	长春溪望	2019年10月	2022年9月	173,602.74	79,160.64	-
28	长春新立城	2021年1月	2022年9月	44,759.95	22,448.58	-
29	长春紫郡	2021年3月	2023年9月	187,577.46	116,487.04	-
30	长春紫台	2021年6月	2023年6月	230,999.50	138,575.45	-
31	长沙滨河道	2020年6月	2022年6月	115,900.00	89,554.47	-
32	长沙金色梦想	2020年6月	2022年6月	191,794.00	151,427.02	-
33	长沙金域滨江	2019年9月	2022年3月	46,797.99	21,777.67	-
34	长沙魅力之城	2020年7月	2022年6月	150,272.00	145,089.20	-
35	长沙四季花城	2021年10月	2024年12月	220,912.00	53,257.40	-
36	长沙天空之境	2020年7月	2022年6月	85,647.00	52,957.68	-
37	长沙紫台	2020年8月	2022年6月	121,531.64	77,263.37	-
38	成都川商项目	2019年8月	2023年6月	151,382.69	135,048.49	-
39	成都公园传奇	2019年12月	2022年4月	359,618.84	323,674.94	-
40	成都国宾蜀园二期	2021年9月	2023年3月	76,580.00	48,958.10	-
41	成都国宾蜀园一期	2021年6月	2023年3月	143,047.10	121,137.11	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
42	成都金色乐府音乐广场	2019年11月	2022年8月	196,284.65	99,485.48	-
43	成都金域华府	2021年4月	2023年7月	214,934.84	150,836.88	-
44	成都锦绣	2021年6月	2022年12月	757,639.09	593,112.30	-
45	成都天府公园城	2020年10月	2022年6月	447,346.40	377,988.40	-
46	成都天府万科城1期	2021年11月	2022年4月	242,384.14	137,993.91	-
47	成都万科锦园	2020年3月	2022年4月	115,569.73	104,742.61	-
48	成都万科润园	2020年6月	2022年4月	238,506.31	220,177.82	-
49	成都万科云城二期	2019年5月	2023年6月	60,984.37	28,712.59	-
50	成都万科云城一期	2020年4月	2023年3月	85,653.07	22,570.22	-
51	成都新川荟	2019年9月	2022年9月	137,754.88	111,788.79	-
52	成都星耀天府	2020年9月	2023年9月	141,420.00	105,976.57	-
53	成都知园	2021年4月	2023年3月	256,182.88	230,062.04	-
54	重庆翡翠公园	2019年9月	2022年4月	45,571.55	39,890.75	-
55	重庆翡翠公园商业项目	2020年8月	2024年3月	119,000.00	65,365.39	-
56	重庆凤凰湖424亩项目	2020年11月	2022年2月	416,242.09	272,257.83	-
57	重庆界石296亩项目	2021年12月	2023年9月	228,073.63	171,592.09	-
58	重庆金开悦府	2020年5月	2022年6月	125,030.53	109,302.44	-
59	重庆金域蓝湾	2020年9月	2022年5月	142,238.00	128,672.05	-
60	重庆理想城二期	2021年3月	2022年4月	115,963.81	95,100.11	-
61	重庆理想城一期	2019年12月	2022年5月	196,581.44	151,086.68	-
62	重庆璞园二期	2021年3月	2023年6月	93,583.40	60,853.89	-
63	重庆璞园一期	2021年2月	2023年6月	127,199.28	94,123.26	-
64	重庆森林公园	2020年8月	2022年4月	326,998.08	228,135.53	-
65	重庆水土103亩项目	2020年11月	2023年3月	134,316.97	97,222.64	-
66	重庆水土111亩项目	2020年11月	2022年3月	151,544.70	141,400.70	-
67	重庆水土99亩项目	2020年5月	2022年8月	125,058.00	104,459.25	-
68	重庆四季花城	2019年12月	2022年5月	76,711.62	49,934.73	-
69	重庆四季花城三期	2021年3月	2023年3月	226,259.00	149,406.77	-
70	重庆天地	2020年7月	2022年9月	1,044,737.64	548,899.35	-
71	重庆御澜道	2020年8月	2022年12月	235,292.11	110,554.13	-
72	重庆悦来117亩项目	2020年7月	2022年3月	203,274.09	175,425.54	-
73	重庆悦来493亩项目	2021年6月	2022年9月	623,750.00	455,323.11	-
74	大厂231、232地块	2020年12月	2023年12月	184,200.00	93,172.68	-
75	大厂233、234地块	2020年4月	2022年4月	124,100.00	97,495.13	-
76	大连大都会星海	2018年1月	2022年3月	105,513.52	89,014.32	-
77	大连翡翠春晓	2021年6月	2022年10月	89,499.42	60,578.25	-
78	大连翡翠都会	2020年12月	2022年6月	141,730.17	131,057.92	-
79	大连翡翠之光	2020年12月	2023年12月	131,057.07	53,325.67	-
80	大连公园都会	2021年4月	2023年9月	412,317.87	263,678.54	-
81	大连誉澜道	2021年3月	2023年9月	114,520.85	113,225.72	-
82	大连中城翠湾项目	2021年10月	2024年4月	146,835.37	88,099.21	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
83	大连中山中	2019年3月	2022年6月	50,074.65	37,635.48	-
84	东莞滨海大都会	2018年7月	2023年1月	67,267.09	45,158.37	-
85	东莞长安莲湖路项目	2020年2月	2022年3月	211,113.35	206,345.67	-
86	东莞公园里	2021年11月	2022年11月	196,434.03	160,444.24	-
87	东莞厚街园新二路项目	2020年11月	2022年8月	37,835.83	27,605.17	-
88	东莞厚沙路项目	2020年9月	2022年6月	70,535.78	62,654.81	-
89	东莞双城水岸	2021年10月	2022年12月	224,151.77	199,054.61	-
90	东莞松悦花园	2021年9月	2023年6月	464,445.47	296,413.34	-
91	东莞天空之城	2019年3月	2022年1月	108,567.23	79,988.83	-
92	东莞万科金域东方	2020年5月	2022年4月	350,808.69	331,593.99	-
93	东莞万科星城	2020年12月	2022年12月	209,334.18	158,153.52	-
94	东莞未来之光	2021年7月	2023年10月	431,969.83	365,134.49	-
95	东莞臻山悦	2021年9月	2023年4月	358,057.06	239,675.80	-
96	东莞珠江万科城	2020年10月	2022年9月	50,986.46	43,256.55	-
97	鄂州010项目	2020年11月	2023年6月	132,441.47	76,644.30	-
98	佛山金色梦想	2021年2月	2023年6月	79,180.53	67,687.18	-
99	佛山金域半岛	2021年9月	2023年10月	199,413.23	173,218.76	-
100	佛山金域时光	2020年9月	2022年1月	86,414.00	82,067.53	-
101	佛山金域世家	2020年8月	2022年3月	174,707.19	147,157.19	-
102	佛山金域水岸	2021年3月	2022年10月	75,223.02	47,596.03	-
103	佛山璞悦山	2021年11月	2023年12月	138,021.24	110,937.64	-
104	佛山顺德万科广场	2020年8月	2022年6月	309,147.85	183,717.14	31,403.96
105	佛山万科广场	2019年4月	2022年3月	157,555.72	115,478.84	-
106	佛山万科南海天空之城	2021年8月	2022年12月	812,383.20	646,379.02	-
107	佛山万科中心	2019年6月	2023年5月	119,858.51	106,886.27	-
108	佛山悦都荟	2018年11月	2022年1月	92,077.29	89,189.05	19,146.50
109	福州仓前九里	2019年12月	2022年5月	149,053.88	125,892.57	-
110	福州金域滨江花园	2019年5月	2022年6月	166,244.96	97,108.00	-
111	福州金域缇香	2021年10月	2022年12月	39,812.75	33,203.89	-
112	福州台江排尾项目	2019年11月	2022年1月	1,134,969.61	1,036,452.46	-
113	福州万科璟熙花园	2021年11月	2023年3月	106,855.26	69,369.45	-
114	广州城市之光	2021年2月	2022年3月	903,236.00	764,842.89	-
115	广州金茂万科魅力之城	2021年9月	2022年12月	320,685.42	263,768.58	-
116	广州金色里程	2020年3月	2023年3月	32,073.59	25,071.16	-
117	广州尚城御府	2020年3月	2022年4月	43,709.00	25,665.16	-
118	广州世博汇	2020年9月	2022年4月	182,072.83	177,617.46	-
119	广州未来森林项目	2018年10月	2023年4月	64,968.44	56,459.36	-
120	广州幸福誉花园五期	2019年9月	2022年10月	43,731.00	23,447.98	-
121	广州元培里项目	2018年8月	2023年6月	54,424.38	49,438.90	-
122	广州樾山项目	2019年7月	2022年3月	185,483.38	166,986.47	19,693.85
123	广州增城万科城	2020年12月	2022年3月	555,637.17	455,732.04	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
124	贵阳翡翠公园项目	2021年3月	2022年9月	432,520.71	367,713.15	-
125	贵阳观湖	2021年3月	2023年6月	196,034.98	86,425.99	21,758.16
126	贵阳花溪大都会	2019年12月	2022年4月	46,175.26	21,388.51	-
127	贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2023年6月	88,551.74	72,028.15	-
128	贵阳万科理想城	2020年12月	2022年9月	93,879.67	83,059.65	-
129	贵阳万科麓山	2021年3月	2022年6月	560,983.81	336,729.21	-
130	贵阳新都荟	2021年5月	2022年11月	184,254.69	55,580.88	-
131	哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2022年6月	49,973.50	30,361.98	-
132	哈尔滨金域悦府	2020年5月	2022年6月	312,626.45	209,925.43	-
133	哈尔滨智慧未来城	2021年6月	2022年12月	311,251.00	208,466.18	-
134	哈尔滨中俄产业园项目	2021年6月	2022年12月	220,617.95	104,212.50	-
135	海口金域仕家	2021年4月	2022年6月	101,888.42	76,097.11	-
136	杭州公望	2021年3月	2023年6月	170,074.70	77,919.91	-
137	杭州姑娘桥地块	2020年11月	2023年6月	520,000.00	441,676.53	-
138	杭州河语光年府	2021年3月	2023年7月	531,281.00	448,026.16	-
139	杭州湖印光年府	2021年7月	2023年9月	403,901.18	320,537.62	-
140	杭州金茂万科新都会	2018年12月	2022年3月	341,763.00	314,929.17	-
141	杭州良渚文化村	2020年12月	2022年2月	358,768.21	339,117.85	-
142	杭州瓶窑项目	2020年4月	2022年4月	270,691.73	238,844.23	-
143	杭州日耀之城	2020年11月	2023年6月	622,773.31	569,514.57	-
144	杭州未来之光	2017年11月	2023年1月	139,915.13	86,007.43	-
145	杭州五常车辆段项目	2020年6月	2022年12月	2,246,265.15	2,001,144.05	-
146	杭州樟宜翠湾	2020年5月	2022年12月	315,420.48	256,227.37	-
147	合肥高第	2020年6月	2022年8月	165,302.18	141,467.83	-
148	合肥公园大道	2019年11月	2022年3月	50,852.83	46,773.64	-
149	合肥未来之光	2021年3月	2022年6月	384,051.94	344,071.60	44,292.61
150	合肥中央公馆	2020年1月	2022年3月	178,386.16	176,120.55	-
151	惠州金枫花园	2020年11月	2022年5月	333,156.00	237,352.36	-
152	惠州双月湾	2020年9月	2023年5月	150,000.00	84,010.01	-
153	惠州万荟花园	2020年9月	2022年8月	185,573.00	148,397.26	-
154	惠州万悦花园	2021年3月	2022年10月	236,330.00	169,206.44	-
155	惠州文瀚花园	2021年4月	2023年3月	190,930.00	135,025.08	-
156	惠州小金口公开地项目	2020年2月	2022年5月	30,400.00	28,985.25	-
157	吉林万科城	2021年4月	2022年6月	196,391.76	131,498.92	-
158	济南百脉悦府	2021年1月	2023年9月	256,253.96	156,700.03	-
159	济南北宸之光	2021年3月	2023年12月	284,877.07	192,632.35	-
160	济南繁荣里	2021年3月	2023年9月	111,066.68	62,519.41	-
161	济南翡翠山语	2020年3月	2022年6月	84,270.08	56,029.03	5,598.07
162	济南金色悦城新著	2020年3月	2022年12月	179,837.23	144,395.49	-
163	济南市中万科城	2021年10月	2024年6月	258,535.85	168,338.58	-
164	济南万科山望	2020年12月	2022年6月	478,232.64	232,137.26	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
165	济南雪山万科城组团二	2021年4月	2023年12月	383,024.05	200,514.13	-
166	济南雪山万科城组团四	2021年4月	2023年12月	215,880.31	151,332.71	-
167	嘉兴滨河道花苑	2021年3月	2023年6月	139,593.00	102,539.29	-
168	嘉兴潮起东方二期	2020年1月	2022年7月	199,995.36	176,361.82	-
169	嘉兴东山北地块	2020年1月	2022年1月	154,956.44	150,571.60	-
170	嘉兴都会东方	2020年1月	2022年8月	167,286.00	155,092.24	-
171	嘉兴隐秀湖畔	2021年8月	2023年12月	206,182.00	140,271.24	-
172	嘉兴臻境雅园	2021年11月	2023年10月	224,520.84	155,566.86	-
173	嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2022年1月	131,009.26	126,637.44	-
174	江门金域华府	2021年7月	2023年1月	214,126.00	137,059.14	-
175	江门万科金色城央东苑	2020年9月	2022年12月	100,000.00	72,148.59	-
176	江门万科金色城央紫苑	2021年1月	2023年7月	62,000.00	36,284.94	-
177	金华锦里江澜	2021年10月	2023年4月	139,054.27	110,753.50	-
178	金华锦云江汀	2021年7月	2023年5月	101,498.40	77,766.40	-
179	金华万诚华府	2021年6月	2023年12月	43,668.05	32,546.16	-
180	晋江万科金域国际	2021年8月	2023年4月	193,606.58	160,446.35	-
181	晋中紫郡	2019年3月	2022年6月	105,758.99	58,344.23	-
182	靖江晨阳甲第	2019年11月	2022年5月	82,585.74	79,168.53	-
183	昆明昌宏西路项目	2021年4月	2022年6月	406,316.05	297,122.62	-
184	昆明飞虎二期	2021年4月	2024年3月	185,076.35	145,454.75	-
185	昆明翡翠滨江	2020年12月	2022年6月	149,587.16	98,179.93	-
186	昆明公园里	2020年3月	2023年9月	113,051.11	35,950.15	-
187	昆明金域国际	2020年7月	2022年10月	41,999.94	32,181.58	-
188	昆明魅力之城	2019年8月	2024年9月	257,203.00	85,798.64	-
189	昆明盘龙区金刀营项目	2021年12月	2024年6月	436,382.76	175,722.73	-
190	昆明万科城	2021年9月	2022年3月	882,682.17	703,750.74	-
191	昆明星河嘉园	2018年12月	2022年3月	133,883.80	59,962.83	-
192	昆明银海泊岸	2020年12月	2023年3月	127,261.85	110,408.92	28,673.16
193	昆山高尔夫项目	2011年4月	2023年6月	60,140.77	48,078.89	-
194	昆山海上传奇	2018年5月	2022年6月	95,699.98	82,799.97	-
195	昆山江湾澜庭	2020年6月	2022年12月	286,949.63	225,992.30	-
196	昆山未来之城	2021年12月	2023年3月	52,139.75	20,669.08	-
197	昆山夏驾河项目	2020年3月	2022年6月	208,605.34	149,001.52	-
198	兰州璞悦澜岸	2019年11月	2022年6月	236,697.34	182,513.81	-
199	兰州时代之光	2019年9月	2022年12月	129,271.71	78,020.81	-
200	兰州万科城	2021年4月	2022年4月	436,675.66	266,545.35	-
201	兰州万科城后期718亩项目	2021年2月	2023年11月	204,336.81	68,989.51	-
202	兰州万科璞悦臻园	2019年11月	2022年5月	166,233.74	120,284.14	-
203	兰州万科星光都会	2021年3月	2023年5月	259,440.66	152,313.86	-
204	廊坊朗润园	2020年12月	2023年8月	241,000.00	165,043.88	102,965.14
205	廊坊启航之光	2018年7月	2025年12月	52,520.56	33,207.09	17,407.35

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
206	临沂鲁商万科城臻园	2021年7月	2023年12月	297,887.35	142,679.65	-
207	临沂新都会项目	2020年8月	2022年8月	175,395.91	126,660.13	-
208	柳州白露项目	2021年9月	2022年6月	374,120.55	280,001.60	-
209	洛阳万科春华西园甲第	2021年6月	2024年5月	179,748.91	87,272.13	-
210	眉山眉州文化村	2021年4月	2022年6月	187,023.00	133,173.41	-
211	南昌江右东方	2021年11月	2023年12月	102,429.65	71,045.84	-
212	南昌时代广场	2019年12月	2023年3月	67,876.68	66,803.71	-
213	南昌四季都会	2021年12月	2024年6月	134,303.62	82,503.22	-
214	南昌天空之城	2020年9月	2022年6月	56,442.00	49,146.86	-
215	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021年3月	2022年10月	311,656.69	189,993.14	-
216	南昌万创科技城 H01E01 地块	2020年12月	2023年11月	56,517.63	32,519.71	-
217	南昌星光世纪	2021年6月	2022年11月	286,203.47	190,632.66	-
218	南京都荟沐语	2021年9月	2023年12月	136,408.85	83,048.01	-
219	南京都荟启境	2017年8月	2022年6月	59,062.00	46,502.34	-
220	南京金域国际	2018年5月	2022年6月	118,000.00	115,740.33	-
221	南京溧水 G09 地块	2020年9月	2022年6月	476,919.58	364,376.72	-
222	南京南站项目	2020年11月	2023年1月	344,988.75	303,688.37	-
223	南京万科翡翠滨江	2021年1月	2023年3月	545,908.33	498,598.20	-
224	南京万科燕语光年	2020年12月	2023年6月	515,202.70	439,156.61	-
225	南京溪望城	2021年12月	2024年5月	64,612.63	46,480.05	-
226	南京新悦光年	2021年8月	2023年5月	113,756.38	93,035.28	-
227	南京雨悦光年	2021年8月	2023年9月	226,997.88	183,425.96	-
228	南京紫辰光年	2021年8月	2023年9月	198,930.06	158,371.02	-
229	南宁翡翠中央	2021年7月	2023年7月	236,067.65	134,422.36	-
230	南宁金域国际	2021年6月	2022年12月	193,531.42	124,191.25	-
231	南宁金域中央	2019年4月	2022年5月	184,721.58	127,028.16	-
232	南宁万科城	2019年12月	2022年6月	456,578.67	205,517.88	-
233	南宁万科公望	2020年9月	2023年12月	172,023.09	116,173.91	-
234	南宁万科臻湾悦	2021年11月	2023年12月	382,044.74	251,279.72	-
235	南宁星都荟	2020年4月	2022年7月	191,057.43	135,484.58	-
236	南宁兴宁东项目	2019年12月	2022年5月	89,891.03	79,467.43	-
237	南通半岛国际	2020年11月	2022年12月	131,640.60	105,902.44	-
238	南通官山望	2020年12月	2022年9月	175,296.07	137,574.00	-
239	南通海门骏园南地块项目	2021年3月	2023年6月	92,449.03	74,213.14	-
240	南通海门万科西地块项目	2021年3月	2023年1月	174,351.57	136,916.98	-
241	南通海上明月	2020年5月	2022年9月	353,399.09	240,021.38	-
242	南通青藤花园	2021年4月	2023年3月	163,456.00	118,927.97	-
243	南通胜利路西地块	2020年1月	2022年2月	460,598.46	410,641.39	-
244	南通时代之光	2021年1月	2022年4月	98,036.60	71,239.54	-
245	南通时光映翠	2021年1月	2022年4月	139,044.92	107,268.85	-
246	南通实验学校北地块项目	2021年3月	2023年9月	241,728.34	187,627.64	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
247	南通中创北项目	2021年6月	2023年8月	305,676.37	236,853.13	-
248	宁波滨盛臻园	2020年1月	2022年4月	276,315.84	243,911.06	-
249	宁波缤虹里	2021年7月	2023年3月	46,269.00	37,529.91	-
250	宁波东潮之滨	2020年3月	2022年10月	303,420.00	267,325.80	-
251	宁波东钱湖莫古路项目	2020年5月	2022年5月	164,688.46	152,402.94	-
252	宁波海曙段塘项目	2020年11月	2022年9月	400,879.07	378,429.02	-
253	宁波海映澜庭	2020年7月	2023年4月	202,556.34	177,724.26	-
254	宁波槐树路项目	2020年1月	2022年6月	271,948.00	226,623.93	-
255	宁波江南一品西地块项目	2020年11月	2023年6月	358,272.18	317,743.97	-
256	宁波月映澜堂	2021年1月	2023年4月	273,200.00	252,412.38	-
257	宁波湛蓝晓月	2021年7月	2023年3月	106,190.00	77,046.28	-
258	宁波镇海骆驼项目	2020年7月	2023年3月	600,000.00	487,500.49	-
259	盘锦兴隆台项目	2020年9月	2022年6月	163,850.14	82,503.84	-
260	秦皇岛未来城二期	2019年4月	2022年3月	91,044.20	72,326.35	-
261	青岛翡翠长江	2018年3月	2023年12月	182,279.94	148,351.88	-
262	青岛海岸蓝山	2020年9月	2023年3月	72,061.08	51,883.63	-
263	青岛海岸万科城	2020年6月	2022年9月	420,000.00	326,315.58	-
264	青岛海潮云起	2021年6月	2023年6月	140,880.00	66,319.23	-
265	青岛胶州植物园项目	2020年6月	2022年6月	174,669.78	125,608.72	-
266	青岛金域华府三期	2019年8月	2022年3月	106,037.54	86,438.45	-
267	青岛新都会	2020年5月	2022年5月	219,449.78	160,251.04	-
268	青岛远通物联网项目	2020年6月	2022年10月	115,964.46	90,400.37	-
269	青岛紫郡	2020年9月	2023年3月	75,727.70	39,629.20	-
270	清远万科城	2020年9月	2022年3月	157,142.72	143,490.31	-
271	泉州城市之光	2020年1月	2023年1月	448,287.53	270,344.71	-
272	三亚森林度假公园	2021年1月	2022年12月	79,929.56	71,608.85	-
273	三亚市临春安居房项目	2021年6月	2022年2月	106,953.02	103,631.27	-
274	三亚崖州区安居房项目	2021年5月	2022年6月	83,242.40	68,915.93	-
275	上海安亭新镇项目	2020年1月	2022年4月	151,873.37	133,753.33	-
276	上海青藤公园	2019年7月	2022年10月	29,660.00	27,659.68	-
277	上海天际	2019年5月	2022年9月	271,551.29	229,221.74	-
278	绍兴芳塔纳丽	2020年1月	2022年6月	139,759.39	130,416.93	-
279	深圳尖岗山	2021年5月	2022年10月	785,401.36	689,532.34	-
280	深圳罗湖食品大厦项目	2020年6月	2023年1月	347,882.14	294,794.20	-
281	深圳天誉花园	2020年10月	2023年5月	900,000.00	472,126.47	-
282	深圳万科大都会	2020年9月	2023年7月	685,243.24	645,055.38	-
283	深圳万科西望	2020年10月	2023年2月	566,865.99	450,829.15	-
284	深圳臻山府	2019年1月	2022年6月	65,522.55	65,522.55	-
285	深圳臻山海	2020年8月	2022年9月	378,935.82	308,504.06	-
286	深圳臻湾汇	2018年1月	2023年4月	638,426.84	403,168.63	-
287	深圳自行车厂项目	2021年9月	2022年1月	1,091,594.41	749,824.87	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
288	沈阳宝马项目	2020年6月	2022年5月	244,576.72	120,465.85	-
289	沈阳北宸之光	2020年3月	2022年8月	217,417.27	185,258.08	-
290	沈阳东第	2021年4月	2022年6月	128,231.11	73,159.90	-
291	沈阳府前壹号	2021年9月	2023年12月	101,545.34	57,956.43	-
292	沈阳富丽华项目	2021年3月	2023年6月	85,465.45	48,764.13	-
293	沈阳浑南新都心	2021年7月	2023年8月	285,688.67	198,588.16	-
294	沈阳吉宝项目	2021年3月	2022年8月	169,072.96	112,179.15	-
295	沈阳明日之光	2019年10月	2022年6月	91,867.83	63,010.42	-
296	沈阳首府云城	2020年9月	2022年5月	395,553.59	279,783.29	-
297	沈阳四季都会	2021年3月	2023年6月	146,150.00	57,824.95	-
298	沈阳西宸之光	2021年3月	2022年12月	298,277.98	176,373.82	-
299	沈阳中旅万科城	2021年3月	2022年6月	397,667.86	192,947.04	-
300	石家庄翡翠公园	2020年6月	2022年5月	249,936.00	171,828.57	-
301	石家庄翡翠书院	2020年4月	2022年8月	327,170.00	263,342.17	-
302	石家庄翡翠书院二期	2021年6月	2024年4月	261,366.70	114,977.41	-
303	石家庄公园都会	2019年8月	2022年6月	152,938.00	116,337.48	-
304	石家庄嘉实万科云庐	2021年4月	2023年12月	62,564.00	28,563.83	-
305	石家庄嘉实万科紫台	2020年4月	2022年12月	224,654.00	138,307.79	-
306	石家庄万科翡翠四季	2021年5月	2024年4月	268,431.00	135,524.76	-
307	石家庄未来城	2020年6月	2022年6月	180,786.00	130,428.97	-
308	石家庄正定文化村项目	2019年11月	2022年8月	116,130.00	90,306.22	-
309	石家庄正定文化村迎旭府	2020年10月	2023年6月	114,126.00	76,230.13	-
310	石家庄紫院	2021年5月	2024年4月	129,964.00	94,344.92	-
311	苏州安元路项目	2020年6月	2022年3月	360,809.19	323,098.07	-
312	苏州城南项目	2021年9月	2023年10月	144,945.67	108,137.57	-
313	苏州东方雅苑	2021年5月	2023年5月	311,947.74	256,134.80	-
314	苏州湖山观云庭	2020年9月	2022年11月	38,352.01	26,894.07	-
315	苏州四季星光璟园	2021年7月	2023年12月	41,475.06	30,532.96	-
316	苏州向阳路项目	2019年5月	2022年3月	366,374.90	337,677.06	-
317	苏州颐和玲珑花园	2021年6月	2023年12月	549,941.50	424,834.26	-
318	苏州玉玲珑	2021年2月	2023年9月	380,922.96	307,263.40	-
319	宿迁昆仑上观	2021年9月	2024年9月	177,191.67	114,712.59	-
320	宿迁十里春风东侧地块	2020年4月	2022年12月	76,806.15	54,783.80	-
321	宿迁西湖都会	2020年12月	2023年12月	95,000.00	68,204.39	-
322	台州董家洋东项目	2020年1月	2022年10月	379,378.36	302,508.55	-
323	台州董家洋西项目	2020年3月	2022年7月	404,378.34	328,524.14	-
324	台州万科城	2019年1月	2022年1月	342,000.00	339,950.15	-
325	太原城市之光	2021年1月	2023年5月	139,202.32	101,885.59	-
326	太原春和景明	2021年3月	2022年6月	283,926.14	181,415.37	10,724.30
327	太原翡翠东第	2021年5月	2024年1月	106,583.08	84,944.88	-
328	太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2022年6月	214,929.00	177,919.03	18,541.77

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
329	太原公园大道	2019年9月	2022年8月	132,218.39	75,038.33	-
330	太原控制中心项目	2020年3月	2023年6月	51,393.00	35,796.80	-
331	太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	227,190.18	153,647.30	-
332	太原清徐项目	2020年12月	2022年10月	227,452.58	98,783.90	-
333	太原时代之光	2020年11月	2023年10月	119,000.00	41,462.09	-
334	太原徐园	2021年4月	2023年10月	60,106.47	21,471.01	-
335	太原中央公园	2019年9月	2022年6月	166,886.16	114,142.09	-
336	唐山翡翠观唐	2019年5月	2023年4月	165,512.18	100,744.72	-
337	唐山丰润观澜	2021年1月	2024年10月	69,115.86	38,926.58	-
338	唐山丰润紫苑	2021年6月	2024年10月	150,253.10	50,160.99	-
339	唐山港岛中心	2020年1月	2022年4月	224,993.07	155,942.71	-
340	唐山公园都会一期	2021年5月	2023年12月	194,968.55	136,768.59	-
341	唐山未来城	2021年7月	2022年6月	390,614.96	252,495.38	-
342	天津宝坻024地块项目	2021年3月	2022年9月	282,419.21	219,037.92	-
343	天津滨江都会	2021年10月	2024年6月	157,292.72	92,400.84	-
344	天津叠彩道	2018年4月	2022年3月	173,177.45	149,893.07	-
345	天津翡翠紫台	2019年6月	2022年6月	108,850.22	99,878.67	-
346	天津胡家园6-9#地块	2021年9月	2023年4月	155,853.16	63,584.41	-
347	天津麒麟湿地万科小镇	2020年7月	2022年12月	151,724.47	80,072.32	-
348	天津四季滨江	2021年9月	2022年9月	200,139.56	128,582.51	-
349	天津万科生态之光	2021年1月	2023年7月	123,805.00	64,359.90	-
350	天津万科天地	2019年3月	2022年2月	86,876.03	38,886.92	-
351	天津西华府	2019年12月	2022年6月	278,286.18	244,523.35	-
352	天津新都会	2019年12月	2022年5月	24,510.00	20,330.32	-
353	威海翡翠公园	2020年10月	2022年6月	141,575.72	90,934.91	-
354	威海璞悦山	2021年4月	2023年12月	152,531.40	85,941.20	-
355	潍坊都会公园	2021年7月	2023年12月	113,761.80	52,073.42	-
356	潍坊万科城	2020年12月	2022年10月	176,576.80	115,637.65	-
357	渭南万科城	2021年7月	2022年7月	378,992.40	348,185.04	-
358	温州翡翠天地I期	2018年7月	2022年1月	163,570.00	160,565.21	-
359	温州翡翠心湖	2019年8月	2022年3月	86,167.95	75,936.40	-
360	温州美庐	2021年3月	2023年8月	132,146.09	109,594.38	-
361	温州瑞安西岙村地块	2019年8月	2023年6月	374,486.21	308,858.41	-
362	温州三溪区B-07地块	2019年12月	2022年9月	310,329.00	254,886.29	-
363	温州世纪公元	2021年6月	2023年9月	234,919.95	138,399.52	-
364	温州映象广场	2021年7月	2024年9月	251,108.20	162,182.85	-
365	温州映象广场II	2021年7月	2024年9月	75,648.61	46,568.19	-
366	温州中心区D-28-1地块	2019年11月	2022年7月	163,287.23	134,791.46	-
367	乌鲁木齐都会未来城	2021年8月	2023年12月	357,261.19	195,454.54	-
368	乌鲁木齐公园大道	2020年1月	2022年6月	86,400.00	77,777.72	-
369	乌鲁木齐观澜景苑二期	2020年9月	2022年6月	50,892.29	36,609.99	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
370	乌鲁木齐华府里	2020年9月	2022年6月	48,786.00	28,465.41	-
371	乌鲁木齐锦荟里	2020年12月	2022年6月	257,635.32	192,588.72	-
372	乌鲁木齐璟曜里	2021年9月	2023年12月	281,930.02	183,360.27	-
373	乌鲁木齐朗润园	2021年6月	2023年10月	81,398.21	48,619.32	-
374	乌鲁木齐南山郡	2015年5月	2023年3月	25,930.35	25,912.89	20,837.79
375	乌鲁木齐天山府	2021年9月	2022年12月	107,200.00	58,624.87	-
376	乌鲁木齐天山府二期	2021年6月	2022年12月	87,357.72	54,064.82	-
377	乌鲁木齐天山府三期	2021年6月	2023年4月	57,213.00	43,633.46	-
378	无锡翡翠东方	2020年1月	2022年6月	346,987.64	319,697.60	-
379	无锡翡翠之光	2019年9月	2022年1月	332,519.28	321,020.73	-
380	无锡金域蓝湾	2021年6月	2023年12月	99,811.00	56,578.92	-
381	无锡金域缇香	2020年1月	2022年7月	27,378.78	23,514.58	-
382	无锡梅里上城	2020年11月	2023年1月	311,910.07	250,705.12	-
383	无锡南门44-1地块项目	2019年12月	2022年5月	230,079.78	219,602.93	-
384	无锡宛山湖	2021年6月	2024年1月	323,826.42	232,248.26	-
385	无锡樟湾国际	2021年7月	2024年5月	254,082.95	225,384.15	-
386	无锡臻境	2021年1月	2022年12月	196,634.08	165,243.89	-
387	芜湖东方珑胤台	2020年7月	2022年6月	120,990.73	96,023.09	-
388	芜湖信达万科樾江望	2021年7月	2023年8月	220,894.99	140,505.58	-
389	芜湖中江苑	2020年7月	2022年5月	124,849.09	99,685.52	-
390	武汉长征村	2020年9月	2022年8月	694,252.99	489,401.20	-
391	武汉翡翠滨江	2021年2月	2022年12月	595,229.70	350,423.37	-
392	武汉万科东湖堤白	2021年1月	2023年4月	170,016.00	124,558.44	-
393	武汉万科公园5号	2021年11月	2024年6月	369,807.17	242,729.97	-
394	武汉万科金域国际	2020年8月	2023年1月	133,008.85	129,528.85	-
395	武汉万科新都会	2019年7月	2022年4月	669,410.00	611,956.92	-
396	武汉万科云城	2020年10月	2022年6月	320,528.86	247,328.42	-
397	西安城市之光	2020年2月	2022年6月	34,795.22	33,132.51	-
398	西安大都会云境	2019年9月	2022年7月	271,949.20	196,450.58	-
399	西安翡翠国宾	2019年7月	2022年6月	458,663.41	329,895.42	-
400	西安公园大道	2019年11月	2022年1月	56,006.33	52,894.93	-
401	西安金域东郡	2021年3月	2023年5月	135,777.59	83,520.55	-
402	西安泾河新城57亩、89亩地块	2021年10月	2024年7月	165,543.51	77,133.99	-
403	西安澜岸	2019年6月	2022年10月	236,200.59	170,219.75	-
404	西安理想城	2021年5月	2022年10月	83,429.11	62,317.28	-
405	西安万科城	2019年3月	2022年3月	67,337.58	21,603.29	-
406	西安万科城如园	2020年5月	2022年2月	92,571.55	67,368.80	-
407	西安万科大都会二期	2019年9月	2022年5月	260,076.88	150,633.34	-
408	西安万科大都会一期	2020年1月	2022年3月	120,144.70	78,495.86	-
409	西安万科沣华锦鸣	2021年5月	2023年3月	195,830.34	59,962.86	-
410	西安万科金域缇香	2020年8月	2022年6月	172,868.17	139,017.69	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
411	西安万科璞悦	2021年10月	2022年12月	279,422.22	161,260.02	-
412	西安万科四季花城	2021年5月	2024年3月	71,335.23	60,618.30	-
413	西安万科未来星光	2021年5月	2023年5月	159,920.84	71,562.89	-
414	西安万科雁鸣湖	2021年10月	2022年10月	216,487.11	184,240.31	-
415	西安万科雁鸣湖三期	2021年11月	2023年10月	129,089.49	52,499.58	-
416	西安万科悦府	2020年9月	2023年9月	202,591.00	148,133.36	-
417	西安新合新苑	2020年12月	2022年12月	71,583.72	47,827.69	-
418	西安云谷	2018年7月	2022年6月	33,317.84	24,218.24	-
419	西昌万科17度	2019年11月	2022年3月	109,956.64	54,645.02	-
420	厦门白鹭郡	2017年8月	2022年4月	220,764.20	171,688.74	13,126.24
421	厦门万科广场	2019年2月	2023年12月	203,531.57	66,435.34	-
422	咸阳金域华府	2020年9月	2022年3月	210,990.30	167,739.72	-
423	徐州北客运站A地块项目	2021年6月	2023年12月	59,459.30	39,263.05	-
424	徐州北客运站B地块项目	2021年12月	2024年9月	72,311.50	39,101.12	-
425	徐州北客运站C地块项目	2021年4月	2023年12月	94,004.11	69,159.30	-
426	徐州北区客运站项目	2020年4月	2023年3月	180,000.00	134,234.06	-
427	徐州翠湾中城	2021年11月	2024年7月	269,697.35	179,486.59	-
428	徐州翡翠之光	2018年9月	2022年6月	109,079.70	93,704.73	-
429	徐州淮海隐秀	2021年12月	2024年3月	56,276.49	39,355.87	-
430	徐州昆仑	2021年9月	2023年9月	206,093.00	154,064.01	-
431	徐州茅村项目5号地项目	2020年1月	2024年12月	97,173.61	39,706.26	-
432	徐州时代之光	2019年1月	2024年12月	115,438.75	61,496.32	-
433	徐州万科潮鸣	2021年1月	2023年5月	145,348.92	115,942.60	-
434	徐州万科熙望	2020年6月	2022年6月	47,145.26	35,060.81	-
435	徐州新都会	2020年1月	2022年6月	47,162.10	31,257.88	-
436	烟台翠湖山晓	2021年4月	2022年6月	192,107.35	152,933.55	-
437	烟台翡翠长安	2020年4月	2022年9月	54,685.31	35,117.94	-
438	烟台翡翠大道	2021年1月	2022年4月	232,198.46	60,200.08	-
439	烟台翡翠观海	2021年3月	2023年6月	185,667.05	117,424.65	-
440	烟台墨翠府	2021年1月	2023年6月	196,397.54	114,380.12	-
441	烟台四季光年	2021年11月	2023年12月	73,031.29	26,959.78	-
442	烟台壹都会	2021年3月	2023年6月	202,684.13	143,525.42	-
443	烟台御龙山	2020年10月	2023年6月	172,996.17	62,087.71	-
444	烟台御龙山D地块	2020年6月	2022年6月	72,521.63	54,690.32	-
445	烟台芝罘万科城博文里	2021年3月	2023年6月	108,344.85	58,538.07	-
446	烟台芝罘万科城劝学里项目	2021年6月	2023年12月	55,740.52	30,242.41	-
447	盐城翡翠云台	2019年12月	2022年6月	60,503.29	36,241.55	-
448	盐城聚珑东方	2021年9月	2023年12月	38,229.98	25,824.22	-
449	盐城星汇东方	2021年5月	2023年12月	85,115.41	54,552.76	-
450	扬州885项目	2021年9月	2023年12月	170,000.00	95,317.83	-
451	扬州教投资产包	2020年3月	2022年6月	283,442.00	253,369.47	-

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
452	扬州如园	2021年7月	2023年2月	89,967.00	56,269.94	-
453	扬州四季都会	2020年10月	2022年12月	228,880.56	175,115.58	-
454	宜昌万科城市之光	2021年4月	2024年3月	121,602.10	67,660.91	-
455	宜昌万科理想城	2020年4月	2022年3月	100,090.16	71,145.67	-
456	宜昌万科宜翠锦城	2021年3月	2023年3月	256,551.44	188,572.87	-
457	营口海港城	2019年3月	2022年1月	1,305.40	672.39	60.64
458	玉溪抚仙湖五街坊项目	2021年8月	2024年3月	152,706.64	45,853.62	-
459	张家口京城上方	2020年6月	2022年9月	94,584.00	45,112.10	-
460	漳州龙海金域滨江花园	2020年3月	2022年4月	390,150.13	297,857.95	-
461	镇江翡翠公园	2021年8月	2022年3月	171,874.57	131,856.87	-
462	镇江金域蓝湾	2021年3月	2022年3月	108,178.30	50,419.57	-
463	镇江蓝山花园	2020年10月	2022年5月	24,107.21	15,957.39	10,582.53
464	郑州八卦庙	2020年12月	2022年12月	103,582.99	69,026.96	-
465	郑州百荣E5项目	2019年8月	2022年4月	185,000.00	89,106.59	-
466	郑州兰乔圣菲	2021年4月	2022年6月	82,016.08	30,928.16	-
467	郑州老鸦陈93亩项目	2021年9月	2024年5月	265,149.49	168,692.19	-
468	郑州理想拾光	2021年10月	2024年5月	101,000.00	62,380.92	-
469	郑州南龙湖	2021年9月	2023年12月	155,672.48	95,195.35	-
470	郑州拾谧森语	2021年11月	2024年8月	311,500.00	208,340.15	-
471	郑州万科城九期	2021年3月	2023年4月	201,634.77	59,027.31	-
472	郑州万科大都会	2020年10月	2022年5月	106,534.43	103,406.40	-
473	郑州万科大都会贤悦苑	2021年4月	2024年1月	179,687.00	99,596.30	-
474	郑州万科洛达庙项目	2020年4月	2022年12月	211,422.00	83,624.19	-
475	郑州万科民安江山府	2021年6月	2024年4月	272,030.00	238,198.32	-
476	郑州万科民安三度湖山	2020年9月	2022年4月	44,486.52	30,049.27	-
477	郑州万科盛德世曦	2019年9月	2022年5月	221,800.00	82,454.05	-
478	郑州未来时光	2021年5月	2023年12月	244,258.00	126,848.55	-
479	郑州荥阳洞林湖地块	2020年9月	2022年6月	144,897.00	55,513.16	-
480	郑州云图	2020年3月	2022年5月	289,441.81	150,317.60	-
481	中山城市之光	2021年8月	2022年11月	208,798.74	159,129.48	-
482	中山四季花城	2020年8月	2022年10月	152,332.43	122,264.16	-
483	中山西海岸	2021年5月	2022年12月	189,892.41	176,542.09	-
484	中山中央公园二期	2021年7月	2022年12月	239,796.40	181,552.98	-
485	中山中央公园一期	2020年12月	2022年12月	85,439.22	71,472.93	-
486	周口万科溥天龙堂	2020年3月	2022年6月	110,993.90	84,574.26	-
487	珠海滨海大都会花园	2020年8月	2022年5月	366,079.07	323,513.57	-
488	珠海海上城市	2021年4月	2023年2月	444,866.83	322,822.22	-
489	珠海琴澳传奇	2021年8月	2023年6月	415,887.94	335,594.27	-
490	珠海星光海岸花园	2021年9月	2023年9月	204,022.20	140,262.48	-
491	涿州城际之光	2020年5月	2022年5月	214,481.05	89,581.69	-
492	涿州新辰之光	2019年7月	2024年12月	187,000.00	123,504.44	87,725.96

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	2021年末余额	跌价准备
493	淄博临淄项目	2020年9月	2022年8月	181,970.82	147,216.02	-
494	淄博万科城市之光	2021年12月	2023年9月	78,887.17	37,843.49	-
495	淄博万科翡翠书院	2018年11月	2023年3月	22,674.54	22,524.54	-
496	其他	-	-	-	5,754,108.54	-
	合计	-	-	106,966,982.19	83,286,577.00	452,538.05

3. 公司拟建项目

截至 2021 年 12 月末，公司主要拟建项目（存货科目拟开发产品）如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计开工时间	2021年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2023年6月	39,919.50	-
2	霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2022年5月	32,954.36	20,973.47
3	包头翡翠都会	2022年4月	145,641.40	-
4	北京哈洛小镇	2022年7月	135,064.68	-
5	常州公园大道	2022年4月	99,168.58	-
6	长春北湖溪望东地块	2023年4月	43,646.29	-
7	长春翡翠滨江	2023年6月	49,855.61	-
8	长春公园都会	2022年7月	91,591.13	-
9	长春公主岭项目	2023年12月	34,219.13	-
10	长春荣光路 59 号	2023年12月	57,450.14	-
11	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2023年4月	63,456.75	-
12	长春紫郡	2023年6月	21,595.74	-
13	长沙半岛国际	2022年2月	134,316.96	-
14	长沙四季花城	2022年4月	182,718.10	-
15	长沙松湖天地	2022年4月	458,533.66	-
16	成都菁蓉都会	2022年2月	63,207.03	-
17	成都君悦云台	2022年4月	107,047.20	-
18	成都天府公园城	2022年3月	150,696.15	-
19	成都天府万科城 1 期	2022年4月	116,303.23	-
20	成都天府万科城 2 期	2022年7月	34,355.66	-
21	重庆江南万科城二期	2023年1月	107,082.52	-
22	重庆天地	2022年3月	33,262.27	-
23	重庆星光天空之城	2022年4月	98,670.24	-
24	重庆悦来 493 亩项目	2022年9月	62,065.89	-
25	大连东关街项目	2022年3月	64,634.80	-
26	大连海港城	2022年4月	47,835.63	4,738.24
27	鄂州 010 项目	2023年1月	108,583.47	-
28	佛山金色梦想	2023年1月	62,298.43	-

29	佛山金域半岛	2022年6月	97,288.45	-
30	佛山璞悦山	2022年1月	435,488.92	-
31	佛山顺德万科广场	2023年1月	55,808.73	13,784.35
32	广州城市之光	2022年7月	441,101.78	-
33	广州金茂万科魅力之城	2022年2月	429,978.72	-
34	广州世博汇	2023年1月	132,707.31	-
35	贵阳翡翠公园项目	2023年3月	71,915.32	-
36	贵阳观湖	2022年11月	52,149.28	13,973.54
37	贵阳观山甲第	2022年1月	76,868.74	-
38	贵阳万科麓山	2023年2月	97,576.97	-
39	贵阳溪望	2022年4月	165,034.49	-
40	贵阳新都荟	2023年3月	32,685.40	-
41	哈尔滨智慧未来城	2023年3月	64,531.84	-
42	济南北宸之光	2022年3月	39,836.74	-
43	济南市中万科城	2022年3月	216,038.65	-
44	济南雪山万科城组团二	2022年4月	44,677.48	-
45	济南雪山万科城组团四	2022年4月	177,083.12	-
46	嘉兴渔里未来社区项目	2022年3月	112,700.99	-
47	江门金域华府	2022年1月	49,397.65	-
48	金华锦里江澜	2022年4月	165,933.97	-
49	金华锦云江汀	2022年2月	48,033.10	-
50	金华万诚华府	2022年4月	217,265.53	-
51	金华万盛华府	2022年4月	131,332.64	-
52	昆明昌宏西路项目	2022年4月	206,236.84	-
53	昆明飞虎二期	2022年7月	314,325.46	-
54	昆明盘龙区金刀营项目	2022年6月	66,232.34	-
55	昆山高尔夫项目	2023年6月	35,022.07	-
56	兰州万科城后期718亩项目	2023年6月	144,053.58	-
57	兰州新区万科城	2022年3月	117,788.05	-
58	廊坊启航之光	2023年6月	33,741.02	22,326.84
59	柳州白露项目	2022年6月	122,140.33	-
60	眉山眉州文化村	2022年3月	99,200.50	-
61	眉州崇礼新城二期	2022年6月	184,024.80	-
62	南昌四季都会	2023年3月	52,388.42	-
63	南京都荟启境	2022年3月	103,145.74	-
64	南京溪望城	2022年9月	123,416.23	-
65	南宁翡翠中央	2022年3月	103,563.21	-
66	南通常春藤	2022年1月	158,049.31	-
67	南通燕语光年	2022年1月	181,923.84	-
68	南通中创北项目	2022年7月	83,693.59	-
69	青岛海潮云起二期	2022年3月	57,917.14	-
70	上海安亭新镇项目	2022年6月	28,040.56	-
71	上海七宝19-04地块	2023年12月	132,622.10	-

72	深圳三星工业区项目二	2022年12月	449,380.24	-
73	深圳三星工业区项目一	2022年8月	757,150.22	-
74	沈阳府前壹号	2022年7月	54,267.20	-
75	沈阳浑南新都心	2022年4月	87,897.09	-
76	沈阳四季都会	2022年7月	53,268.32	-
77	沈阳中旅万科城	2023年3月	45,522.00	-
78	苏州四季星光璟园	2022年3月	92,912.85	-
79	苏州吴中党校项目	2023年12月	61,243.14	-
80	宿迁昆仑上观	2022年3月	121,738.22	-
81	太原翡翠东第	2022年5月	111,085.33	-
82	太原翡翠晋阳湖	2023年6月	42,171.96	10,609.72
83	唐山公园都会二期	2023年3月	60,295.97	-
84	唐山未来城	2022年5月	26,817.06	-
85	唐山新华道项目	2022年8月	35,184.59	-
86	天津滨江都会	2022年4月	121,052.90	-
87	天津胡家园6-9#地块	2022年3月	39,394.71	-
88	天津四季滨江	2022年6月	108,259.27	-
89	潍坊都会公园	2022年11月	29,454.03	-
90	渭南万科城	2022年7月	75,331.02	-
91	渭南万科锦宸	2022年7月	34,727.80	-
92	乌鲁木齐都会未来城	2022年1月	132,272.22	-
93	乌鲁木齐都会未来城二期	2022年8月	87,608.91	-
94	无锡樟湾国际	2022年1月	122,235.87	-
95	芜湖信达万科樾江望	2022年2月	52,647.53	-
96	武汉金域湖庭	2022年6月	64,873.13	-
97	武汉莱茵公园	2022年4月	52,050.21	-
98	武汉万科环金銀湖115亩	2022年10月	176,505.43	-
99	武汉万科黄陂横店189亩项目	2022年1月	180,901.04	-
100	西安高陵四季都会	2022年4月	206,246.41	-
101	西安泾河新城57亩、89亩地块	2022年11月	49,133.35	-
102	西安理想城	2022年6月	67,341.16	-
103	西安万科沣华锦鸣	2022年5月	44,607.36	-
104	西安万科四季花城	2022年7月	109,133.41	-
105	西安万科未来星光	2022年7月	41,499.90	-
106	西安万科雁鸣湖	2022年10月	26,781.72	-
107	西昌万科17度	2023年12月	114,895.88	-
108	徐州昆仑	2022年4月	154,064.01	-
109	徐州五山公园A地块项目	2022年3月	120,370.23	-
110	烟台大成里	2023年5月	20,431.68	-
111	烟台四季光年	2022年5月	20,417.36	-
112	烟台天越湾	2022年1月	190,945.15	-
113	盐城聚珑东方	2022年5月	156,509.79	-
114	盐城星汇东方	2022年12月	155,414.21	-

115	扬州万科东望	2022年1月	63,252.20	-
116	宜昌万科理想城后期	2022年12月	23,432.37	-
117	镇江翡翠公园	2022年3月	26,253.50	-
118	郑州长基云庐	2023年3月	27,267.63	-
119	郑州翠湾中城B13地块	2022年6月	86,812.13	-
120	郑州都会天际	2022年3月	85,067.18	-
121	郑州老鸦陈93亩项目	2022年4月	83,678.43	-
122	郑州南龙湖	2022年1月	42,505.68	-
123	郑州万科民安三度湖山	2023年8月	52,548.92	-
124	郑州荥阳洞林湖地块	2023年9月	42,039.54	-
125	周口万科溥天龙堂三期	2022年3月	30,429.35	-
126	淄博临淄项目	2022年6月	20,283.67	-
127	其他		2,331,017.16	-
	合计		16,017,763.14	86,406.16

4、境内主要项目开发情况

截至2021年12月31日，境内主要项目规划建筑面积为29,052.52万平方米，其中南方区域、上海区域、北京区域、西南区域、华中区域、东北区域、西北区域占比分别为18.81%、19.59%、16.79%、14.34%、10.52%、10.60%和9.34%。

截至2021年12月31日，公司境内主要项目开发情况如下：

区域	项目数量	占地面积 (万平方米)	占比	规划建筑面积 (万平方米)	占比
南方区域	196	2,167.37	15.94%	5,465.14	18.81%
上海区域	267	3,073.67	22.61%	5,690.43	19.59%
北京区域	207	2,491.93	18.33%	4,879.07	16.79%
西南区域	112	2,082.86	15.32%	4,166.74	14.34%
华中区域	96	1,130.64	8.32%	3,057.70	10.52%
东北区域	93	1,567.14	11.53%	3,080.25	10.60%
西北区域	87	1,083.08	7.97%	2,713.18	9.34%
合计	1,058	13,596.69	100.00%	29,052.52	100.00%

(七) 发行人房地产开发项目的业务运行模式

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

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

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

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

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

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

（八）发行人收入确认原则

2019-2021 年收入确认原则

（1）基本原则

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

- 1) 客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；
- 3) 发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人在整个合

同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

(2) 房地产销售合同

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

(3) 物业服务合同

发行人在提供物业服务过程中确认收入。

(4) 物业出租合同

发行人在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(5) 建造合同

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

(九) 发行人采购模式

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

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

（十）发行人销售模式

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

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

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

（十一）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2019 年前 5 名客户的营业额约为 20.2 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.6%；其中公司最大客户的营业额约为 8.9 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.2%。2020 年前 5 名客户的营业额约为 57.5 亿元，占公司全年营业收入的比例为 1.4%；其中公司最大客户的营业额约为 36.2 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.9%。2021 年前 5 名客户的营业额约为 77.7 亿元，占公司全年营业收入的比例为 1.7%；其中公司最大客户的营业额约为 26.6 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.6%。

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。2019 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 66.9 亿元，占全年采购总额的 3.0%，占采购总额的比例少于 30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币 16.6 亿元，占全年采购总额的 0.8%。2020 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 62.3 亿元，占全年采购总额的 2.15%，占采购总额的比例少于 30%；其中公司向最大供应商的采购额约为人民币 14.8 亿元，占全年采购总额的 0.53%。2021 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 70.6 亿元，占全年采购总额的 2.66%，占采购总额的比例少于 30%；其中公司向最大供应商的采购

额约为人民币 23.8 亿元，占全年采购总额的 0.9%。

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。

(十二) 公司主营业务和经营性资产实质变更情况

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司的主营业务和经营性资产不存在实质变更情况。

(十三) 报告期的重大资产重组情况

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司不存在重大资产重组情况。

八、媒体质疑事项

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司不存在媒体质疑的影响本期债券发行的重大不利情况。

九、发行人内部管理制度

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

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

(一) 会计核算和财务管理制度

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，加强集团会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统建设完善，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

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

（四）对外担保制度

公司严格按照相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担

保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

（五）对子公司的管理机制

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

（六）公司融资管理制度

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

（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

发行人制定了包括《工程采购管理办法》《工程采购实施细则》《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度，在万科集团内网建立了采购公示平台；每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保

证质量、服务和性价比的合理性；完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为进一步把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态采购质量管理体系。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、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。

十一、发行人房地产业务核查的相关情况

发行人根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）、深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证〔2016〕713号）以及《债券业务办理指南第1号——公开发行公司债券上市预审核业务办理》（深证上〔2019〕733号）的相关规定，就发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目（包括拟建、在建及2019年1月1日至2021年12月31日完工的项目）在2019年1月1日至2021年12月31日是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、合并报表范围内的子公司在2019年1月1日至2021年12月31日招挂拍取得商品房用地时是否存在竞拍“地王”或哄抬地价行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚等行为出具了自查报告。

（一）关于是否存在闲置土地问题的核查

除自查报告之“二、关于公司是否存在扰乱房地产业秩序等其他违法违规行为的核查”之“（三）关于是否存在闲置土地问题的核查”披露的10个项目项下地块外，核查范围内的其他商品房开发项目在2019年1月1日至2021年12月31日不存在收到国土资源管理部门出具的《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定

通知书》《征收闲置费通知书》《无偿收回国有建设用地使用权决定书》或《行政处罚决定书》的情形。上述 10 个项目项下地块具体自查意见如下：

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

(2) 西安万科理想城项目被征缴闲置费的 5 宗土地使用权，原由万通拥有和开发，在发行人收购前即处于迟延动工超过 2 年的状态。发行人收购后，为尽快推进项目进展，实现土地资源开发，协调各方并与政府沟通新的开发计划。该项目因原整体规划与实际情况不符影响开发，政府已根据实际情况进行规划调整，其中 17 宗地涉及土地用途、期限变更并重新约定开工竣工期限，其余地块虽未变更土地用途，不涉及出让合同条款重新约定，因控制性详细规划调整亦有少量规划调整。项目全部 37 宗地中，已有 12 宗地竣工。虽然其中 5 宗地在发行人收购后被征缴闲置费，但闲置事项系在股权转让方管理之下导致，根据股权转让协议约定，该责任由股权出让方承担。收购后，发行人一直推动开发，现先需要办理完成文物保护规划审批手续后才能履行动工开发手续，而文物保护规划审批手续尚未完成，因此尚未开工。陕西省西咸新区秦汉新城国土资源与房屋管理局于 2018 年 11 月 29 日出具《说明》，征缴土地闲置费是其依据《闲置土地处置办法》作出的行政征收行为，项目公司积极配合，5 宗地被征缴闲置费不构成重大违法违规行为。基于上述，上述 5 宗地被征收闲置费不构成发行人的重大违法违规行为。

(3) 其他地块不存在因土地闲置问题被收取闲置费或被无偿收回建设用地

使用权的情形。

（二）关于是否存在炒地行为、捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

公司及其合并报表范围内的子公司，在 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日不存在转让商品房开发项目的土地使用权的行为。综上，公司在 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日不存在炒地的违法违规行为。

2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，公司核查范围内的商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

（三）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在 16 个重点调控的热点城市中不存在哄抬地价、以异常高价购买土地等扰乱房地产市场秩序的行为。

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

发行人董事、监事和高级管理人员承诺：如发行人及其子公司开发的商品房项目在 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任。

第四节 财务会计信息

一、会计政策调整对财务报表的影响

(一) 2019 年会计政策变更

本集团于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订:《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换(修订)》(“准则 7 号(2019)”)、《企业会计准则第 12 号——债务重组(修订)》(“准则 12 号(2019)”)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

1、财会[2019]6 号和财会[2019]16 号

本集团根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2、新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，本集团在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

3、准则 7 号(2019)

准则 7 号(2019)细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项

资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则 7 号(2019)自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

4、准则 12 号(2019)

准则 12 号(2019)修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则 12 号(2019)修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则 12 号(2019)修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则 12 号(2019)自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间

发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 2020 年会计政策变更

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

1、解释第 13 号

解释第 13 号修订了业务构成的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同

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

2、财会[2020]10 号

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

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

（三）2021 年会计政策变更

本集团于 2021 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：《企业会计准则解释第 14 号》（财会[2021]1 号）（“解释第 14 号”）、财政部关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2021]9 号）、《企业会计准则解释第 15 号》适用范围的通知（财会[2021]35 号）（解释第 15 号”）中“关于资金集中管理相关列报”的规定。本集团自 2021 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

1、解释第 14 号

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

2、财会[2021]9号

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

3、解释第15号

解释第15号中“关于资金集中管理相关列报”的规定自2021年12月30日起施行。

本集团依据上述规定对于本集团根据相关法规制度，通过内部结算中心实行集中统一管理的资金进行列报。

本集团采用解释第14号、财会[2021]9号和解释第15号未对本集团的财务状况及经营成果生重大影响

二、合并报表范围的变化

(一) 发行人2021年度财务报表合并范围变化情况

2021年度公司新纳入合并范围的子公司580家，不再纳入合并范围的子公司144家，合并范围变动的主要子公司情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	嘉兴万贤建设开发有限公司	新增至合并范围	新设
2	南京万溧管理咨询服务有限公司	新增至合并范围	新设
3	南通海沁置业有限公司	新增至合并范围	新设
4	苏州工业园区大启置业有限公司	新增至合并范围	新设
5	温州澜成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
6	温州塘成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
7	苏州璟怡企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
8	徐州万喆置业有限公司	新增至合并范围	新设

9	扬州鸿润置业有限公司	新增至合并范围	新设
10	宁波官堂置业有限公司	新增至合并范围	新设
11	温州科象实业有限公司	新增至合并范围	新设
12	东莞市嘉万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
13	东莞市万虹房地产有限公司	新增至合并范围	新设
14	成都万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
15	西咸新区茯景万莱置业有限公司	新增至合并范围	新设
16	兰州万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
17	北京北方唯拓科技有限公司	新增至合并范围	新设
18	长春万甄房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
19	青岛青年湖开发建设有限公司	新增至合并范围	新设
20	烟台共悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
21	烟台万翔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
22	100E53 MM LLC	新增至合并范围	新设
23	东莞市万庆房地产有限公司	新增至合并范围	新设
24	北京时尚宏万商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
25	成都诚万置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	成都万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
27	广州市万致房地产有限公司	新增至合并范围	新设
28	南宁市万发房地产有限公司	新增至合并范围	新设
29	深圳市深南湾投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
30	深圳市万汇云经营管理有限公司	新增至合并范围	新设
31	中山市城市之光房地产有限公司	新增至合并范围	新设
32	中山市西湾房地产有限公司	新增至合并范围	新设
33	珠海市烜科企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
34	重庆博翠置业有限公司	新增至合并范围	新设
35	重庆云科置业有限公司	新增至合并范围	新设
36	宜昌宏广程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
37	昆明万樾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
38	昆明同茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
39	武汉市万琨管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
40	洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
41	郑州合泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

42	成都万锦华创置业有限公司	新增至合并范围	新设
43	太原万科清控房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
44	天津万澜听湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
45	长春万嘉年华房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
46	长春市长发万泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
47	瑞安市万塘置业有限公司	新增至合并范围	新设
48	大连盈瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
49	北京万昂企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
50	万纬万九(上海)物流科技有限公司	新增至合并范围	新设
51	重庆万重渝空仓储有限公司	新增至合并范围	新设
52	上海万纬非凡供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设
53	潮州市万腾物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
54	杭州万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
55	慈溪万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
56	宁波海曙万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
57	沈阳市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
58	太原万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
59	陕西中万盈沣置业有限公司	新增至合并范围	新设
60	渭南中万逸景置业有限公司	新增至合并范围	新设
61	西咸新区沣泽万润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
62	昆明融茂置业有限公司	新增至合并范围	新设
63	沈阳万科万道产业开发建设有限公司	新增至合并范围	新设
64	佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
65	佛山市万瑶城市更新房地产有限公司	新增至合并范围	新设
66	贵州恩祥建设有限公司	新增至合并范围	新设
67	桂阳县琴山农牧科技有限公司	新增至合并范围	新设
68	和平县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	新设
69	江门市科利项目投资有限公司	新增至合并范围	新设
70	江门市万程装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
71	昆明同万嘉置业有限公司	新增至合并范围	新设
72	昆明万麦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
73	兰州万峰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
74	南宁市万良房地产有限公司	新增至合并范围	新设

75	南通万琼房地产有限公司	新增至合并范围	新设
76	南通万湘房地产有限公司	新增至合并范围	新设
77	上海繁寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
78	深圳市万岭投资有限公司	新增至合并范围	新设
79	沈阳万科万胜之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
80	无锡市万厚房地产有限公司	新增至合并范围	新设
81	武汉湖与山房地产有限公司	新增至合并范围	新设
82	武汉万北房地产有限责任公司	新增至合并范围	新设
83	武汉西畔房地产有限责任公司	新增至合并范围	新设
84	西安万高房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
85	徐州万博置业有限公司	新增至合并范围	新设
86	徐州万德置业有限公司	新增至合并范围	新设
87	徐州万阔置业有限公司	新增至合并范围	新设
88	徐州万佑置业有限公司	新增至合并范围	新设
89	烟台共诚房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
90	烟台万盟企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
91	扬州万新置业有限公司	新增至合并范围	新设
92	长沙市万瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
93	郑州万科古翠隐秀房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
94	郑州万科拾光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95	珠海泊寓投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
96	烟台同和万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
97	湖北广电万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
98	海南誉鹰管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
99	海南万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
100	惠州市万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
101	沈阳万科宸阳置业有限公司	新增至合并范围	新设
102	沈阳万科宸阳之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
103	沈阳万科万道之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
104	济南万博企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
105	济南万昌达国际合作园区有限公司	新增至合并范围	新设
106	济南万晨企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
107	济南万龙企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

108	济南万明投资有限公司	新增至合并范围	新设
109	济南万永置业有限公司	新增至合并范围	新设
110	济南万智园区运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	淄博万瀛置业有限公司	新增至合并范围	新设
112	天津海晶万创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
113	天津万隆和房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
114	天津万全晟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
115	天津万众鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
116	北京皓腾企业咨询有限公司	新增至合并范围	新设
117	北京浚腾企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
118	北京翌腾企业咨询有限公司	新增至合并范围	新设
119	长春万晓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
120	青岛万城安投实业有限公司	新增至合并范围	新设
121	石家庄昌泰万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
122	烟台万硕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
123	成都市泊寓住房租赁服务有限公司	新增至合并范围	新设
124	惠州市科恒投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
125	惠州市科澜投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
126	惠州市科新投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
127	惠州市科盈投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
128	惠州市万衡房地产有限公司	新增至合并范围	新设
129	江门万鹏置业有限公司	新增至合并范围	新设
130	长沙市万诚房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
131	珠海市万彩都会房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
132	珠海市万彩四季企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
133	泉州市万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
134	泉州市万勋房地产有限公司	新增至合并范围	新设
135	深圳市万业兴投资有限公司	新增至合并范围	新设
136	万科城市更新(广东)有限公司	新增至合并范围	新设
137	东莞市东万时代房地产有限公司	新增至合并范围	新设
138	惠州市朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
139	湖南万守物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
140	深圳市万物为家控股有限公司	新增至合并范围	新设

141	上海朴寓房产服务有限公司	新增至合并范围	新设
142	北京丽泽智慧云城市资源经营管理有限公司	新增至合并范围	新设
143	上海西岸云港城市运营服务有限公司	新增至合并范围	新设
144	珠海誉鹰管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
145	烟台万投企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
146	烟台万菱房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
147	深圳市万城弘盛实业有限公司	新增至合并范围	新设
148	Vanwell Investment (Hong Kong) Limited	新增至合并范围	新设
149	平度市新万城置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	青岛万顺安投城市管理有限公司	新增至合并范围	新设
151	三亚万帆艇体育文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
152	天津恒商企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
153	温州映成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	广州万创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
155	临沂佳科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
156	南京溪望装饰有限公司	新增至合并范围	新设
157	南京荟辰装饰有限公司	新增至合并范围	新设
158	南京裕泰装饰有限公司	新增至合并范围	新设
159	南京源彤装饰有限公司	新增至合并范围	新设
160	南京悦岱装饰有限公司	新增至合并范围	新设
161	嘉兴万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
162	深圳市万物成长企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
163	海南万物阳光物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
164	海南万物阳光商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
165	海南万物智博物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
166	海南万物智博商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
167	深圳市兴兴酒店投资有限公司	新增至合并范围	新设
168	深圳市兴艺投资企业(有限合伙)	新增至合并范围	新设
169	深圳市众兴旺投资企业(有限合伙)	新增至合并范围	新设
170	成都天荟里商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
171	成都天荟城商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
172	宁波轨万城市综合发展有限公司	新增至合并范围	新设
173	东莞市科晖房地产有限公司	新增至合并范围	新设

174	东莞市万宸房地产有限公司	新增至合并范围	新设
175	东莞市万景房地产有限公司	新增至合并范围	新设
176	金华万虹置业有限公司	新增至合并范围	新设
177	金华万津置业有限公司	新增至合并范围	新设
178	金华万涛置业有限公司	新增至合并范围	新设
179	金华万婺置业有限公司	新增至合并范围	新设
180	宁波驰安房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
181	宁波驰万房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
182	宁波驰迅房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
183	宁波驰誉房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
184	宁波驰展房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
185	宁波慈鹭置业有限公司	新增至合并范围	新设
186	宁波晋泰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
187	宁波晋拓房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
188	宁波晋逸房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
189	宁波景驰房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
190	宁波景舜房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
191	宁波景栩房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
192	宁波景洋房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
193	宁波景佑房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
194	宁波昱腾房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
195	宁波昱扬房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
196	宁波昱奕房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
197	宁波昱远房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
198	宁波昱悦房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
199	温州象成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
200	温州永温信息技术服务有限公司	新增至合并范围	新设
201	温州万熙置业有限公司	新增至合并范围	新设
202	芜湖信万置业有限公司	新增至合并范围	新设
203	扬州万润企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
204	杭州万沙置业有限公司	新增至合并范围	新设
205	南京荟通置业有限公司	新增至合并范围	新设
206	南京溪晟置业有限公司	新增至合并范围	新设

207	南京裕岱置业有限公司	新增至合并范围	新设
208	南京源隆置业有限公司	新增至合并范围	新设
209	南京筑浦振业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
210	宿迁万腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
211	徐州万鼎企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
212	东莞市万沐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
213	东莞市万庭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
214	业达万科物业服务(烟台)有限公司	新增至合并范围	新设
215	Forward Lead International Limited	新增至合并范围	新设
216	上海万物梁行停车管理有限公司	新增至合并范围	新设
217	上海万梁览胜物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
218	上海誉盛物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
219	河南天河万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
220	昆明万阔房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
221	昆明万博房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
222	武汉市聆西畔企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
223	武汉市葛城郡岭管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
224	武汉市藏源永富管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
225	武汉市湖山悦景企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
226	潍坊万腾置业有限公司	新增至合并范围	新设
227	潍坊万赢置业有限公司	新增至合并范围	新设
228	常州万程投资有限公司	新增至合并范围	新设
229	常州万迦企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
230	徐州万灵企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
231	珠海蓉万唯家房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
232	常州旭程企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
233	常州迅欣企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
234	常州耘昊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
235	常州惠光企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
236	无锡市晨扬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
237	无锡市嘉栩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
238	无锡市均泰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
239	无锡市尚耘房地产有限公司	新增至合并范围	新设

240	无锡市万绩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
241	无锡市万九房地产有限公司	新增至合并范围	新设
242	无锡市万玖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
243	无锡市万弥房地产有限公司	新增至合并范围	新设
244	无锡市万品房地产有限公司	新增至合并范围	新设
245	无锡市万璞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
246	无锡市万禧房地产有限公司	新增至合并范围	新设
247	无锡市万炫房地产有限公司	新增至合并范围	新设
248	无锡市万纵房地产有限公司	新增至合并范围	新设
249	徐州万格企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
250	徐州万广企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
251	徐州万恒企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
252	徐州万惠企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
253	徐州万佳企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
254	徐州万顺企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
255	徐州万祥企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
256	徐州万亚企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
257	徐州万益企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
258	苏州颐万居置业有限公司	新增至合并范围	新设
259	苏州万澄保丰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
260	苏州万天璟源房地产有限公司	新增至合并范围	新设
261	大连泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
262	重庆泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
263	广州市智贩软件科技有限公司	新增至合并范围	新设
264	嘉兴万惠置业有限公司	新增至合并范围	新设
265	嘉兴万玖置业有限公司	新增至合并范围	新设
266	嘉兴万厘置业有限公司	新增至合并范围	新设
267	嘉兴万励置业有限公司	新增至合并范围	新设
268	嘉兴万谦置业有限公司	新增至合并范围	新设
269	嘉兴万容置业有限公司	新增至合并范围	新设
270	嘉兴万睿置业有限公司	新增至合并范围	新设
271	嘉兴万余置业有限公司	新增至合并范围	新设
272	嘉兴万云置业有限公司	新增至合并范围	新设

273	南昌万顺置业有限公司	新增至合并范围	新设
274	宁波市泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
275	西安泊小鹿商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
276	东莞市中万信远房地产有限公司	新增至合并范围	新设
277	沈阳泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
278	苏州傅泰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
279	苏州傅万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
280	郑州泊小鹿商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
281	无锡市莊晟房地产有限公司	新增至合并范围	新设
282	无锡市迅齐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
283	Million Delight Group Limited	新增至合并范围	新设
284	Sunny Billion (Hong Kong) Limited	新增至合并范围	新设
285	郑州万彩房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
286	重庆博领置业有限公司	新增至合并范围	新设
287	昆明万清房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
288	南宁新万物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
289	北京丰台智慧云城市资源经营管理有限公司	新增至合并范围	新设
290	武汉伟鹏万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
291	武汉市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
292	西安万物骏驰物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
293	厦门市朴寓房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
294	宁波北仑万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
295	深圳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
296	深圳市万睿机电工程有限公司	新增至合并范围	新设
297	苏州傅曦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
298	苏州璟诚企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
299	苏州璟川企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
300	苏州璟范企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
301	苏州璟河企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
302	苏州璟辉企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
303	苏州璟江企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
304	苏州璟澜企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
305	苏州璟顺企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设

306	苏州璟苏企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
307	苏州璟泰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
308	苏州璟天企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
309	苏州璟万企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
310	苏州璟熙企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
311	苏州璟衍企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
312	苏州璟业企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
313	成都市南阳帝景置业有限公司	新增至合并范围	收购
314	辽宁成源置业有限公司	新增至合并范围	收购
315	西安宁筑实业有限公司	新增至合并范围	收购
316	和协(福建)物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
317	海口和美安居实业有限公司	新增至合并范围	收购
318	惠州市佰基房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
319	珠海南光滨海发展有限公司	新增至合并范围	收购
320	深圳市时代二号房地产有限公司	新增至合并范围	收购
321	深圳市时代六号房地产有限公司	新增至合并范围	收购
322	深圳市时代三号房地产有限公司	新增至合并范围	收购
323	深圳市时代四号房地产有限公司	新增至合并范围	收购
324	深圳市时代五号房地产有限公司	新增至合并范围	收购
325	深圳市时代一号房地产有限公司	新增至合并范围	收购
326	温州新蓝置业有限公司	新增至合并范围	收购
327	宁波坤钰置业有限公司	新增至合并范围	收购
328	昆明旭领房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
329	玉溪万领房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
330	上海世钟建筑工程有限公司	新增至合并范围	收购
331	深圳市六和城物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
332	北京索林医药科技有限公司	新增至合并范围	收购
333	深圳市机场物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
334	北京博远绿地投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
335	北京联华基业房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
336	北京万博瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
337	北京众惠供应链管理有限公司	新增至合并范围	收购
338	成都城投皓万置地有限公司	新增至合并范围	收购

339	成都鼎骏置业有限公司	新增至合并范围	收购
340	成都盛世经纬房地产有限公司	新增至合并范围	收购
341	兰州蓝晶房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
342	兰州万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
343	福建伯恩食品有限公司	新增至合并范围	收购
344	福建恩家信息科技有限公司	新增至合并范围	收购
345	福建实达物业有限公司	新增至合并范围	收购
346	福建馨怡物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
347	福州伯恩酒店管理有限公司	新增至合并范围	收购
348	福州伯恩物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
349	河南天河惠弘房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
350	福建伯恩物业集团有限公司	新增至合并范围	收购
351	陕西沣景万丽置业有限公司	新增至合并范围	收购
352	福州市共赢百亿房地产有限公司	新增至合并范围	收购
353	福恒(江西)玉文化产业有限公司	新增至合并范围	收购
354	江西福恒物流有限公司	新增至合并范围	收购
355	合肥新辉皓辰地产有限公司	新增至合并范围	收购
356	深圳市龙园山庄物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
357	广西景汇物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
358	惠州市万益物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
359	华胤钢结构工程(中国)有限公司	新增至合并范围	收购
360	福州市万卓房地产有限公司	新增至合并范围	收购
361	上海万誉联港物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
362	上海阳光智博生活服务集团有限公司	新增至合并范围	收购
363	厦门阳光城商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
364	南京裕融置业有限公司	新增至合并范围	收购
365	南宁垒财置业有限公司	新增至合并范围	收购
366	南宁融金置业有限公司	新增至合并范围	收购
367	石家庄蓝光雍锦房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
368	中山市东都房地产开发经营有限公司	新增至合并范围	收购
369	珠海万纬物流发展有限公司	新增至合并范围	收购
370	上海万筹科技有限公司	新增至合并范围	收购
371	珠海市万世纵横物流发展有限公司	新增至合并范围	收购

372	珠海市万维纵横物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
373	洪湖市伯洪物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
374	江西恩享家贸易有限公司	新增至合并范围	收购
375	青岛博冠物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
376	泉州伯恩物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
377	厦门华菲物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
378	河南冠恩物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
379	扬州三盛商业管理有限责任公司	新增至合并范围	收购
380	漳州市安晟物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
381	漳州市乐居物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
382	福州伯泽物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
383	福州海恩物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
384	宁波旅游产城发展有限公司	合并范围减少	出售
385	深圳市万科都汇商业有限公司	合并范围减少	出售
386	济南明万置业有限公司	合并范围减少	出售
387	青岛万诺企业管理有限公司	合并范围减少	出售
388	深圳市万信富裕实业有限公司	合并范围减少	出售
389	上海万至镝企业发展有限公司	合并范围减少	出售
390	惠州市万田仓储服务有限公司	合并范围减少	出售
391	西安科奥房地产开发有限公司	合并范围减少	出售
392	西安华荣投资有限公司	合并范围减少	出售
393	西安济邦生态技术有限公司	合并范围减少	出售
394	西安荣邦物业管理有限公司	合并范围减少	出售
395	山东万园实业有限公司	合并范围减少	出售
396	广州蕙心医疗投资有限公司	合并范围减少	出售
397	苏州运河仓储有限公司	合并范围减少	出售
398	杭州元晗置业有限公司	合并范围减少	出售
399	杭州元亦置业有限公司	合并范围减少	出售
400	杭州元墨置业有限公司	合并范围减少	出售
401	太仓市万启房地产开发有限公司	合并范围减少	出售
402	美佳物业管理(北京)有限公司	合并范围减少	出售
403	青岛豪仁置业有限公司	合并范围减少	出售
404	东莞市长万投资有限公司	合并范围减少	出售

405	廊坊万京智能物流管理有限公司	合并范围减少	出售
406	杭州随康养老院有限公司	合并范围减少	注销
407	惠州市万科双月湾酒店管理有限公司	合并范围减少	注销
408	天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	合并范围减少	注销
409	大连万科万怡养老服务有限公司	合并范围减少	注销
410	太原万科同创房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
411	太原万科同盛房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
412	太原万科同享房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
413	太原万科同业房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
414	太原万亩农业科技有限公司	合并范围减少	注销
415	天津万钰潮平共创共担有限公司	合并范围减少	注销
416	天津万滨房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
417	福州市万沃投资发展有限公司	合并范围减少	注销
418	杭州元常投资管理有限公司	合并范围减少	注销
419	无锡万宸教育投资有限公司	合并范围减少	注销
420	Mission SF Limited	合并范围减少	注销
421	咸阳万和林房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
422	福州市未来市场管理有限公司	合并范围减少	注销
423	沈阳万航教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
424	苏州科建房地产有限公司	合并范围减少	注销
425	杭州弘成投资管理有限公司	合并范围减少	注销
426	太原万科滨河房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
427	北京明达源通投资管理有限公司	合并范围减少	注销
428	宁波鄞州随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	注销
429	宁波万霆产城发展有限公司	合并范围减少	注销
430	宁波港丞企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
431	宁波万创体育文化发展有限公司	合并范围减少	注销
432	天津万科滨南共创共担有限公司	合并范围减少	注销
433	苏州科技城苏南万科房地产有限公司	合并范围减少	注销
434	长沙京投银泰物业管理有限公司	合并范围减少	注销
435	大连万科美好家装饰工程有限公司	合并范围减少	注销
436	东莞市科廷实业投资有限公司	合并范围减少	注销
437	广东梅沙教育管理有限公司	合并范围减少	注销

438	佛山市顺德区万科城市花园房地产有限公司	合并范围减少	注销
439	福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司	合并范围减少	注销
440	青岛立心教育咨询有限责任公司	合并范围减少	注销
441	北京万昊投资中心(有限合伙)	合并范围减少	注销
442	北京万业通企业管理中心(有限合伙)	合并范围减少	注销
443	北京万御通企业管理中心(有限合伙)	合并范围减少	注销
444	大连万创合源商业服务有限公司	合并范围减少	注销
445	大连万鼎商业管理有限公司	合并范围减少	注销
446	大连万港置业有限公司	合并范围减少	注销
447	东莞市万科教育投资有限公司	合并范围减少	注销
448	佛山市顺德区大良梅沙幼儿园	合并范围减少	注销
449	广州市万科文苑房地产有限公司	合并范围减少	注销
450	湖南科筑建设工程有限公司	合并范围减少	注销
451	秦皇岛万煜房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
452	上海融莱文化发展有限公司	合并范围减少	注销
453	深圳市万村物业发展有限公司	合并范围减少	注销
454	沈阳市和平区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
455	沈阳市沈河区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
456	沈阳市于洪区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
457	苏州苏南万科装饰工程有限公司	合并范围减少	注销
458	苏州万康房地产有限公司	合并范围减少	注销
459	无锡新万房地产有限公司	合并范围减少	注销
460	长沙星悦商业管理有限公司	合并范围减少	注销
461	北京筑想城市企业管理有限公司	合并范围减少	注销
462	福州市万雅工程管理有限公司	合并范围减少	注销
463	福州市美好家装饰工程有限公司	合并范围减少	注销
464	福州市万力房地产有限公司	合并范围减少	注销
465	福州市万深合房地产有限公司	合并范围减少	注销
466	富平县滨河四季立德思幼儿园	合并范围减少	注销
467	合肥万美裕祥房产投资有限公司	合并范围减少	注销
468	福建省泊万家投资发展有限公司	合并范围减少	注销
469	厦门市万唯家房地产咨询有限公司	合并范围减少	注销
470	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	合并范围减少	注销

471	重庆创畔企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
472	重庆博产企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
473	重庆捷畔企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
474	重庆佳申企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
475	重庆捷名企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
476	重庆琨彩企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
477	重庆奋楫企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
478	重庆誉瑞企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
479	重庆万典企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
480	重庆诺仕企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
481	重庆端澜企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
482	深圳市龙华区万科双语学校	合并范围减少	注销
483	深圳市爱德舞诗文化发展有限公司	合并范围减少	注销
484	武汉万邻友商网络科技有限责任公司	合并范围减少	注销
485	长沙市万科教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
486	武汉王家墩现代城房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
487	珠海筑城企业管理中心(有限合伙)	合并范围减少	注销
488	青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司	合并范围减少	注销
489	杭州良艺文化艺术教育有限公司	合并范围减少	注销
490	太仓市万昆房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
491	中山市东凤镇梅沙实验学校	合并范围减少	注销
492	佛山市裕菲房地产有限公司	合并范围减少	注销
493	合肥万都裕祥房产投资有限公司	合并范围减少	注销
494	青岛万科房地产开发建设有限公司	合并范围减少	注销
495	合肥万港鑫宸企业管理有限公司	合并范围减少	注销

(二) 发行人 2020 年度财务报表合并范围变化情况

2020 年度公司新纳入合并范围的子公司 320 家，不再纳入合并范围的子公司 107 家，合并范围变动的主要子公司情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	包头万科青源房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
2	长春市西宸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
3	东莞市万昕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
4	佛山市南海区万铁房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
5	合肥和万房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
6	惠州市科如投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
7	惠州市科溢投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
8	济南万臻置业有限公司	新增至合并范围	新设
9	南京万景工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
10	南通万江耀升房地产有限公司	新增至合并范围	新设
11	青岛天万合海置业有限公司	新增至合并范围	新设
12	青岛天万合钰置业有限公司	新增至合并范围	新设
13	青岛万仁置业有限公司	新增至合并范围	新设
14	深圳市万戴行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
15	深圳市万唯房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
16	深圳市万物戴德梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
17	深圳市万物梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
18	深圳市万远中珩投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
19	石家庄万科文城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
20	太原朴韵美居企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
21	无锡市铭庭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
22	中山市万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
23	珠海万恒丰悦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
24	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
25	珠海市万滨初新企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
26	珠海万晔唯珠企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
27	江门市科铭投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
28	湖北万悦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
29	宜昌宏朗程房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
30	新疆尚博房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
31	河南天河万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
32	重庆北望置业有限公司	新增至合并范围	新设
33	重庆捷柯商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
34	重庆悦万置业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
35	长沙市育天万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
36	武汉市万睿数字运营有限公司	新增至合并范围	新设
37	云龙资产服务有限公司	新增至合并范围	新设
38	云南万禧物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
39	杭州耀江保安服务有限公司	新增至合并范围	新设
40	哈尔滨万冠置业有限公司	新增至合并范围	新设
41	北京万誉新兴物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
42	东莞市万意房地产有限公司	新增至合并范围	新设
43	惠州市科卉投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
44	惠州市科数投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
45	惠州市万荟房地产有限公司	新增至合并范围	新设
46	江门万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
47	临沂万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
48	南京源佳置业有限公司	新增至合并范围	新设
49	宁波万严置业有限公司	新增至合并范围	新设
50	青岛天万合铭置业有限公司	新增至合并范围	新设
51	青岛天万合珠置业有限公司	新增至合并范围	新设
52	深圳市汇成盈通实业有限公司	新增至合并范围	新设
53	深圳市万海升平物流仓储有限公司	新增至合并范围	新设
54	深圳市万物云城空间运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
55	深圳市万物空间科技有限公司	新增至合并范围	新设
56	深圳市万物商写空间科技有限公司	新增至合并范围	新设
57	深圳万通南头城市管理运营有限公司	新增至合并范围	新设
58	苏州傅金企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
59	西安泊福公寓管理有限责任公司	新增至合并范围	新设
60	烟台新华产融置业有限公司	新增至合并范围	新设
61	中山市万浩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
62	中山市万曦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
63	珠海瀚科夏寰农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
64	珠海万海瑞通农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
65	深圳市福田区金色家园幼儿园	新增至合并范围	新设
66	宁波钱景房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
67	宁波万贤置业有限公司	新增至合并范围	新设
68	宁波许景房地产信息中心有限公司	新增至合并范围	新设
69	湖北藏源置业有限公司	新增至合并范围	新设
70	汕尾市万科城市建设有限公司	新增至合并范围	新设
71	中山市盈洲房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
72	新疆尚驰企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
73	济南万仓置业有限公司	新增至合并范围	新设
74	济南万中置业有限公司	新增至合并范围	新设
75	威海万利置地有限公司	新增至合并范围	新设
76	哈尔滨万物升置业有限公司	新增至合并范围	新设
77	唐山万宇房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
78	青岛万悦置业有限公司	新增至合并范围	新设
79	潍坊万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
80	无锡市睿庭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
81	武汉万楚恒和管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
82	烟台万舟企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
83	郑州万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
84	中山市万璞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
85	珠海博瑞智信农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
86	珠海琴山佳业农业发展有限公司	新增至合并范围	新设
87	石家庄万科福美文瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
88	清徐万科华茂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
89	济南中万置业有限公司	新增至合并范围	新设
90	长春万坤房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
91	天津万锦溪房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
92	嘉兴科元置业有限公司	新增至合并范围	新设
93	嘉兴万美置业有限公司	新增至合并范围	新设
94	嘉兴万熙置业有限公司	新增至合并范围	新设
95	嘉兴万星置业有限公司	新增至合并范围	新设
96	嘉兴万筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
97	扬州万航置业有限公司	新增至合并范围	新设
98	南昌恒瑞房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设

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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
131	石家庄万科文郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
132	盐城万威置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	盐城万悦盐南置业有限公司	新增至合并范围	新设
134	南通万焱房地产有限公司	新增至合并范围	新设
135	无锡尚万房地产有限公司	新增至合并范围	新设
136	佛山市高明区万疆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
137	南宁市青秀区梅沙幼儿园	新增至合并范围	新设
138	广州天河万世企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
139	三亚万颐房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
140	深圳市万三置业有限公司	新增至合并范围	新设
141	新疆新驰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
142	北京唯嘉企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
143	大连万园置业有限公司	新增至合并范围	新设
144	济南城科置业有限公司	新增至合并范围	新设
145	烟台万可企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
146	南京万尧装饰有限公司	新增至合并范围	新设
147	徐州万君置业有限公司	新增至合并范围	新设
148	德州华育种猪有限公司	新增至合并范围	新设
149	长沙轨道万科置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	陆河县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	新设
151	深圳琴山环海企业发展有限公司	新增至合并范围	新设
152	盐城万筑企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
153	唐山万正房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	唐山万宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
155	唐山万熙房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
156	唐山万泽房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
157	长春万影房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
158	公主岭市万裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
159	长春万惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
160	长春万蕴房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
161	潍坊万瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
162	潍坊天万投资有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
163	天津万钰潮平共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
164	太原万物都荟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
165	石家庄万科嘉实文臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
166	临沂鲁商发展新置业有限公司	新增至合并范围	新设
167	临沂万顺和管理咨询企业有限公司	新增至合并范围	新设
168	东莞市科洪房地产有限公司	新增至合并范围	新设
169	东莞市科沃房地产有限公司	新增至合并范围	新设
170	东莞市万同房地产有限公司	新增至合并范围	新设
171	东莞市万扬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
172	嘉兴万佳实业有限公司	新增至合并范围	新设
173	武汉市万物银禾物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
174	深圳市万科物业控股有限公司	新增至合并范围	新设
175	沈阳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
176	中山市星光都会房地产有限公司	新增至合并范围	新设
177	惠州市万创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
178	泉州市万科企业有限公司	新增至合并范围	新设
179	海南中万启盛管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
180	芜湖万嵩商务咨询有限公司	新增至合并范围	新设
181	芜湖万岩商务咨询有限公司	新增至合并范围	新设
182	芜湖伟星北部房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
183	芜湖星万创展房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
184	沈阳万科远北置业有限公司	新增至合并范围	新设
185	苏州傅兆企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
186	广州万科城市更新有限公司	新增至合并范围	新设
187	杭州万森置业有限公司	新增至合并范围	新设
188	烟台万竹房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
189	惠州市科启投资开发有限公司	新增至合并范围	新设
190	三亚万惠开发建设有限公司	新增至合并范围	新设
191	北京戴德梁行物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
192	北京万启稳管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
193	Cushman & Wakefield Property Management Limited	新增至合并范围	收购
194	戴德梁行(广州)物业管理有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
195	湖南兆星房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
196	江门市里村置业有限公司	新增至合并范围	收购
197	宁波明科置业有限公司	新增至合并范围	收购
198	Rugby Cayman Limited	新增至合并范围	收购
199	Rugby Eagles (HK) Limited	新增至合并范围	收购
200	西安宜伽房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
201	新疆中万捷创房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
202	中山市红旗河房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
203	北京万启悦企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
204	长春北方影都房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
205	长沙黄榔置业有限公司	新增至合并范围	收购
206	戴德梁行物业咨询(上海)有限公司	新增至合并范围	收购
207	惠州市龙河明珠房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
208	南通泽南房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
209	青岛万投置业有限公司	新增至合并范围	收购
210	Rugby Dragons (HK) Limited	新增至合并范围	收购
211	上海特信汽车部件有限公司	新增至合并范围	收购
212	西安筑弘地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
213	徐州万鸿置业有限公司	新增至合并范围	收购
214	惠州慧通置业有限公司	新增至合并范围	收购
215	杭州元越置业有限公司	新增至合并范围	收购
216	东莞市中万宏信房地产有限公司	新增至合并范围	收购
217	南通万岳房地产有限公司	新增至合并范围	收购
218	贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
219	洛阳尊和置业有限公司	新增至合并范围	收购
220	兰州金翰房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
221	南昌益元达置业有限公司	新增至合并范围	收购
222	北京万启云企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
223	昆明万宜房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
224	东莞市中天荟景实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
225	惠阳金利达物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
226	深圳市信城建源投资发展企业(有限合伙)	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
227	深圳市信城盈合房地产有限公司	新增至合并范围	收购
228	上海仲源物业有限公司	新增至合并范围	收购
229	上海德召企业管理合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	收购
230	烟台市芝罘新城置业发展有限公司	新增至合并范围	收购
231	南宁市新宏万朗房地产有限公司	新增至合并范围	收购
232	杭州锦宁置业有限公司	新增至合并范围	收购
233	唐山采宏咏旺房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
234	辽能置业(沈阳)有限公司	新增至合并范围	收购
235	昆山凯进置业有限公司	新增至合并范围	收购
236	佛山市南海万业置业有限公司	合并范围减少	出售
237	合肥万科瑞益地产有限公司	合并范围减少	出售
238	上海卓额实业有限公司	合并范围减少	出售
239	芜湖万泊公寓管理有限公司	合并范围减少	出售
240	佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	合并范围减少	出售
241	宁波万博供应链管理有限公司	合并范围减少	出售
242	深圳市万龙靓投资发展有限公司	合并范围减少	出售
243	新土木(大连)建筑设计院有限公司	合并范围减少	出售
244	济南金域置业有限公司	合并范围减少	出售
245	佛山市禅城区梅沙幼儿园有限公司	合并范围减少	出售
246	广州市溪礼房地产有限公司	合并范围减少	出售
247	广州市溪仁房地产有限公司	合并范围减少	出售
248	广州市溪智商业运营管理有限公司	合并范围减少	出售
249	珠海市万创房地产有限公司	合并范围减少	出售
250	珠海市万锦房地产有限公司	合并范围减少	出售
251	河南美景鸿城置业有限公司	合并范围减少	出售
252	北京万乐学国际教育咨询中心(有限合伙)	合并范围减少	出售
253	北京万思乐学教育咨询有限公司	合并范围减少	出售
254	东莞市云创产业园有限公司	合并范围减少	出售
255	广州市万锦房地产有限公司	合并范围减少	出售
256	南宁市万科投资有限公司	合并范围减少	出售
257	广州市万溪房地产有限公司	合并范围减少	出售
258	珠海市信溪企业管理有限公司	合并范围减少	出售

序号	企业名称	变更内容	变更原因
259	西安伊合源实业有限责任公司	合并范围减少	出售
260	郑州市海创孵化器有限公司	合并范围减少	出售
261	广州市溪义房地产有限公司	合并范围减少	出售
262	佛山市南海区万婕房地产有限公司	合并范围减少	注销
263	济南泊时易停车场管理有限公司	合并范围减少	注销
264	济南万舸商业运营管理有限公司	合并范围减少	注销
265	济南万正元管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
266	宿迁铭宸置业有限公司	合并范围减少	注销
267	东莞市朗培教育投资有限公司	合并范围减少	注销
268	佛山市穗航信息科技有限公司	合并范围减少	注销
269	济南金域资产管理有限公司	合并范围减少	注销
270	济南万航教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
271	济南万舍管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
272	昆明万桢房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
273	宿迁万豫置业有限公司	合并范围减少	注销
274	东莞万科置业有限公司	合并范围减少	注销
275	济南分享投资有限公司	合并范围减少	注销
276	济南万好家居有限公司	合并范围减少	注销
277	济南万青管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
278	济南万拓房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
279	济南万信管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
280	济南万玉投资有限公司	合并范围减少	注销
281	唐山万赢企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
282	太原万科文泽房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
283	太原万科嘉业房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
284	太原万科嘉享房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
285	太原万科嘉盛房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
286	沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	合并范围减少	注销
287	沈阳万生佳业教育发展有限公司	合并范围减少	注销
288	沈阳万科中山置业有限公司	合并范围减少	注销
289	沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
290	沈阳市铁西区万航教育培训学校	合并范围减少	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
291	沈阳市皇姑区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
292	沈阳市大东区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
293	东莞市万趣体育发展有限公司	合并范围减少	注销
294	广州科凡梦房地产有限公司	合并范围减少	注销
295	广州万食餐饮管理有限公司	合并范围减少	注销
296	云南万科文化旅游发展有限公司	合并范围减少	注销
297	杭州市下城区随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	注销
298	沈阳市浑南区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
299	沈阳万科公园大道房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
300	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	合并范围减少	注销
301	山西九知乐学教育科技有限公司	合并范围减少	注销
302	忻州万科房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
303	太原源寓公寓管理有限公司	合并范围减少	注销
304	山西九知体育文化有限公司	合并范围减少	注销
305	杭州万科锦南置业有限公司	合并范围减少	注销
306	杭州万科郡园置业有限公司	合并范围减少	注销
307	昆明万卓教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
308	东莞市筑盈实业投资有限公司	合并范围减少	注销
309	沈阳万科朗丰置地有限公司	合并范围减少	注销
310	上海晶元置业有限公司	合并范围减少	注销
311	沈阳万科紫台置地有限公司	合并范围减少	注销
312	漳州市梅沙教育咨询有限公司	合并范围减少	注销

（三）发行人 2019 年末财务报表合并范围变化情况

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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	北京百昌弘文化有限公司	新增至合并范围	新设
2	北京公星如益文化有限公司	新增至合并范围	新设
3	北京圣耀凯文化有限公司	新增至合并范围	新设
4	北京万链图享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
5	北京万思乐学华府教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
6	北京新展丰盈科技有限公司	新增至合并范围	新设
7	北京志兴恒永科技有限公司	新增至合并范围	新设
8	北京富鸿瑞全科技有限公司	新增至合并范围	新设
9	北京圣通长文化有限公司	新增至合并范围	新设
10	北京万链创享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
11	北京万商合建置业有限公司	新增至合并范围	新设
12	北京欣辉耀文化有限公司	新增至合并范围	新设
13	北京永志捷祥科技有限公司	新增至合并范围	新设
14	长春万科万铭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
15	长沙市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
16	成都万华锦新置业有限公司	新增至合并范围	新设
17	重庆北拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
18	重庆万拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
19	长春赋华道房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
20	长春万青房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
21	长沙市朴寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
22	成都万吉房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
23	重庆北万置业有限公司	新增至合并范围	新设
24	重庆万招置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	大连科地置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	东莞市万珩房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
27	东莞市万琛房地产有限公司	新增至合并范围	新设
28	北京畅达源发科技有限公司	新增至合并范围	新设
29	北京荣皇圣旺文化有限公司	新增至合并范围	新设
30	北京万海体育旅游有限公司	新增至合并范围	新设
31	北京万平立通房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
32	北京万筑国青房地产有限公司	新增至合并范围	新设
33	北京永佳恒鑫科技有限公司	新增至合并范围	新设
34	北京北域商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
35	北京广盛凯源文化有限公司	新增至合并范围	新设
36	北京市房山区随园养老中心	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
37	北京万链筑享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
38	北京万筑创想房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
39	北京信恒志达科技有限公司	新增至合并范围	新设
40	长春慧荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
41	长春万巷房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
42	常州万滨房地产有限公司	新增至合并范围	新设
43	成都万科蓉丰置业有限公司	新增至合并范围	新设
44	重庆罗联置业有限公司	新增至合并范围	新设
45	重庆永万置业有限公司	新增至合并范围	新设
46	长春万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
47	长春万政房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
48	常州万翔房地产有限公司	新增至合并范围	新设
49	成都万筑产城置业有限公司	新增至合并范围	新设
50	重庆万宏置业有限公司	新增至合并范围	新设
51	重庆悦畔置业有限公司	新增至合并范围	新设
52	大连盈玥置业有限公司	新增至合并范围	新设
53	大连盈珣置业有限公司	新增至合并范围	新设
54	东莞市中万航盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
55	东莞市中万智峰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
56	法库万城置业有限公司	新增至合并范围	新设
57	佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
58	佛山市禅城区万奎房地产有限公司	新增至合并范围	新设
59	佛山市万科城市更新房地产有限公司	新增至合并范围	新设
60	公主岭市万科青怡坊房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
61	赣江新区万睿星科技有限公司	新增至合并范围	新设
62	广西万汇白露投资有限公司	新增至合并范围	新设
63	哈尔滨市朴邻房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
64	哈尔滨万庭置业有限公司	新增至合并范围	新设
65	海宁万启房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
66	杭州嘉玥房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
67	河北昊科房地产开发有限责任公司	新增至合并范围	新设
68	哈尔滨万彩置业有限公司	新增至合并范围	新设

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

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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
133	沈阳万科万西之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
134	四川万崇置业有限公司	新增至合并范围	新设
135	四川智云合顺置业有限公司	新增至合并范围	新设
136	上海万屋文化传播有限责任公司	新增至合并范围	新设
137	深圳市万颐养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
138	沈阳万科宸南置业有限公司	新增至合并范围	新设
139	石家庄万科合创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
140	四川万思教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
141	四川智云腾翔置业有限公司	新增至合并范围	新设
142	太原北城企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
143	太原万科北城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
144	唐山朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
145	天津万钰潮平房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
146	太原朴邻房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
147	太原万泽中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
148	天津津永万逸共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
149	渭南华岳逸景置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	温州万晋置业有限公司	新增至合并范围	新设
151	西安中瑞科达商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
152	徐州万坤置业有限公司	新增至合并范围	新设
153	新疆万鸿华府房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	烟台万迪投资有限公司	新增至合并范围	新设
155	张家口云奥云中房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
156	淄博万嘉置业有限公司	新增至合并范围	新设
157	珠海市万鼎力企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
158	青岛万信联合置业有限公司	新增至合并范围	新设
159	青岛万州联合置业有限公司	新增至合并范围	新设
160	山西九知乐学教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
161	深圳泊时易科技有限公司	新增至合并范围	新设
162	深圳万科祥盈管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
163	沈阳万科华运之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
164	石家庄万科嘉实景润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
165	四川万知教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
166	山西九知体育文化有限公司	新增至合并范围	新设
167	深圳前海万选实业控股有限公司	新增至合并范围	新设
168	沈阳市浑南区优尚睿思幼儿园	新增至合并范围	新设
169	沈阳万科万西企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
170	石家庄万科文汇房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
171	四川智云创新置业有限公司	新增至合并范围	新设
172	宿迁万辰置业有限公司	新增至合并范围	新设
173	太原嘉盈企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
174	太原万泽企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
175	天津津永万逸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
176	太原轨道万科金台置业有限公司	新增至合并范围	新设
177	太原万科中环房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
178	唐山万科盛泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
179	天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	新增至合并范围	新设
180	温州万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
181	温州万旭置业有限公司	新增至合并范围	新设
182	新疆万有引力房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
183	厦门市万泷置业有限公司	新增至合并范围	新设
184	烟台万裕企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
185	烟台万智房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
186	珠海市万彩缤纷房地产有限公司	新增至合并范围	新设
187	智臻物業服務有限公司	新增至合并范围	新设
188	鞍山华运置业有限公司	新增至合并范围	并购
189	北京国晟物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
190	常熟市和瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
191	鼎胜(天津)市政工程有限公司	新增至合并范围	并购
192	东莞市京诚实业投资有限公司	新增至合并范围	并购
193	公主岭市万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
194	甘肃融港侨房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
195	桂林市临桂奥林匹克花园物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
196	黑龙江省柏悦汇物业管理有限责任公司	新增至合并范围	并购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
197	金华科茂置业有限公司	新增至合并范围	并购
198	柳州汇东投资有限公司	新增至合并范围	并购
199	深圳市晶发物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
200	苏州吴中中新置地有限公司	新增至合并范围	并购
201	深圳市康达尔物业服务有限公司	新增至合并范围	并购
202	苏州悦恒置地有限公司	新增至合并范围	并购
203	武汉市金鼎物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
204	西安伊合源实业有限责任公司	新增至合并范围	并购
205	厦门宝呈众华置业有限公司	新增至合并范围	并购
206	扬州教育置业有限公司	新增至合并范围	并购
207	北京信越置业有限公司	新增至合并范围	并购
208	成都城实置业有限公司	新增至合并范围	并购
209	重庆西航溥博企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	并购
210	大连万嘉之光置业有限公司	新增至合并范围	并购
211	佛山市南海区达创仓储有限公司	新增至合并范围	并购
212	贵阳景骐房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
213	广州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	并购
214	杭州元常房地产投资有限公司	新增至合并范围	并购
215	河南国信乐达房地产有限公司	新增至合并范围	并购
216	济南万中置业有限公司	新增至合并范围	并购
217	临沂鲁商置业发展有限公司	新增至合并范围	并购
218	四川中瑞宏通建设有限公司	新增至合并范围	并购
219	深圳市好天下物业管理有限公司	新增至合并范围	并购
220	苏州顺科建设发展有限公司	新增至合并范围	并购
221	天津章梁房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
222	厦门市安象投资有限公司	新增至合并范围	并购
223	咸阳万森泉房地产开发有限公司	新增至合并范围	并购
224	漳州宝呈众华投资有限责任公司	新增至合并范围	并购
225	东莞市科珩实业投资有限公司	从合并范围减少	出售
226	杭州耀安保安服务有限公司	从合并范围减少	出售
227	沈阳万科万洲房地产开发有限公司	从合并范围减少	出售
228	鞍山东惠房地产开发有限公司	从合并范围减少	出售

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

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

本公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务报告均按照财政部颁布的企

业会计准则的要求编制。本公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度年度合并及母公司财务报告均经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第 2000709 号、毕马威华振审字第 2101136 号、毕马威华振审字第 2202191 号无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的 2019-2021 年财务数据引自上述经审计的财务报告的当期期末数据。2022 年 1-3 月数据未经审计。

公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	14,178,328.38	14,935,244.43	19,523,072.34	16,619,459.57
交易性金融资产	3,068.06	2,058.71	17,047.97	1,173,526.54
衍生金融资产	-	-	1,476.10	33,225.75
应收账款	592,649.55	474,359.70	299,242.33	198,807.57
应收票据	2,453.41	2,768.18	966.24	2,897.00
预付款项	6,945,308.80	6,723,033.51	6,224,750.38	9,779,583.14
其他应收款	27,654,277.75	26,606,112.04	24,949,854.55	23,546,500.73
存货	107,634,026.28	107,561,703.66	100,206,300.82	89,701,903.56
合同资产	1,078,961.84	1,039,000.16	616,254.97	344,493.80
持有待售资产	89,242.25	89,242.25	633,472.76	425,275.49
其他流动资产	2,699,042.63	2,593,308.08	2,266,267.66	2,073,262.28
流动资产合计	160,877,358.96	160,026,830.73	154,738,706.12	143,898,935.46
其他权益工具投资	159,037.22	183,345.48	160,123.72	224,995.37
其他非流动金融资产	105,535.37	104,113.88	69,775.95	67,398.23
长期股权投资	13,936,514.01	14,444,933.17	14,189,519.03	13,047,576.83
投资性房地产	8,728,357.07	8,595,340.97	7,995,413.90	7,356,467.81
固定资产	1,408,112.07	1,282,105.98	1,257,734.27	1,239,983.83
在建工程	364,721.22	339,812.94	323,685.03	417,983.95
生产性生物资产	13,567.78	-	-	-
使用权资产	2,384,758.29	2,424,210.07	2,521,011.92	2,213,535.96
无形资产	1,068,440.36	1,044,516.81	608,778.13	526,964.72
商誉	539,847.41	382,232.28	20,634.29	22,092.08

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
长期待摊费用	865,288.05	901,299.21	894,776.06	723,520.24
递延所得税资产	3,508,250.79	3,351,791.97	2,753,543.05	2,342,758.61
其他非流动资产	777,148.98	783,279.38	1,384,007.93	910,731.96
非流动资产合计	33,859,578.59	33,836,982.14	32,179,003.28	29,094,009.58
资产总计	194,736,937.55	193,863,812.87	186,917,709.40	172,992,945.04
短期借款	1,396,934.16	1,441,250.32	2,511,153.68	1,536,523.18
交易性金融负债	19,179.20	19,179.20	-	-
衍生金融负债	98,800.12	72,141.09	33,615.37	-
应付账款	30,299,681.72	33,041,113.53	29,568,450.24	26,728,086.55
应付票据	10,835.44	12,543.61	60,711.28	94,127.97
预收款项	126,995.51	136,428.63	91,223.08	77,078.15
合同负债	65,583,082.88	63,685,851.41	63,074,721.08	57,704,722.72
应付职工薪酬	520,323.27	637,797.53	785,094.06	689,626.14
应交税费	2,305,342.52	2,519,125.03	2,903,652.30	2,510,973.11
其他应付款	19,794,618.42	19,206,616.92	21,275,835.35	25,069,846.07
其中：应付股利	141,173.50	174,493.11	31,903.77	37,934.78
其中：其他	19,653,444.92	19,032,123.81	21,243,931.58	25,031,911.29
其他流动负债	5,780,954.31	5,579,406.29	5,398,626.05	4,785,422.71
一年内到期的非流动负债	4,456,064.80	4,793,193.17	6,046,186.40	8,064,621.80
流动负债合计	130,392,812.35	131,144,646.73	131,749,268.89	127,261,028.40
长期借款	16,383,695.75	15,432,227.90	13,203,678.31	11,431,977.85
应付债券	5,953,221.85	5,302,057.17	4,357,622.32	4,964,551.29
租赁负债	29,408.21	2,430,964.21	2,458,994.57	2,127,736.58
预计负债	29,408.21	27,516.33	21,533.15	14,962.93
其他非流动负债	118,474.27	120,134.23	119,017.74	106,543.61
递延所得税负债	124,077.90	128,988.65	23,147.09	28,232.84
非流动负债合计	25,013,154.23	23,441,888.48	20,183,993.18	18,674,005.10
负债合计	155,405,966.58	154,586,535.22	151,933,262.07	145,935,033.50
股本	1,162,538.34	1,162,538.34	1,161,773.22	1,130,214.30
资本公积	2,059,001.17	2,058,381.36	1,855,449.70	1,238,448.45
其他综合收益	-65,893.55	-14,102.74	-154,437.30	-180,642.66
盈余公积	11,118,652.06	11,118,652.06	9,746,632.45	7,082,625.41

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
未分配利润	9,412,743.81	9,269,844.41	9,841,677.20	9,535,203.69
归属于母公司股东权益合计	23,687,041.84	23,595,313.42	22,451,095.27	18,805,849.19
少数股东权益	15,643,929.13	15,681,964.23	12,533,352.06	8,252,062.35
股东权益合计	39,330,970.97	39,277,277.65	34,984,447.33	27,057,911.54
负债及股东权益总计	194,736,937.55	193,863,812.87	186,917,709.40	172,992,945.04

公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	6,266,707.48	45,279,777.40	41,911,167.77	36,789,387.75
二、营业总成本	5,922,388.56	40,311,011.40	35,051,334.06	29,618,668.38
其中：营业成本	5,083,880.19	35,397,713.80	29,654,068.80	23,455,033.28
税金及附加	241,617.92	2,105,586.49	2,723,690.99	3,290,522.39
销售费用	182,906.16	1,280,863.91	1,063,689.97	904,449.68
管理费用	261,096.46	1,024,228.19	1,028,805.28	1,101,840.53
研发费用	14,772.44	64,236.63	66,568.75	106,667.60
财务费用	138,115.38	438,382.39	514,510.27	573,594.17
其中：利息费用	219,928.83	786,134.67	875,757.99	925,526.90
其中：利息收入	114,045.45	381,980.36	468,064.34	353,040.50
加：投资收益	57,518.92	661,427.49	1,351,187.00	498,412.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,249.96	488,872.87	973,965.62	379,059.82
公允价值变动损益	878.06	381.69	533.35	-6,851.89
资产减值损失 (损失以“-”填列)	-	-351,350.76	-198,081.80	-164,875.68
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-6,031.04	-28,048.82	-22,446.17	-21,685.05
资产处置收益	296.91	1,924.12	4,838.13	-966.55
三、营业利润	396,981.78	5,253,099.72	7,995,864.21	7,661,313.60
加：营业外收入	25,576.47	114,809.09	99,949.73	71,473.21
减：营业外支出	14,444.08	145,645.70	128,238.65	78,857.87
四、利润总额	408,114.17	5,222,263.12	7,967,575.29	7,653,928.95
减：所得税费用	129,414.52	1,415,310.42	2,037,763.65	2,140,767.49

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
五、净利润	278,699.65	3,806,952.70	5,929,811.64	5,513,161.46
归属于母公司所有者的净利润	142,899.40	2,252,403.34	4,151,554.49	3,887,208.69
少数股东损益	135,800.24	1,554,549.36	1,778,257.15	1,625,952.77

公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	7,807,457.87	46,405,081.11	47,228,313.07	43,273,595.86
收到其他与经营活动有关的现金	1,785,005.93	2,016,520.62	3,607,878.09	3,711,276.34
经营活动现金流入小计	9,592,463.80	48,421,601.74	50,836,191.16	46,984,872.20
购买商品、接受劳务支付的现金	6,223,359.23	36,060,449.83	31,847,047.27	31,730,074.15
支付给职工以及为职工支付的现金	611,850.00	1,859,430.61	1,556,146.29	1,641,444.25
支付的各项税费	1,467,141.91	6,010,332.20	5,939,725.56	6,128,693.87
支付其他与经营活动有关的现金	2,616,031.65	4,080,073.00	6,174,469.81	2,915,978.98
经营活动现金流出小计	10,918,382.79	48,010,285.64	45,517,388.93	42,416,191.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,325,918.99	411,316.09	5,318,802.22	4,568,680.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	75,846.38	85,644.63	463,688.61	176,094.58
取得投资收益收到的现金	80,597.60	595,665.00	390,316.37	291,160.28
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所收回的现金净额	1,277.25	6,357.14	6,231.32	9,612.19

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	87,715.34	361,011.25	470,404.99	298,779.52
收到其他与投资活动有关的现金	111,153.90	589,981.78	1,725,790.36	817,728.71
投资活动现金流入小计	356,590.47	1,638,659.80	3,056,431.64	1,593,375.28
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	105,032.18	957,790.83	720,829.79	624,419.20
投资支付的现金	51,110.19	1,525,005.88	1,293,728.45	2,792,496.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	60,895.70	1,724,279.02	414,333.48	903,261.61
支付其他与投资活动有关的现金	1,711.21	59,662.68	47,833.21	135,871.00
投资活动现金流出小计	218,749.29	4,266,738.42	2,476,724.92	4,456,048.74
投资活动产生的现金流量净额	137,841.19	-2,628,078.62	579,706.71	-2,862,673.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	165,495.45	3,879,365.99	3,885,894.49	1,181,428.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	165,495.45	3,879,365.99	3,169,364.94	517,088.25
取得借款所收到的现金	2,636,662.29	10,723,574.61	10,611,368.02	7,901,690.79
发行债券收到的现金	997,602.00	1,497,736.42	896,303.80	1,460,343.34
收到的其他与筹资活动有关的现金	500,000.00	-	-	1,795,891.09
筹资活动现金流入小计	4,299,759.73	16,100,677.01	15,393,566.32	12,339,353.68
偿还债务所支付的现金	2,648,998.19	11,459,423.34	11,043,189.10	10,071,556.12
归还投资支付的现金	411,650.10	2,322,162.17	1,188,570.16	931,622.92

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	317,729.36	4,156,394.20	3,471,605.10	3,682,290.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	39,014.91	1,471,181.63	747,405.37	1,114,748.24
支付的其他与筹资活动有关的现金	84,725.36	473,074.05	2,940,627.96	987,704.93
筹资活动现金流出小计	3,463,103.00	18,411,053.76	18,643,992.31	15,673,174.72
筹资活动产生的现金流量净额	836,656.73	-2,310,376.75	-3,250,425.99	-3,333,821.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	25,631.59	31,747.23	-55,710.12	34,862.34
五、现金及现金等价物净增加额	-325,789.48	-4,495,392.04	2,592,372.82	-1,592,951.21
加：年初现金及现金等价物余额	14,070,845.93	18,566,237.97	15,973,865.15	17,566,816.35
六、年末现金及现金等价物余额	13,745,056.44	14,070,845.93	18,566,237.97	15,973,865.15

公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	4,229,870.57	5,029,611.78	9,243,481.13	7,341,148.56
交易性金融资产	-	-	-	1,150,446.85
其他应收款	39,845,453.18	39,009,214.75	32,949,074.08	32,666,581.27
其他流动资产	16.54	3,286.88	2,392.17	3,687.46
流动资产合计	44,075,340.29	44,042,113.41	42,194,947.38	41,161,864.14
其他非流动金融资产	48,283.89	48,283.89	36,283.89	25,783.89
长期股权投资	6,474,516.12	6,437,418.60	5,558,117.69	3,231,067.18
投资性房地产	31.19	42.71	88.8	134.88
无形资产	277,601.22	280,296.38	291,083.49	301,864.12
固定资产	2,558.16	2,745.17	3,022.10	3,398.98
在建工程	46,267.68	43,558.89	32,335.41	21,554.78

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他非流动资产	26,703.94	26,703.94	26,703.94	26,703.94
非流动资产合计	6,875,962.21	6,839,049.58	5,947,635.32	3,610,507.78
资产总计	50,951,302.50	50,881,162.99	48,142,582.71	44,772,371.93
短期借款	1,137,915.15	1,137,813.77	1,985,078.60	1,365,280.46
应付票据	429.39	2,224.27	39,107.33	58,049.26
应付账款	10,018.97	10,486.35	11,031.39	10,554.74
合同负债	338,270.75	404,329.72	338,250.95	340,220.29
应付职工薪酬	261,805.50	255,745.05	385,227.84	333,527.65
应交税费	4,848.10	7,680.00	7,624.68	24,850.15
其他应付款	15,155,892.67	16,410,822.18	14,921,255.73	15,595,660.15
其中：其他	15,155,892.67	16,410,822.18	14,921,255.73	15,595,660.15
其他流动负债	40,778.19	37,737.28	40,724.10	51,021.22
一年内到期的非流动负债	3,935,787.49	3,414,943.60	5,077,544.22	7,188,569.69
流动负债合计	20,885,746.21	21,681,782.22	22,805,844.83	24,967,733.62
长期借款	11,373,168.46	11,159,459.30	9,257,814.98	7,111,026.08
应付债券	2,908,729.79	2,251,049.74	1,345,498.78	1,594,116.10
非流动负债合计	14,281,898.25	13,410,509.05	10,603,313.76	8,705,142.18
负债合计	35,167,644.46	35,092,291.27	33,409,158.60	33,672,875.80
股本	1,162,538.34	1,162,538.34	1,161,773.22	1,130,214.30
资本公积	2,292,701.00	2,292,701.00	2,280,383.08	1,595,412.44
盈余公积	11,118,652.06	11,118,652.06	9,746,632.45	7,082,625.41
未分配利润	1,209,766.64	1,214,980.33	1,544,635.36	1,291,243.97
股东权益合计	15,783,658.04	15,788,871.72	14,733,424.11	11,099,496.13
负债及股东权益总计	50,951,302.50	50,881,162.99	48,142,582.71	44,772,371.93

公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	95,739.54	638,720.92	707,055.83	409,676.62
二、营业总成本	101,094.05	387,871.16	934,373.71	574,259.03
减：营业成本	11.52	2,872.59	25,247.75	14,841.77

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
税金及附加	327.15	6,203.27	5,345.46	5,633.86
管理费用	20,859.28	118,389.60	302,429.83	285,040.39
财务费用	79,896.09	260,405.70	601,350.67	268,727.29
其中：利息费用	283,249.07	1,019,867.41	1,116,380.07	859,824.28
其中：利息收入	205,376.34	779,811.75	617,587.86	564,791.78
加：投资收益	-203.43	2,243,215.68	4,323,746.29	3,773,688.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-502.47	8,927.72	2,607.48	-982.63
公允价值变动收益 (损失以“-”填列)	-	-	-	446.85
信用减值损失(损失以“-”填列)	1.94	-1.07	10.76	-15.73
资产处置收益(损失以“-”填列)	-76.01	-79.98	-	-
三、营业利润	-5,632.00	2,493,984.39	4,096,439.17	3,609,552.65
加：营业外收入	418.31	714.61	2,067.21	173.99
减：营业外支出	-	117.90	34.00	4,648.48
四、利润总额	-5,213.68	2,494,581.10	4,098,472.37	3,605,078.16
五、净利润	-5,213.68	2,494,581.10	4,098,472.37	3,605,078.16

公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
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	5,755,681.46	24,832,096.85	30,328,437.41	24,167,036.31
经营活动现金流入小计	5,755,681.46	24,832,096.85	30,328,437.41	24,167,036.31
支付给职工以及为职工支付的现金	10,738.39	217,739.73	224,459.75	201,349.75
支付的各项税费	5,841.96	57,082.63	28,563.92	31,232.15
支付其他与经营活动有关的现金	8,144,613.69	26,536,409.63	25,712,276.20	25,270,795.95

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流出小计	8,161,194.04	26,811,231.99	25,965,299.88	25,503,377.85
经营活动产生的现金流量净额	-2,405,512.58	-1,979,135.14	4,363,137.53	-1,336,341.54
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	21,356.12	-
取得投资收益收到的现金	-	241,607.62	231,452.55	855,256.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.80	11.80	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	12,782.88	174,238.23	1,260,728.79	62,149.77
投资活动现金流入小计	12,791.68	415,857.65	1,513,537.46	917,406.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6.47	643.02	92.23	212.99
投资支付的现金	20,000.00	277,100.00	110,500.00	709,501.00
投资活动现金流出小计	20,006.47	277,743.02	110,592.23	709,713.99
投资活动产生的现金流量净额	-7,214.79	138,114.63	1,402,945.23	207,692.02
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	716,529.56	664,340.20
取得借款所收到的现金	1,675,944.24	6,995,279.04	8,777,233.25	5,695,668.00
发行债券收到的现金	997,602.00	1,354,386.80	896,303.80	498,650.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	500,000.00	-	-	1,798,307.18
筹资活动现金流入小计	3,173,546.24	8,349,665.84	10,390,066.61	8,656,965.38
偿还债务所支付的现金	1,304,766.00	8,127,641.10	9,314,545.30	5,931,792.80

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	255,398.95	2,364,015.21	2,213,438.24	2,045,723.39
支付的其他与筹资活动有关的现金	389.00	230,800.00	2,703,871.85	-
筹资活动现金流出小计	1,560,553.95	10,722,456.31	14,231,855.39	7,977,516.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,612,992.29	-2,372,790.47	-3,841,788.78	679,449.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6.13	-58.38	-21,961.41	22,626.09
五、现金及现金等价物净增加额	-799,741.21	-4,213,869.35	1,902,332.57	-426,574.25
加：期初现金及现金等价物余额	5,029,611.78	9,243,481.13	7,341,148.56	7,767,722.81
六、期末现金及现金等价物余额	4,229,870.57	5,029,611.78	9,243,481.13	7,341,148.56

四、报告期内主要财务指标

(一) 发行人主要财务指标

单位：万元

项目	2022年1-3月 /3月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产总额	194,736,937.55	193,863,812.87	186,917,709.40	172,992,945.04
负债总额	155,405,966.58	154,586,535.22	151,933,262.07	145,935,033.50
全部债务	-	26,701,939.24	26,212,967.36	26,091,802.09
所有者权益	39,330,970.97	39,277,277.65	34,984,447.33	27,057,911.54
资产负债率	79.80%	79.74%	81.28%	84.36%
扣除预收账款/合同负债后的资产负债率	69.52%	69.80%	71.73%	76.51%
债务资本比率	-	40.47%	42.58%	48.89%
流动比率	1.23	1.22	1.17	1.13
速动比率	0.41	0.40	0.41	0.43
营业收入	6,266,707.48	45,279,777.40	41,911,167.77	36,789,387.75

项目	2022年1-3月 /3月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
营业利润	396,981.78	5,253,099.72	7,995,864.21	7,661,313.60
利润总额	408,114.17	5,222,263.12	7,967,575.29	7,653,928.95
净利润	278,699.65	3,806,952.70	5,929,811.64	5,513,161.46
扣除非经常性损益 后净利润	-	3,789,029.74	5,797,920.32	5,456,555.58
归属于母公司所有 者的净利润	142,899.40	2,252,403.34	4,151,554.49	3,887,208.69
扣除非经常性损益 后归属于上市公司 股东的净利润	109,255.65	2,238,178.19	4,023,771.11	3,831,438.75
经营活动产生现金 流量净额	-1,325,918.99	411,316.09	5,318,802.22	4,568,680.95
投资活动产生现金 流量净额	137,841.19	-2,628,078.62	579,706.71	-2,862,673.46
筹资活动产生现金 流量净额	836,656.73	-2,310,376.75	-3,250,425.99	-3,333,821.04
营业毛利率	18.87%	21.82%	29.25%	36.25%
总资产报酬率	-	3.16%	4.91%	5.27%
净资产收益率	-	10.25%	19.12%	21.78%
扣除非经常性损益 后净资产收益率	-	10.20%	18.69%	21.78%
EBITDA	-	6,356,527.96	9,015,626.09	8,792,072.14
EBITDA 利息保障 倍数(倍)	-	6.37	7.80	8.16
EBITDA 全部债务 比	-	0.24	0.35	0.34
应收账款周转率 (次)	11.75	117.06	168.30	205.86
存货周转率(次)	0.05	0.34	0.31	0.28

(二) 上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

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

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

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

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）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额；

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

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

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算，且未采用年化计算。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

单位：万元

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	14,935,244.43	7.70	19,523,072.34	10.44	16,619,459.57	9.61
交易性金融资产	2,058.71	0.00	17,047.97	0.01	1,173,526.54	0.68
衍生金融资产	-	-	1,476.10	0.00	33,225.75	0.02
应收票据	2,768.18	0.00	966.24	0.00	2,897.00	0.00
应收账款	474,359.70	0.24	299,242.33	0.16	198,807.57	0.11
预付款项	6,723,033.51	3.47	6,224,750.38	3.33	9,779,583.14	5.65
其他应收款	26,606,112.04	13.72	24,949,854.55	13.35	23,546,500.73	13.61
存货	107,561,703.66	55.48	100,206,300.82	53.61	89,701,903.56	51.85
合同资产	1,039,000.16	0.54	616,254.97	0.33	344,493.80	0.20
持有待售资产	89,242.25	0.05	633,472.76	0.34	425,275.49	0.25
其他流动资产	2,593,308.08	1.34	2,266,267.66	1.21	2,073,262.28	1.20
流动资产合计	160,026,830.73	82.55	154,738,706.12	82.78	143,898,935.46	83.18
其他权益工具投资	183,345.48	0.09	160,123.72	0.09	224,995.37	0.13
其他非流动金融资产	104,113.88	0.05	69,775.95	0.04	67,398.23	0.04
长期股权投资	14,444,933.17	7.45	14,189,519.03	7.59	13,047,576.83	7.54
投资性房地产	8,595,340.97	4.43	7,995,413.90	4.28	7,356,467.81	4.25
固定资产	1,282,105.98	0.66	1,257,734.27	0.67	1,239,983.83	0.72
在建工程	339,812.94	0.18	323,685.03	0.17	417,983.95	0.24
使用权资产	2,424,210.07	1.25	2,521,011.92	1.35	2,213,535.96	1.28
无形资产	1,044,516.81	0.54	608,778.13	0.33	526,964.72	0.30
商誉	382,232.28	0.20	20,634.29	0.01	22,092.08	0.01
长期待摊费用	901,299.21	0.46	894,776.06	0.48	723,520.24	0.42
递延所得税资产	3,351,791.97	1.73	2,753,543.05	1.47	2,342,758.61	1.35
其他非流动资产	783,279.38	0.40	1,384,007.93	0.74	910,731.96	0.53
非流动资产合计	33,836,982.14	17.45	32,179,003.28	17.22	29,094,009.58	16.82
资产总计	193,863,812.87	100.00	186,917,709.40	100.00	172,992,945.04	100.00

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

日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 83.18%、82.78% 和 82.55%。

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

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

(1) 货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，其他货币资金为物业项目维护基金。2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司的货币资金余额分别为 16,619,459.57 万元、19,523,072.34 万元及 14,935,244.43 万元，占总资产的比例分别为 9.61%、10.44% 及 7.70%。公司坚持积极销售、审慎投资的策略，资金状况良好。2020 年末，公司货币资金余额相比 2019 年末增加 2,903,612.76 万元，增幅 17.47%。2021 年末，公司货币资金余额相比 2020 年末减少 4,587,827.91 万元，降幅 23.50%。

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

截至 2021 年末，公司预售监管资金总额为 5,386,499.05 万元。

(2) 预付款项

公司的预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司预付款项余额分别 9,779,583.14

万元、6,224,750.38 万元及 6,723,033.51 万元，占总资产的比例分别为 5.65%、3.33% 及 3.47%。2020 年末，公司预付账款余额较 2019 年末减少 3,554,832.76 万元，降幅 36.35%，主要是 2-3 年的预付款项下降较多。2021 年末，公司预付账款余额较 2020 年末增加 498,283.13 万元，增幅 8.00%。

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

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

单位：万元

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

(3) 其他应收款

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

其他应收款较 2020 年末增加 1,656,257.49 万元，增幅 6.64%。

截至 2021 年末，公司其他应收款分类披露情况如下：

单位：万元

类别	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	26,045,898.50	97.17	1,184,962,017.40	0.45	25,927,402.30
按组合计提坏账准备	758,649.80	2.83	799,400,601.93	10.54	678,709.74
合计	26,804,548.30	100.00	1,984,362,619.33	-	26,606,112.04

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

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

截至 2021 年末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

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

发行人其他应收款按经营性、非经营性分类，金额与占比如下：

最近两年末其他应收款中经营性、非经营性构成情况

单位：万元/%

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

(4) 存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品等构成。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司存货净额分别为 89,701,903.56 万元、100,206,300.82 万元及 107,561,703.66 万元，占总资产的比例分别为 51.85%、53.61% 及 55.48%。2020 年末，存货较 2019 年末增加 10,504,397.25 万元，增幅 11.71%。2021 年末，存货较 2020 年末增加 7,355,402.84 万元，增幅 7.34%。

截至 2021 年末，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

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

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

截至 2021 年末，公司存货跌价准备余额为人民币 617,987.67 万元。2021 年末，因部分城市房价、地价调整幅度较大，公司基于审慎的财务策略，根据市场情况对廊坊朗润园、霸州孔雀湖-77 亩地、霸州孔雀湖-39 亩地项目、佛山悦都荟、佛山顺德万科广场、广州樾山项目、贵阳观湖济南翡翠山语、济南翡翠公园、太原春和景明、太原翡翠晋阳湖、昆明银海泊岸等可能存在风险的项目计提了存货跌价准备。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。

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

(5) 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营企业和联营企业投资。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 13,047,576.83 万元、14,189,519.03 万元及 14,444,933.17 万元，占总资产的比例分别为 7.54%、7.59% 及 7.45%。2020 年末，长期股权投资较 2019 年年末增加 1,141,942.19 万元，增幅 8.75%。2021 年末，长期股权投资较 2020 年年末增加 255,414.14 万元，增幅 1.80%。

(6) 投资性房地产

公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司投资性房地产价值分别为 7,356,467.81 万元、7,995,413.90 及 8,595,340.97 万元，占公司总资产的比例分别为 4.25%、4.28% 及 4.43%。2020 年末，投资性房地产较 2019 年末增加 638,946.10 万元，增幅 8.69%。2021 年末，投资性房地产较 2020 年末增加 599,927.07 万元，增幅 7.50%。

截至 2021 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	已完工房屋、建筑物	在建工程	小计
原值	7,223,314.43	2,072,218.37	9,295,532.80
累计折旧和累计摊销	687,077.79	-	687,077.79
投资性房地产减值	13,114.05	-	13,114.05
账面价值	6,523,122.60	2,072,218.37	8,595,340.97

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

(7) 其他非流动资产

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

(二) 负债结构分析

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	1,441,250.32	0.93	2,511,153.68	1.65	1,536,523.18	1.05
交易性金融负债	19,179.20	0.01	-	-	-	-
衍生金融负债	72,141.09	0.05	33,615.37	0.02	-	-
应付票据	12,543.61	0.01	60,711.28	0.04	94,127.97	0.06
应付账款	33,041,113.53	21.37	29,568,450.24	19.46	26,728,086.55	18.32
预收款项	136,428.63	0.09	91,223.08	0.06	77,078.15	0.05
合同负债	63,685,851.41	41.20	63,074,721.08	41.51	57,704,722.72	39.54
应付职工薪酬	637,797.53	0.41	785,094.06	0.52	689,626.14	0.47
应交税费	2,519,125.03	1.63	2,903,652.30	1.91	2,510,973.11	1.72

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
其他应付款	19,206,616.92	12.42	21,275,835.35	14	25,069,846.07	17.18
其他流动负债	5,579,406.29	3.61	5,398,626.05	3.55	4,785,422.71	3.28
一年内到期的非流动负债	4,793,193.17	3.10	6,046,186.40	3.98	8,064,621.80	5.53
流动负债合计	131,144,646.73	84.84	131,749,268.89	86.72	127,261,028.40	87.2
长期借款	15,432,227.90	9.98	13,203,678.31	8.69	11,431,977.85	7.83
应付债券	5,302,057.17	3.43	4,357,622.32	2.87	4,964,551.29	3.4
租赁负债	2,430,964.21	1.57	2,458,994.57	1.62	2,127,736.58	1.46
预计负债	27,516.33	0.02	21,533.15	0.01	14,962.93	0.01
其他非流动负债	120,134.23	0.08	119,017.74	0.08	106,543.61	0.07
递延所得税负债	128,988.65	0.08	23,147.09	0.02	28,232.84	0.02
非流动负债合计	23,441,888.48	15.16	20,183,993.18	13.28	18,674,005.10	12.8
负债合计	154,586,535.22	100.00	151,933,262.07	100	145,935,033.50	100

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

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

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

(1) 应付票据及应付账款

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

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

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

最近三年，公司应付票据、应付账款分类情况如下所示：

单位：万元

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

(2) 预收款项

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

(3) 合同负债

截至 2019 年 12 月 31 日，合同负债金额 57,704,722.72 万元，占负债总额的

比例为 39.54%。截至 2020 年 12 月 31 日，合同负债金额 63,074,721.08 万元，占负债总额的比例为 41.51%。截至 2021 年 12 月 31 日，合同负债金额 63,685,851.41 万元，占负债总额的比例为 41.20%。合同负债主要涉及公司客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20%-100% 不等。该合同的相关收入将在公司履行履约义务后确认。

(4) 其他应付款

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

截至 2021 年末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

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

截至 2021 年末，公司其他应付款中的“其他”二级科目明细情况如下：

单位：万元

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

(5) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券等。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 8,064,621.80 万元、6,046,186.40 万元及 4,793,193.17 万元，占负债总额的比例分别为 5.53%、3.98% 及 3.10%。

(6) 长期借款

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

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

单位：万元

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

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

(7) 应付债券

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

截至本募集说明书摘要签署日，公司及主要子公司已发行尚处于存续期内的

债券情况如下：²

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
万科地产(香港)有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划(注)	美元	100,000.00	637,570.00	637,570.00	2017/11/9	2027/11/9	10年	3.98%	尚未到期,按时付息
			97,100.00	619,080.47	619,080.47	2018/4/18	2023/4/18	5年	4.15%	尚未到期,按时付息
			65,000.00	414,420.50	414,420.50	2018/5/25	2023/5/25	5年	3个月LIBOR+1.55%	尚未到期,按时付息
			63,000.00	401,669.10	401,669.10	2018/12/11	2024/3/11	5.25年	5.35%	尚未到期,按时付息
			60,000.00	382,542.00	382,542.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25年	4.20%	尚未到期,按时付息
			42,300.00	269,692.11	269,692.11	2019/11/12	2025/5/12	5.5年	3.15%	尚未到期,按时付息
			30,000.00	191,271.00	191,271.00	2019/11/12	2029/11/12	10年	3.50%	尚未到期,按时付息
	人民币债券	人民币	50,500.00	50,500.00	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3年	3.85%	尚未到期,按时付息
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3年	3.45%	尚未到期,按时付息
			51,000.00	51,000.00	51,000.00	2022/6/8	2022/6/9	3年	3.55%	尚未到期
小计			3,162,245.18	3,162,245.18						
万科企业股份	17万科01	人民币	300,000.00	300,000.00	819.43	2017/7/18	2022/7/18	5(3+2)年	4.50%	已部分回售,尚有余额,按时付息

²此处一年内到期并于2021年审计报告中重分类到一年内到期非流动负债的,不再在应付债券科目核算。

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

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
万科企业股份有限公司	21万科05	人民币	230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5(3+2)年	3.19%	尚未到期
	21万科06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7(5+2)年	3.49%	尚未到期
	22万科01		89,000.00	89,000.00	89,000.00	2022/3/4	2025/3/4	3年	3.14%	尚未到期
	22万科02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2022/3/4	2027/3/4	5年	3.64%	尚未到期
	22万科03		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2022/6/6	2027/6/6	3+2年	2.90%	尚未到期
	22万科04		65,000.00	65,000.00	65,000.00	2022/6/6	2029/6/6	5+2年	3.53%	尚未到期
公司债券小计			2,503,700.00	2,204,519.43						
万科企业股份有限公司	21万科MTN001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3年	3.76%	尚未到期,按时付息
	21万科MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3年	3.52%	尚未到期,按时付息
	21万科MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3年	3.08%	尚未到期
	22万科MTN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3年	2.95%	尚未到期
	22万科MTN002		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3年	2.98%	尚未到期
	22万科MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/2/25	2025/2/25	3年	3.00%	尚未到期
债务融资工具小计			1,400,000.00	1,400,000.00						

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
			合计	7,065,945.18	6,766,764.61					

注：1、发行人香港子公司BestgainRealEstateLyraLimited(以下简称“Lyra”)之美元20亿元中期票据发行计划(以下简称“中期票据计划”)已于2013年7月16日经香港联合交易所有限公司批准上市。发行人于2016年9月7日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为32亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，发行人、万科地产(香港)有限公司(以下简称“万科地产香港”)以及票据受托人于2016年12月30日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代Lyra作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自2016年12月30日起，万科地产香港取代Lyra成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时Lyra作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017年5月11日，在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为44亿美元。2018年4月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为70亿美元；2019年6月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为95亿美元。2、以美元标价的债务融资工具人民币发行金额以2021年12月31日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价6.3757:1折算。

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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共注册了9次、合计融资规模268亿元中期票据，具体情况如下：

单位：亿元

序号	接受注册通知书	接受注册日期	注册规模	有效期	已发行规模
1	中市协注[2014]MTN459号	2014年12月15日	18	自注册通知书发出之日起2年内有效	18
2	中市协注[2015]MTN202号	2015年5月25日	45	自注册通知书发出之日起2年内有效	30
3	中市协注[2015]MTN203号	2015年5月25日	45	自注册通知书发出之日起2年内有效	30
4	中市协注[2018]MTN304号	2018年5月31日	50	自注册通知书发出之日起2年内有效	50
5	中市协注[2019]MTN839号	2019年12月31日	20	自注册通知书发出之日起2年内有效	20
6	中市协注[2021]MTN313号	2021年4月22日	40	自注册通知书发出之日起2年内有效	40
7	中市协注[2022]MTN35号	2022年1月14日	20	自注册通知书发出之日起2年内有效	20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司于 2021 年 4 月 29 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年度第二

期中期票据”（21 万科 MTN002），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.52%。

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

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

本公司于 2022 年 2 月 16 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据”（22 万科 MTN002），发行规模 30 亿元，期限 3 年，票面利率 2.98%。

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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共发行了 16 期、合计融资规模 355.37 亿元公司债券，具体情况如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司于 2021 年 1 月 22 日发行了“万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)”（21 万科 01、21 万科 02），

品种一发行规模 19 亿元，期限 2+1 年，票面利率 3.38%；品种二发行规模 11 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.98%。

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

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

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

本公司于 2022 年 6 月 6 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”（22 万科 03、22 万科 04），品种一发行规模 3.5 亿元，期限 3+2 年，票面利率 2.90%；品种二发行规模 6.5 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.53%。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	45,279,777.40	41,911,167.77	36,789,387.75
二、营业总成本	40,311,011.40	35,051,334.06	29,618,668.38
其中：营业成本	35,397,713.80	29,654,068.80	23,455,033.28
税金及附加	2,105,586.49	2,723,690.99	3,290,522.39
销售费用	1,280,863.91	1,063,689.97	904,449.68
管理费用	1,024,228.19	1,028,805.28	1,101,840.53
研发费用	64,236.63	66,568.75	106,667.60
财务费用	438,382.39	514,510.27	573,594.17

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加： 投资收益	661,427.49	1,351,187.00	498,412.68
其中： 对联营企业和合营企业的投资收益	488,872.87	973,965.62	379,059.82
公允价值变动损益（损失以“-”填列）	381.69	533.35	-6,851.89
资产减值损失（损失以“-”填列）	-351,350.76	-198,081.80	-164,875.68
信用减值损失（损失以“-”填列）	-28,048.82	-22,446.17	-21,685.05
资产处置收益（损失以“-”填列）	1,924.12	4,838.13	-966.55
三、营业利润	5,253,099.72	7,995,864.21	7,661,313.60
加： 营业外收入	114,809.09	99,949.73	71,473.21
减： 营业外支出	145,645.70	128,238.65	78,857.87
四、利润总额	5,222,263.12	7,967,575.29	7,653,928.95
五、净利润	3,806,952.70	5,929,811.64	5,513,161.46
归属于母公司股东的净利润	2,252,403.34	4,151,554.49	3,887,208.69
少数股东损益	1,554,549.36	1,778,257.15	1,625,952.77

1、营业收入分析

单位：万元

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

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

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

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

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

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

2、营业成本分析

单位：万元

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

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

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	9,690,166.38	21.55%	12,040,965.91	28.95%	13,115,518.50	35.90%
其中：房地产开发及相关资产经营业务	9,344,666.53	21.74%	11,758,146.70	29.36%	12,879,637.45	36.52%
物业服务	345,499.85	17.42%	282,819.20	18.33%	235,881.04	18.57%
其他业务	191,897.22	63.23%	216,133.07	66.90%	218,835.97	86.15%
毛利润合计/综合毛利率	9,882,063.60	21.82%	12,257,098.97	29.25%	13,334,354.47	36.25%

注：毛利率数据未扣除税金及附加。

2019 年、2020 年及 2021 年，公司整体业务毛利率分别为 36.25%、29.25% 及 21.82%，近三年房地产业务的毛利率分别为 36.52%、29.36% 及 21.74%。近年来，受行业调控影响，全国商品房销售面积同比微降，公司房地产业务受宏观环境影响毛利率有所下降。

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

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)	金额	营业收入占比 (%)
销售费用	1,280,863.91	2.83	1,063,689.97	2.54	904,449.68	2.46
管理费用	1,024,228.19	2.26	1,028,805.28	2.45	1,101,840.53	2.99
研发费用	64,236.63	0.14	66,568.75	0.16	106,667.60	0.29
财务费用	438,382.39	0.97	514,510.27	1.23	573,594.17	1.56
期间费用合计	2,807,711.11	6.20	2,673,574.27	6.38	2,686,551.99	7.30

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

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

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

2019 年、2020 年及 2021 年，公司研发费用分别为 106,667.60 万元、66,568.75

万元及 64,236.63 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.29%、0.16% 及 0.14%。

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

5、投资收益

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

6、营业外收入和营业外支出

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

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

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流入	48,421,601.74	50,836,191.16	46,984,872.20
经营活动产生的现金流出	48,010,285.64	45,517,388.93	42,416,191.25
经营活动产生的现金流量净额	411,316.09	5,318,802.22	4,568,680.95
投资活动产生的现金流入	1,638,659.80	3,056,431.64	1,593,375.28
投资活动产生的现金流出	4,266,738.42	2,476,724.92	4,456,048.74

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-2,628,078.62	579,706.71	-2,862,673.46
筹资活动产生的现金流入	16,100,677.01	15,393,566.32	12,339,353.68
筹资活动产生的现金流出	18,411,053.76	18,643,992.31	15,673,174.72
筹资活动产生的现金流量净额	-2,310,376.75	-3,250,425.99	-3,333,821.04
现金及现金等价物净增加额	-4,495,392.04	2,592,372.82	-1,592,951.21

1、经营活动产生的现金流量分析

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

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

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

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

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

2、投资活动产生的现金流量分析

2019 年、2020 年及 2021 年，公司投资活动产生的现金流入分别为 1,593,375.28 万元、3,056,431.64 万元及 1,638,659.80 万元，主要是取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。2020 年度，投资活动现金流入较 2019 年度增加 1,463,056.35 万元，增幅 91.82%，主要归因于收回部分理财产品。2021 年度，投资活动现金流入较 2020 年度减少 1,417,771.84 万元，降幅 46.39%，主要系收回投资收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

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

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

3、筹资活动产生的现金流量分析

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

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

2019 年、2020 年及 2021 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -3,333,821.04 万元、-3,250,425.99 万元及 -2,310,376.75 万元，2019 年度、2020 年度及 2021 年度为净流出主要系偿还债务支付的现金增加。

（五）偿债能力分析

1. 主要偿债指标

近三年，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率	1.22	1.17	1.13
速动比率	0.40	0.41	0.43
资产负债率	79.74%	81.28%	84.36%
扣除预收账款及合同负债后的资产负债率	69.80%	71.73%	76.51%
项目	2021年度	2020年度	2019年度
EBITDA（亿元）	635.65	901.56	879.21
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.37	7.80	8.16

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

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司资产负债率分别为 84.36%、81.28% 及 79.74%，基本维持稳定；公司扣除预收款项、合同负债后的资产负债率分别为 76.51%、71.73% 及 69.80%，基本维持稳定。

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

（六）资产周转能力分析

2019-2021 年度，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

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

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司应收账款周转率分别为 205.86、168.30 及 117.06。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余

额相对较小，周转率较高。近两年，由于受到疫情影响，公司项目开发进度受到推迟，应收账款周转率有所下降。

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

（七）未来业务发展目标

当前整体经营形势依然复杂。2022 年本集团将重点围绕以下方向开展工作：

一是坚持稳健经营、保持健康的财务状况。本集团将继续加强现金流管理，持续优化债务结构与融资成本，坚守“绿档”和行业领先的信用评级。

二是实现开发业务的止跌企稳，充分发挥开发经营本部的统筹管理作用，提升整体经营水平。

三是经营服务业务继续提升经营效率和竞争力，争取更大的发展空间和更好的回报水平。

具体到各业务层面：

1、房地产开发

通过开发经营本部统筹开发经营业务，发挥开发经营本部的集中管理功能，在资源配置、产品策划、项目操盘、集中采购等方面，建立能力共享、标准统一、精益管理的机制，将组织内的最佳实践设定为内部标杆，驱动各个公司、项目向标杆看齐，将分布在各地的优秀案例转化为集团的整体优势。

（1）提高综合住区产品系列化和标准化水平。拉通综合住区项目的产品管理机制，通过新的客户分类方法，结合优秀项目实践，更新迭代产品线。通过流程和成果管控，统一产品研发和建设标准，分级分类整合内外部资源，实现上下游产业链集成，确保产品做对和稳定量产，为项目的投后兑现提供产品保障。

（2）统筹集团内外部专业优势力量，做好重大复杂项目。2022 年-2024 年集中呈现一批城市更新、TOD 类的城市综合体标杆项目。遵循“运营优先”的原则，明确大型复杂项目的产品管理机制，统筹集团专业优势，集中作业把控关键

节点，提升复杂多业态项目的设计、建造、转化效率，并呈现良好的运营表现，降低因各地操盘能力差异带来的业绩离散度。

(3) 精准投资，提升投资质量，加强投后管理，从源头保障未来业绩。投资聚焦市场更为稳定、发展潜力更大、团队操盘能力更强的区域。形成线上可视化的《投资地图》，集聚内外专业测算力量，对投向和测算提供专业支持。严格执行投资纪律。按照新的投资标准评议评审新项目，将操盘团队能力作为投前必要条件。在对直接影响投资结果的关键领域，由专业能力最强的人进行判断和把控，严防地价追高，严格控制非核心城市、非核心区域的经营性资产获取。加强投后管理。投后定期检视进展，发现问题及时纠偏。

(4) 加强营销力量建设，促进资源转化。培育自身营销力量，整合各地的销售团队，对重点项目进行营销会战。充分发挥万科物业朴邻的销售力量，并通过“易选房”挖掘物业、商业、泊寓、产办客户的潜力，实现“老带新”转化。优化车位销售策略，加大去化力度。

2、物业服务

持续内生稳健增长，计划实现住宅物业收入增长 25%，万物梁行增长 35%，万物为家（包括房屋租售、维修装修等在内的多元化资产服务业务）增长 45%。

夯实好服务金字招牌，依托好服务构筑长期竞争力的基石，计划 2022 年高满意度高收缴率的项目占比进一步提升 10%。

拓展万物云城模式，计划到 2022 年末累计落地 100 个城市服务项目，并以此为抓手，协同开发、租赁住宅、商业等业务团队，挖掘更多的城市建设和服务机会。

孵化成长型业务，围绕居民居住需求，开展专业化增值服务。

3、物流仓储

营业收入计划保持 35%以上的增长，不断提高项目经营效率和效益。

进一步完善仓网布局，补齐关键物流节点城市及区域，新项目中北京及环京、长三角和大湾区项目占比大于 70%。

领跑冷链业务，服务好客户，进一步提升服务效率与质量，为客户降本增效，创造专业服务价值，2022年冷链业务计划完成“果蔬、肉类、乳制品”品类头部客户全覆盖，深耕连锁餐饮、商超零售等行业，现有头部客户的仓储及服务份额占比增加一倍。

继续实践 ESG，以 LEED 金级或绿色三星为底线标准，迭代产品设计、采购、施工以及运营体系，进一步获得重点客户认可；实现新建冷库项目全覆盖，抓住冷库产业升级的窗口。

4、租赁住宅

巩固租赁住房“产策建造运营一条龙”的能力优势，扩大租赁住房的管理规模，为实体企业员工提供有温度的租住场景，保持行业规模领先。

保持运营效率的行业领先地位，实现经营利润增速大于收入规模增速，2023 年实现成本法下（即扣除折旧摊销后）的会计报表盈利。

5、商业开发与运营

保持收入和项目营运利润增长。

不断巩固轻资产拓展的优势。未来三年轻重并举，每年高质量拓展 80-100 万平方米管理面积。

扩大新一代产品的竞争优势。在南翔印象城 MEGA、温州印象城 MEGA 的基础上不断完善，保持超大型体验中心竞争力的市场领先。在上海松江印象城、杭州奥体印象城等新一代印象城项目的基础上再提升，持续迭代印象城产品。

2022 年，本集团现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工计容面积 1,920.1 万平方米；预计项目竣工计容面积 3,899.5 万平方米。

（八）盈利能力的可持续性

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，宏观经济形势日趋复杂，尤其加上 2020 年初以来全

球的新冠肺炎疫情影响，经济下行压力依然较大，不确定性与风险性存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发生重大变化，可能将导致开发项目的销售风险。

六、公司有息负债情况

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

公司有息负债情况表

单位：万元、%

种类	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,439,659.46	5.41	2,503,878.50	9.69	1,530,661.88	5.94
一年内到期的非流动负债（一年内到期的长期借款）	3,921,965.39	14.75	4,494,674.81	17.39	6,609,982.16	25.63
长期借款	15,432,227.89	58.02	13,203,678.31	51.07	11,431,977.85	44.34
银行借款小计	20,793,852.74	78.18	20,202,231.62	78.14	19,572,621.89	75.91

一年内到期的非流动负债（一年内到期的长期借款）	500,574.56	1.88	1,292,783.07	5.00	1,198,049.32	4.65
应付债券	5,302,057.17	19.94	4,357,622.32	16.86	4,964,551.29	19.25
其他流动负债中的短期融资券	-	-	-	-	50,000.00	0.19
债券小计	5,802,631.73	21.82	5,650,405.39	21.86	6,212,600.61	24.09
合计	26,596,484.47	100.00	25,852,637.01	100.00	25,785,222.50	100.00

2021 年末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

期限	短期借款	其他流动负债中的短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比 (%)
1年以内 (含1年)	1,439,659.46	-	4,422,539.95	-	-	5,862,199.41	22.04
1年以上	-	-	-	15,432,227.89	5,302,057.17	20,734,285.06	77.96
其中：1-2 年 (含 2 年)	-	-	-	6,533,465.71	1,031,657.80	7,565,123.51	28.44
2-3 年(含 3 年)	-	-	-	4,105,800.84	1,714,932.24	5,820,733.08	21.89
3-5 年(含 5 年)	-	-	-	3,050,234.27	1,022,374.86	4,072,609.13	15.31
5 年以上	-	-	-	1,742,727.07	1,533,092.27	3,275,819.34	12.32
合计	1,439,659.46	-	4,422,539.95	15,432,227.89	5,302,057.17	26,596,484.47	100.00

2020 年末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

期限	短期借款	其他流动负债中的短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比 (%)
1年以内 (含1年)	2,503,878.50	-	5,787,457.88	-	-	8,291,336.38	32.07
1年以上	-	-	-	13,203,678.31	4,357,622.32	17,561,300.63	67.93
其中：1-2 年 (含 2 年)	-	-	-	5,341,952.78	50,330.06	5,392,282.84	20.86
2-3 年(含 3 年)	-	-	-	4,279,846.93	1,050,851.10	5,330,698.03	20.62

期限	短期借款	其他流动负债中的短期融资券	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比 (%)
3-5 年(含 5 年)	-	-	-	3,261,068.78	1,887,363.66	5,148,432.44	19.91
5 年以上	-	-	-	320,809.82	1,369,077.50	1,689,887.32	6.54
合计	2,503,878.50	-	5,787,457.88	13,203,678.31	4,357,622.32	25,852,637.01	100.00

截至 2020 年及 2021 年末,公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下:

单位: 万元

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

七、关联方及关联交易

(一) 发行人的控股股东

发行人无控股股东。

(二) 发行人的实际控制人

发行人无实际控制人。

(三) 发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

截至 2021 年末,发行人纳入合并范围子公司共计 4,353 家。发行人主要子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”相关内容。

(四) 发行人的合营和联营企业

截至 2021 年末，发行人无重要的合营和联营企业。发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

(五) 发行人的其他关联方

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

截至 2021 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co., Ltd.	本集团联营企业

(六) 关联交易情况

1、关联方担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日关联方提供担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2022/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2022/12/31	尚未到期
深圳万科发展有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	386,617.50	2021/2/9	2022/2/8	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	全资子公司	80,000.00	2020/8/4	2022/5/3	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满之日起两年止	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2036/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	36,145.62	2020/6/17	2022/6/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司 JUBILANT CASTLE LIMITED	Wealth Hour Limited	控股子公司	115,101.16	2021/8/24	2022/8/24	尚未到期
深圳万物商企物业服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	943.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	466.99	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,933.15	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万溪企业管理有限公司	合营公司	1,353,000.00	2020/12/3	2025/12/3	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	3,046.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	34,419.58	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期

2、关联方应收应付款项

截至 2021 年 12 月 31 日应收关联方款项

单位：万元

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
无锡万成昀奕房地产有限公司	联营企业	584,415.39	38,294.52
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	462,770.33	388,299.62
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	321,682.17	-
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	249,015.16	285,503.17
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业	223,655.06	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	216,562.35	13,083.33
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	204,306.51	213,382.88
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	181,372.63	-
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	180,000.00	-
昆明云广投资有限公司	联营企业	165,061.46	329,863.94
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	159,978.91	-
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	152,360.24	152,360.24
盛达置地投资有限公司	联营企业	113,527.05	113,527.05
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	108,178.11	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	101,230.64	323,738.16
印力商用置业有限公司	联营企业	96,103.50	25,553.24
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	93,019.26	87,303.91
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	72,320.39	75,112.75
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	67,515.64	57,197.30
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	54,891.48	78,388.47
佛山华标房地产开发有限公司	联营企业	54,432.01	-
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	52,998.62	228,508.05
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	48,700.84	61,487.02
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	43,651.39	45,614.85
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	43,313.32	43,313.32
上海重万置业有限公司	联营企业	38,159.58	51,065.72
VanlinkCompanyLimited	联营企业	35,344.92	35,344.91
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	31,978.83	31,343.10
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	30,748.65	268,434.97
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	26,545.45	-
BaylineGlobalLimited	联营企业	26,527.14	26,527.14
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	23,352.06	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
司			
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	23,000.00	23,000.00
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	22,800.88	39,113.01
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	22,780.81	29,856.72
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	21,495.86	17,131.33
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	20,649.00	16,197.08
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	18,110.75	-
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	17,362.29	16,847.53
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	16,510.00	15,186.44
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	14,603.14	15,118.88
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	13,495.80	-
青岛万创合平商业发展有限公司	联营企业	12,644.16	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	12,582.73	6,523.89
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	11,614.43	11,664.90
江西启创置业有限公司	联营企业	10,255.98	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	10,061.59	5,032.74
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	9,553.81	35,584.70
成都锦成行物流有限公司	联营企业	7,255.83	6,957.01
RadiantCrystalLimited	联营企业	7,034.59	6,726.76
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	7,034.00	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	6,622.02	19,841.85
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	6,437.07	9,474.66
南昌洪科置业有限公司	联营企业	5,841.14	4,614.48
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	5,798.84	5,880.83
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	5,516.01	-
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	5,403.42	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	5,288.15	5,332.08
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	5,198.03	7,916.43
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	4,752.19	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	3,979.85	16,001.94
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	3,625.00	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	3,294.47	3,203.62
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	3,193.72	3,302.38
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	3,048.43	8,032.82
宁夏亘元房地产开发有限公司	联营企业	3,025.44	1,327.60
重庆万滨置业有限公司	联营企业	2,969.37	3,103.16
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	2,914.83	2,895.23
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	2,861.74	3,372.40
珠海万厚达美企业管理有限公司	联营企业	2,885.43	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	2,654.22	2,160.30
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	2,529.72	4,810.66
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	2,178.66	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	1,515.00	365.00
福州安景房地产有限公司	联营企业	1,425.22	2,880.34
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	1,328.72	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,142.15	1,943.60
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	1,035.79	1,008.22
北京首万物业服务有限公司	联营企业的子公司	932.88	1,463.84
海宁万普仓储有限公司	联营企业	900.54	209.72
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	886.97	148.20
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	781.55	2,120.00
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	769.67	711.00
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	706.51	694.86
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	688.95	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	676.63	25,225.16
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	634.69	695.81
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	631.99	595.98
昆明万钰物流有限公司	联营企业	621.67	-
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	607.32	592.89
广州万墩仓储有限公司	联营企业	598.00	2,184.67
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	528.05	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	505.07	313.80

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

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
福州武夷万融物业服务有限公司	联营企业	23.38	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	18.95	-
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	17.95	-
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	14.95	15.67
扬州万新城市管理服务有限公司	联营企业	12.50	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	2.58	2.43
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	2.50	-
上海碧行房地产开发有限公司	联营企业	0.64	-
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	0.50	-
RegalPortTradingLimited	联营企业	0.45	0.45
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	0.42	-
佛山市顺德区云智慧城市资源经营管理有限公司	联营企业	0.39	-
安徽省御安保安服务有限公司	联营企业的子公司	0.25	-
珠海市圳垚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营企业	0.10	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	0.05	0.05
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	0.00	0.00
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	-	143,788.41
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	-	134,619.26
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	-	100,049.53
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	69,545.71
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	-	62,793.73
昆明同万顺置业有限公司	子公司*1	-	60,784.05
南昌联交科置业有限公司	联营企业	-	57,482.82
广州市启日房地产开发有限公司	子公司*1	-	54,605.91
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	-	48,781.20
杭州万懿置业有限公司	子公司*1	-	34,799.10
重庆科锦置业有限公司	联营企业	-	21,032.58
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	18,163.67
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	-	14,107.77
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	-	12,365.41

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	-	6,794.89
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	-	6,043.24
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	-	4,614.57
中房万科实业有限公司	联营企业	-	4,263.43
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	-	3,748.53
重庆招科置业有限公司	联营企业	-	2,487.49
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	-	2,480.00
济南弘碧置业有限公司	联营企业	-	2,374.41
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	-	1,878.25
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	-	1,860.00
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	-	1,692.92
北京万链建筑科技有限公司	其他*2	-	954.89
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	891.59
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	799.82
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	714.18
珠海市万维纵横物业服务有限公司	子公司*1	-	461.17
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	-	330.72
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	271.59
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	187.01
上海星信曼置业有限公司	联营企业	-	185.30
昆明万昆物流有限公司	联营企业	-	163.12
首万誉业(天津)物业服务有限公司	其他*2	-	152.35
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	-	126.19
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	103.44
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	-	91.87
长春万御安防科技有限公司	联营企业	-	57.05
杭州润灏置业有限公司	联营企业	-	43.27
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	-	38.64
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	其他*2	-	21.88
南京东泊商业管理有限公司	其他*2	-	16.84
杭州润衡置业有限公司	联营企业	-	10.58

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

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

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

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

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	2,027.00	6,027.00
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	2,025.10	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	1,975.24	1,824.97
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	1,936.17	-
杭州万晨置业有限公司	合营企业	1,682.62	-
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	1,636.22	1,530.51
重庆荣港物流有限公司	合营企业	1,606.94	1,398.49
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	1,500.47	1,115.15
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	1,384.79	3,128.97
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	1,120.48	1,047.41
温州万享置业有限公司	合营企业	1,050.09	-
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	832.25	935.39
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	725.23	1,025.23
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	715.85	715.85
宁波天筑置业有限公司	合营企业	649.68	649.68
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	585.85	1,209.00
上海恺熠置业有限公司	合营企业	572.24	576.12
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	560.99	550.29
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	541.98	-
MarriottHoldingsLimited	合营企业	517.42	526.93
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	476.84	182.45
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	460.56	193,691.94
宁波前程供应链有限公司	合营企业	434.14	521.03
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	393.80	327.27
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	320.97	-
温州万祯置业有限公司	合营企业	318.19	824.46
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	270.88	325.82
杭州万东仓储有限公司	合营企业	264.61	281.58
华万健康产业发展有限公司	合营企业	241.86	-
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	235.23	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	211.03	-
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	190.61	184.20
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	182.16	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	172.28	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	171.90	315.18
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	154.35	190.13
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	151.08	272.85
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	133.80	-
天津华康物流有限公司	合营企业	131.89	16.97
天津市迪万投资有限公司	合营企业	125.37	122.49
昆明海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	124.29	-
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	122.65	104.69
福建中联物业服务有限公司	合营企业	122.25	166.64
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	113.73	177.93
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	102.62	27.26
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	70.36	629,950.70
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	67.42	117.42
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	62.93	175.31
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	51.53	-
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	36.87	-
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	33.74	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	33.39	38.09
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	32.38	32.38
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	32.00	32.00
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	26.92	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	24.92	18.54
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	19.95	69.92
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	18.60	-
Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte.Ltd.	合营企业	15.41	13.98
VXJinanHKHoldingLimited	合营企业	15.34	15.34

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	14.39	15.53
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	11.29	11.31
V-NestaFundIIGPLimited	合营企业	5.02	5.12
V-NestaFundIIIGPLimited	合营企业	4.92	5.02
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	4.79	5.37
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	4.68	-
VXLogisticsVII(HK)HoldingLimited	合营企业	4.30	-
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	3.85	-
610LexingtonVentureGPLLC	合营企业	3.78	3.44
BountifulTimeLimited	合营企业	3.11	2.74
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	2.27	8.15
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	1.83	0.90
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	1.17	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1.10	0.10
成都轨道万科物业有限公司	合营企业	1.01	0.00
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	1.00	1.00
VXChengduHKHoldingLimited	合营企业	0.58	0.58
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	0.38	-
VankeVelocityPropertyIHoldingCompanyLimited	合营企业	0.38	-
VXLogisticsIHoldingLimited	合营企业	0.38	-
VXLogisticsVHoldingLimited	合营企业	0.38	-
VXLogisticsX(BVI)HoldingLtd	合营企业	0.38	-
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	0.11	0.11
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	0.10	0.92
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	0.06	0.07
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	0.03	-
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	0.03	0.31
OceanRainbowLimited	合营企业	0.02	-
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	0.01	44.80
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.00	0.00
青岛万珠置业有限公司	子公司*1	-	220,187.59

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	-	38,410.32
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	25,843.35
重庆锦澜实业有限公司	子公司*1	-	17,433.22
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	-	15,562.88
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	13,906.74
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	12,159.35
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	-	8,843.77
扬州万美置业有限公司	合营企业	-	8,494.70
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	7,529.11
福州市共赢百亿房地产有限公司	子公司*1	-	6,645.81
MBERPII(Luxembourg)27Sarl	合营企业	-	4,279.82
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	3,622.82
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	3,000.00
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	2,385.27
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	-	2,110.47
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	1,857.43
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	1,414.15
天津市创双置业有限公司	合营企业	-	1,275.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	-	752.58
大连万城万家置业有限公司	其他*2	-	414.02
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	-	341.36
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	227.45
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	52.63
V-CloudApartmentIHoldingLimited	合营企业	-	48.01
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	-	40.90
北京紫光万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业	-	21.54
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	-	11.40
V-CloudManagementInvestmentsLimited	合营企业	-	7.60
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	7.06
万纬物流发展有限公司	子公司*1	-	4.30
北京万商优选商贸有限公司	其他*2	-	0.69

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	-	0.11
小计		9,144,516.30	8,593,738.46
合计		13,801,166.17	12,900,884.54

截至 2021 年 12 月 31 日应付关联方款项

单位：万元

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	577,686.74	176,535.21
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	197,977.94	202,726.89
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	122,679.16	124,933.62
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	79,132.55	182,322.95
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	74,868.80	97,399.70
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	68,033.93	50,751.67
重庆科锦置业有限公司	联营企业	61,164.84	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	56,996.50	61,156.50
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	47,650.48	46,804.80
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	39,846.41	55,152.74
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	39,098.69	-
杭州锦和置业有限公司	联营企业	35,660.69	42,121.19
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	35,604.52	35,317.52
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	32,649.10	31,471.58
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	28,812.44	-
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	28,122.67	25,596.76
中房万科实业有限公司	联营企业	26,706.23	-
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	25,969.92	24,845.94
上海港万房地产有限公司	联营企业	24,301.88	24,042.36
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	22,780.84	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	21,392.51	13,404.28
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	21,179.38	37,247.67
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	20,293.62	22,592.41
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	20,123.70	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	19,348.46	19,634.49

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	19,047.83	19,586.84
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	18,858.63	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	18,594.17	27,632.66
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	18,589.74	27,089.74
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	18,307.78	39,673.06
昆山源翔置业有限公司	联营企业	17,400.00	17,400.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	16,851.33	22,427.28
南京荟宏置业有限公司	联营企业	15,974.82	15,974.82
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	14,856.37	14,865.13
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	14,472.47	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	14,084.46	10,639.77
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	13,200.00	8,000.00
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	13,184.93	13,523.44
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	13,016.55	1,805.01
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	12,496.94	-
上海万御科技有限公司	联营企业	12,382.79	17,076.90
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	12,378.84	778.84
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	12,059.57	11,368.66
深圳印力管理有限公司	联营企业	11,201.23	11,223.07
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	10,806.73	12,086.47
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	10,334.38	9,284.29
苏州万御安防科技有限公司	联营企业	10,261.88	3,375.81
徐州苏科置业有限公司	联营企业	9,996.52	15,261.57
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	9,810.99	12,225.74
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	9,418.26	9,874.26
UltimateVantageLimited	联营企业	8,711.39	8,000.71
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	8,426.62	8,144.43
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	7,860.00	-
重庆招科置业有限公司	联营企业	7,744.30	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	7,636.51	11,916.06
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,565.71	7,412.72

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	7,557.18	1,949.39
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	7,268.88	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	7,010.33	7,006.65
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	6,969.22	5,443.16
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业	6,841.56	5,202.47
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	5,956.68	7,673.99
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	5,751.03	5,735.97
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	5,435.39	-
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	5,316.27	5,316.27
苏州恒万置地有限公司	联营企业	5,310.60	5,282.06
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	4,930.68	89,497.15
宁波万御安防科技有限公司	联营企业	4,882.25	3,418.90
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	4,859.56	-
南通锦恒置业有限公司	联营企业	4,753.45	23,783.17
南昌联交科置业有限公司	联营企业	4,742.87	-
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	4,473.85	188.03
山东华艺置业有限公司	联营企业	4,311.40	14,893.30
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	4,249.86	4,088.86
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	3,932.77	5,829.42
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	3,827.28	3,900.70
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	3,810.43	3,810.43
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	3,267.28	2,114.70
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	3,131.75	30,358.39
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	2,993.34	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	2,721.45	139.67
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	2,700.00	8,160.00
珠海财富贸易有限公司	联营企业	2,689.07	2,230.25
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	2,655.96	2,784.10
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	2,517.51	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	2,500.00	2,500.00
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	2,400.00	400.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	2,394.49	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	2,390.48	1,175.02
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	2,142.89	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	2,087.88	3,571.64
VankeRainbowPartnership,LP	联营企业	1,824.63	1,169.64
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	1,722.05	-
RunwayOperationsLLC	联营企业	1,612.39	-
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	1,541.64	802.86
上海万狮置业有限公司	联营企业	1,424.08	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	1,419.10	1,363.53
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	1,389.83	2,479.94
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	1,385.84	552.04
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	1,329.97	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	1,322.80	5,672.93
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	1,251.53	2,863.43
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	1,050.64	-
VallianceCapitalL.P.	联营企业	1,044.19	1,146.45
南昌联万置业有限公司	联营企业	799.46	45,266.33
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	761.96	1,268.25
温州万茂置业有限公司	联营企业	670.30	2,939.30
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	637.04	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	613.05	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	556.71	30,789.35
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	551.65	62.48
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	542.62	3,276.71
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	500.00	500.00
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	464.91	1,100.22
广州科讯实业有限公司	联营企业	450.00	450.00
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	423.32	83.56
济南弘碧置业有限公司	联营企业	283.72	-
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	281.31	23.44
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	274.93	274.29
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	259.89	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	254.54	876.01
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	248.72	248.72
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	235.59	1,190.73
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	220.40	363.81
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	214.52	740.10
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	190.40	-
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	175.88	44.38
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	157.35	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	146.30	5,012.62
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	142.11	-
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	75.73	25.86
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	73.54	-
保利(长沙)西海岸置业有限公司	联营企业	72.40	-
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	66.65	-
泉州万物御安防科技有限公司	联营企业	58.03	-
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	57.16	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	48.35	302.77
昆明万昆物流有限公司	联营企业	42.72	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	39.43	107.95
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	36.57	-
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	20.16	0.20
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	19.80	19.80
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	15.19	1.42
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	11.96	-
南京荣泰置业有限公司	联营企业	11.49	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	8.08	12.93
南通万物御安防科技有限公司	联营企业	5.67	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	5.44	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	3.18	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	2.83	-
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	2.00	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	0.87	2.10
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	0.78	0.78
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	0.75	0.96
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	0.28	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	0.15	0.35
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业	0.12	3,320.09
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	0.04	0.04
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	0.03	0.03
VankicInvestment(CaymanIslands)Ltd.	联营企业	0.03	0.03
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	0.02	-
上海万颤企业管理有限公司	联营企业	0.01	0.01
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	0.01	0.01
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	0.00	-
GoldValueLimited	联营企业	0.00	0.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	0.00	-
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	137,184.25
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	124,557.25
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	16,813.31
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	10,524.19
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	9,764.29
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	子公司*1	-	8,110.65
珠海万纬物流发展有限公司	子公司*1	-	7,909.27
合肥新辉皓辰地产有限公司	子公司*1	-	7,145.71
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	7,125.13
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	-	6,846.66
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	-	6,186.00
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	4,917.18
温州新都置业有限公司	联营企业	-	4,829.18
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	-	4,100.00
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	3,767.26
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	3,384.44
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	3,367.41
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	-	2,609.94

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	-	2,503.00
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	2,254.67
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,859.55
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,715.13
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,555.72
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	1,527.42
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,522.85
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,413.89
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	-	1,250.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,243.35
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	1,181.70
贵阳万御科技有限公司	联营企业	-	1,096.29
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,070.96
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	-	1,007.18
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	990.49
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	-	811.21
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	749.32
温州万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	707.06
VankeRainbowPurchaserLimited	联营企业	-	648.36
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	-	616.55
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	557.80
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	284.50
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	165.22
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	114.94
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	97.10
上海思储纬供应链有限公司	子公司*1	-	49.16
上海万筹科技有限公司	子公司*1	-	40.59
福讯信息技术有限公司	联营企业	-	21.46
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	-	10.00
福州市万卓房地产有限公司	子公司*1	-	1.79
小计		2,301,452.21	2,387,725.08
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	541,669.16	619,931.05

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	356,494.10	461,287.57
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	136,619.37	-
长春北方影都房地产开发有限公司	合营企业	132,582.71	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	120,488.21	117,971.74
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	109,729.10	134,574.85
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	105,764.78	180,230.72
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	102,010.00	-
无锡国信置业有限公司	合营企业	82,744.56	126,655.59
天津信科置业有限公司	合营企业	81,359.09	84,589.04
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	77,927.85	90,083.68
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	75,999.44	75,464.03
武汉硅创置业有限公司	合营企业	75,509.57	189,858.64
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	72,082.19	26,242.56
大连万兴置业有限公司	合营企业	64,932.58	39,354.87
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	63,180.00	-
苏州迅和置业有限公司	合营企业	60,184.43	88,327.63
温州万楷置业有限公司	合营企业	56,831.53	65,661.56
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	56,083.89	37,044.53
南京裕晟置业有限公司	合营企业	50,370.87	67,842.20
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	50,223.34	49,202.34
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	49,050.27	54,463.37
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	44,556.77	33,914.90
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	41,052.89	-
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	40,000.00	40,000.00
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	39,904.70	74,530.49
成都润万置业有限公司	合营企业	39,384.33	78,741.93
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	38,437.02	35,418.04
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	34,860.39	44,021.35
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	33,795.23	4,036.97
西安雁顺置业有限公司	合营企业	33,565.26	41,619.71

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	31,945.73	31,949.64
成都万新置业有限公司	合营企业	30,982.85	39,129.85
宁波万应置业有限公司	合营企业	30,379.62	61,080.72
重庆星畔置业有限公司	合营企业	29,729.76	77,404.28
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	29,725.62	32,706.75
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	29,427.53	16,198.68
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	29,310.21	31,111.16
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	28,786.86	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	26,760.93	17,250.87
杭州万璟置业有限公司	合营企业	26,434.30	15,091.88
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	25,917.28	35,054.09
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	25,478.23	53,440.62
济南万科众享置业有限公司	合营企业	25,109.72	23,696.15
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	24,600.00	26,602.15
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	24,520.84	28,491.14
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	24,066.18	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	24,039.62	24,031.33
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	23,718.14	23,668.30
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	22,811.59	21,851.28
青岛万湖置业有限公司	合营企业	22,516.88	22,516.88
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	22,446.30	33,377.21
扬州万景置业有限公司	合营企业	22,339.67	22,290.46
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	21,323.59	22,738.72
南通申万置业有限公司	合营企业	19,873.46	-
上海乐都置业有限公司	合营企业	19,725.49	19,753.40
长沙市领域投资有限公司	合营企业	19,457.69	36,799.76
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	18,842.04	18,842.52
上海北万置业有限公司	合营企业	18,406.08	31,297.16
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	18,140.32	18,129.62
610LexingtonDevelopmentLLC	合营企业	17,913.36	17,870.03
杭州京科置业有限公司	合营企业	16,746.56	20,828.13
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	16,701.20	43,954.32
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	16,399.36	16,256.31

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	15,892.83	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	15,172.80	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	15,093.33	30,642.61
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	14,902.17	14,454.54
杭州融恒置业有限公司	合营企业	14,897.59	26,960.39
杭州万爵置业有限公司	合营企业	14,845.92	14,638.86
扬州万胜置业有限公司	合营企业	13,848.45	30,037.29
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	13,201.21	13,472.86
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	13,174.66	8,668.28
南京荟合置业有限公司	合营企业	12,943.48	5,160.17
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	12,742.20	13,497.90
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	12,124.14	14,110.17
温州万瑞置业有限公司	合营企业	11,870.76	14,405.37
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	11,460.15	12,029.96
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	11,272.91	11,206.98
南昌联颐置业有限公司	合营企业	10,302.88	12,721.27
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	9,949.84	14,996.60
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	9,767.36	7,896.67
扬州万铭置业有限公司	合营企业	8,900.84	12,488.12
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	8,752.29	26,392.29
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	8,727.77	46,883.85
扬州启辉置业有限公司	合营企业	7,839.36	10,566.63
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	7,814.52	2,154.91
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	7,761.37	8,629.57
万创置业(上海)有限公司	合营企业	7,518.78	3,838.18
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	7,048.48	18,916.97
V-NestaFundII,L.P	合营企业	6,937.16	7,075.34
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	6,698.78	756.54
杭州万广置业有限公司	合营企业	6,370.94	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	6,348.03	-
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	6,269.36	6,269.36
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	6,000.00	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	5,987.77	6,010.80
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	5,962.44	-
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	5,583.31	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	5,274.22	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	5,260.66	6,512.76
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	5,000.00	5,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	5,000.00	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	4,992.37	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	4,964.25	2,964.25
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	4,900.00	-
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	4,895.76	6,272.93
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	4,289.89	-
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	4,249.08	13,711.48
扬州万美置业有限公司	合营企业	4,247.68	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	3,978.60	4,167.69
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	3,973.24	3,972.60
大连万城之光置业有限公司	合营企业	3,896.70	6,988.00
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	3,808.97	4,662.13
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	3,785.09	3,792.30
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	3,601.88	21,752.33
温州万毅房地产有限公司	合营企业	3,533.59	2,989.63
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	3,476.72	3,565.24
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	3,244.00	3,244.00
宁波天隆置业有限公司	合营企业	2,984.81	2,981.43
杭州万臻置业有限公司	合营企业	2,895.55	2,649.83
杭州万业置业有限公司	合营企业	2,770.39	2,340.36
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	2,500.00	2,500.00
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	2,489.83	2,218.45
南京龙西置业有限公司	合营企业	2,364.80	2,844.43
南昌万坤置业有限公司	合营企业	2,287.85	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	2,253.98	2,227.16
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	2,227.10	2,375.87

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
EagleOneGlobalLimited	合营企业	2,158.69	2,201.73
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,931.11	1,697.74
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	1,907.04	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	1,900.43	-
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,600.00	1,600.00
SunshineBusinessLimited	合营企业	1,273.47	-
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	1,000.00	1,000.00
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	1,000.00	15,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	973.28	973.28
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	822.51	4,975.52
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	750.00	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	682.68	768.98
杭州富耀置业有限公司	合营企业	670.75	2,033.92
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	646.90	646.90
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	646.12	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	624.03	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	601.33	601.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	600.00	600.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	514.29	545.96
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	510.54	460.54
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	510.00	510.00
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	465.52	500.13
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	417.38	541.57
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	310.12	310.12
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	287.36	223.74
天津万和置业有限公司	合营企业	256.94	-
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	211.41	-
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	199.90	199.90
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	135.38	-
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	91.00	-

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
苏州市吴江区城科物业服务有限公司	合营企业	72.27	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	49.00	49.00
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	45.27	2.49
杭州富民投资有限公司	合营企业	44.49	-
VXLogisticsIII(HK)HoldingLimited	合营企业	44.01	44.27
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	32.65	31.41
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	19.13	5.20
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	16.88	-
天津海阔万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	3.69	-
北京海阔万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业的子公司	3.13	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	3.01	4.80
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	1.88	2.86
济南市市中区润学园幼儿园	合营企业	1.36	4.09
VXLogisticsIX(HK)HoldingLimited	合营企业	1.18	1.18
大连索尔置业有限公司	合营企业	0.48	-
ChinaLogisticsPlatformIILimited	合营企业	0.00	0.00
北京万启绣企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	189,212.22
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	子公司*1	-	167,007.69
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	159,511.52
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	100,816.82
广州市万景房地产有限公司	子公司*1	-	70,452.26
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	-	54,449.05
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	-	39,259.41
深圳城盛房地产开发有限公司	其他*2	-	32,653.18
海门申万置业有限公司	合营企业	-	30,258.07
杭州万晨置业有限公司	合营企业	-	27,039.47
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	23,253.53
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	16,838.84
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	其他*2	-	14,896.22
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	-	14,525.25

单位名称	与本公司的关系	2021年12月31日	2020年12月31日
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	10,450.04
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	-	9,690.46
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	-	9,084.93
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	-	8,149.11
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	-	7,565.10
河南省多乐置业有限公司	合营企业	-	6,206.25
杭州锦康置业有限公司	其他*2	-	5,982.74
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	-	5,712.00
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	-	5,678.30
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	3,763.36
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	-	3,291.99
天津松科房地产有限公司	其他*2	-	3,084.82
温州万享置业有限公司	合营企业	-	2,962.62
天津万津城置业有限公司	其他*2	-	2,498.90
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	-	1,793.63
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	-	1,200.00
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	-	985.30
北京北万颐养企业管理有限公司	其他*2	-	757.69
广州华坤装饰科技有限公司	其他*2	-	408.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	-	328.71
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	-	151.47
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	95.49
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	-	21.30
天津紫光万誉物业服务有限公司	合营企业	-	0.96
HongkongSunshineBusinessLimited	合营企业	-	0.00
小计		4,139,138.14	5,314,671.53
合计		6,440,590.35	7,702,396.61

*1：该等公司本年已变更为子公司。

*2：因本年处置持有的该等公司股权或该等公司已被注销，该等公司于年末已非本集团的关联企业。

3、关联方资产转让

最近三年无。

4、与其他关联方之间的交易

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

发行人于本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司的安防机电外包费交易总额为人民币 459,122.73 万元（2020 年：人民币 365,152.43 万元）。

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

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

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

5、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况

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

报告期内，发行人不存在大股东及其关联方违规占用资金情形。

6、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

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

（1）决策权限和决策程序

- ①公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；
- ②公司与关联自然人拟发生的交易（受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在30万元以上的，须经公司董事会批准。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款；
- ③公司与关联法人拟发生的交易金额在300万以上（受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的，须经董事会批准；
- ④公司与关联人拟发生交易金额在3,000万以上（受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易的，除经董事会批准外，还需提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告；对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

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

（2）定价机制

A、公司关联交易的定价参照下列原则执行：

- ①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- ②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

B、公司关联交易的定价方法

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

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

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

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

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

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

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日关联方提供担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产（香港）有限公司(100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计 2022/12/31
2	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产（香港）有限公司(100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计 2022/12/31
3	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	36,145.62	连带责任担保	2020/6/17	2022/6/19
4	财荣有限公司（Wealth Hour Limited）(95%)	万科置业（香港）有限公司（100%） JUBILANT CASTLE LIMITED (95%)	115,101.16	连带责任担保	2021/8/24	2022/8/24
5	丽钻有限公司（Diamond Huge Limited）(100%)	深圳万科发展有限公司(100%)	386,617.50	连带责任担保	2021/2/9	2022/2/8
6	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳万物商企物业服务有限公司 (40.95%)	490.00	连带责任担保	2020/5/12	2023/5/11
7	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司 (100%)	125,000.00	连带责任担保	2020/5/6	2022/5/5
8	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	943.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
9	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司 (100%)	80,000.00	连带责任担保	2020/8/4	2022/5/3
10	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	3,046.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
11	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	34,419.58	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
12	北京恒燚企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
13	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	466.99	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
14	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,933.15	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
15	成都万兴产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	210,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
16	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	130,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
17	武汉誉天兴业置地有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	262,500.00	连带责任担保	2019/12/5	2026/12/5

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保 余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1 8	佛山市南海区万轩房地产有限公司(100%)	万科企业股份有限公司	100,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
1 9	广州市万溪企业管理有限公司(50%)	广州万科企业有限公司(100%)	1,353,000.00	一般担保责任	2020/12/3	2025/12/3
2 0	深圳市万科发展有限公司(100%)	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司(96.12%)	107,100.00	连带责任担保	2020/11/11	主合同履行期限届满之日起两年止
2 1	万科(重庆)企业有限公司(100%)	万科企业股份有限公司	580,000.00	连带责任担保	2021/11/19	2036/11/19

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

发行人除为子公司或联合营公司因经营需要而提供担保之外，发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日起两年止。

截至 2021 年末，发行人承担阶段性担保额为人民币 2,444.27 亿元。

(二) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

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

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

(三) 重大承诺

1、约定资本支出

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的资本承担如下：

单位：亿元

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

截止 2021 年 12 月 31 日，发行人的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年末，发行人抵押借款为人民币 37.43 亿元。发行人以本公司持有的子公司的股权和应收账款等作为质押物进行了质押借款，质押借款为人民币 123.53 万元。

截至 2021 年末，发行人银行借款中含有受限使用资金为 864,398.50 万元，其中因质押对使用有限制的资金为 386,617.50 万元，存货中用于借款抵押的存货账面价值为 489,857.75 万元，投资性房地产中受限的账面价值为 886,702.63 万元，固定资产中受限的账面价值为 44,515.21 万元，无形资产中受限的账面价值为 4,778.59 万元。

截至 2021 年末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

经联合资信 2022 年 6 月 20 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定，联合资信出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据监管部门和联合资信对跟踪评级提供相应资料。联合资信的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具进行资信评级，联合资信、中诚信国际、大公国际对发行人评定的主体评级结果均维持 AAA。³

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

（二）评级报告的内容摘要

优势

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

³ 中诚信国际、大公国际分别指代：中诚信国际信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司

2. 公司土地储备丰富且区域分布分散，多元化经营协同效应逐步发挥，有效分散了经营风险，长期以来经营稳健，穿越周期能力强。公司坚持深耕城市圈的战略，土地储备质量较好，业务重点聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市，分散的区域布局可在一定程度上抵御区域轮动风险。同时，公司定位于城乡建设与生活服务商，城市配套服务业务与地产开发业务协同效应逐步发挥，并且能够对公司收入形成有效补充。公司长期以来经营稳健，经历了多轮周期，行业经验丰富，穿越周期能力强。

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

关注

1. 2021年下半年以来房地产市场出现较大波动，长期来看行业高速增长阶段已经结束。2021年下半年以来房地产市场大幅降温，公司2021年经营业绩也有所下降。2021年，公司签约销售金额同比下降10.8%；受开发业务毛利率下滑、投资收益回落以及计提资产减值损失等因素影响，公司净利润同比下降35.80%。从长期来看，房地产行业高速增长阶段已经结束，伴随行业调控政策趋于长期化，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

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

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

万科企业股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级

有效期内完成跟踪评级工作。

公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2021 年末，公司获得主要合作银行授信总额约为 4,456.69 亿元，其中已使用授信额度约为 2,761.88 亿元，尚余授信额度 1,694.81 亿元。公司主要合作银行包括中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、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 2021 年末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国工商银行股份有限公司	950.00	634.48	315.52
中国农业银行股份有限公司	666.00	271.48	394.52
中国银行股份有限公司	750.69	529.72	220.97
中国建设银行股份有限公司	840.00	538.71	301.29
招商银行股份有限公司	750.00	544.50	205.50
交通银行股份有限公司	500.00	242.99	257.01

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
合计	4,456.69	2,761.88	1,694.81

最近三年，公司不存在关注类等不良贷款情况。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

本公司及主要子公司报告期内未发生债务违约情形。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司及主要子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)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
万科地产（香港）有限公司	面向专业投资者发行中期票据计划（注）	美元	100,000.00	637,570.00	637,570.00	2017/11/9	2027/11/9	10年	3.98%	尚未到期，按时付息
			97,100.00	619,080.47	619,080.47	2018/4/18	2023/4/18	5年	4.15%	尚未到期，按时付息
			65,000.00	414,420.50	414,420.50	2018/5/25	2023/5/25	5年	3个月LIBOR+1.55%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	401,669.10	401,669.10	2018/12/11	2024/3/11	5.25年	5.35%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	382,542.00	382,542.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25年	4.20%	尚未到期，按时付息
			42,300.00	269,692.11	269,692.11	2019/11/12	2025/5/12	5.5年	3.15%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	191,271.00	191,271.00	2019/11/12	2029/11/12	10年	3.50%	尚未到期，按时付息
	人民币债券	人民币	50,500.00	50,500.00	50,500.00	2019/6/13	2022/6/13	3年	3.85%	尚未到期，按时付息

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3年	3.45%	尚未到期,按时付息
			51,000.00	51,000.00	51,000.00	2022/6/8	2022/6/9	3年	3.55%	尚未到期
小计			3,162,245.18	3,162,245.18						
万科企业股份有限公司	17万科01	人民币	300,000.00	300,000.00	819.43	2017/7/18	2022/7/18	5(3+2)年	4.50%	已部分回售,尚有余额,按时付息
	19万科02		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2019/9/26	2024/9/26	5(3+2)年	3.55%	尚未到期,按时付息
	20万科01		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/3/16	2025/3/16	5(3+2)年	3.02%	尚未到期,按时付息
	20万科02		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/3/16	2027/3/16	7(5+2)年	3.42%	尚未到期,按时付息
	20万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2020/5/19	2025/5/19	5(3+2)年	2.56%	尚未到期,按时付息
	20万科04		150,000.00	150,000.00	150,000.00	2020/5/19	2027/5/19	7(5+2)年	3.45%	尚未到期,按时付息
	20万科05		80,000.00	80,000.00	80,000.00	2020/6/19	2025/6/19	5(3+2)年	3.20%	尚未到期,按时付息
	20万科06		120,000.00	120,000.00	120,000.00	2020/6/19	2027/6/19	7(5+2)年	3.90%	尚未到期,按时付息
	20万科07		38,100.00	38,100.00	38,100.00	2020/11/13	2025/11/13	5(3+2)年	3.50%	尚未到期,按时付息
	20万科08		160,000.00	160,000.00	160,000.00	2020/11/13	2027/11/13	7(5+2)年	4.11%	尚未到期,按时付息
	21万科01		190,000.00	190,000.00	190,000.00	2021/1/22	2024/1/22	3(2+1)年	3.38%	尚未到期,按时付息

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
万科企业股份有限公司	21万科02	人民币	110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7(5+2)年	3.98%	尚未到期,按时付息
	21万科03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5(3+2)年	3.40%	尚未到期
	21万科04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7(5+2)年	3.70%	尚未到期
	21万科05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5(3+2)年	3.19%	尚未到期
	21万科06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7(5+2)年	3.49%	尚未到期
	22万科01		89,000.00	89,000.00	89,000.00	2022/3/4	2025/3/4	3年	3.14%	尚未到期
	22万科02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2022/3/4	2027/3/4	5年	3.64%	尚未到期
	22万科03		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2022/6/6	2027/6/6	3+2年	2.90%	尚未到期
	22万科04		65,000.00	65,000.00	65,000.00	2022/6/6	2029/6/6	5+2年	3.53%	尚未到期
公司债券小计			2,503,700.00	2,204,519.43						
万科企业股份有限公司	21万科MTN001	人民币	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/1/29	2024/1/29	3年	3.76%	尚未到期,按时付息
	21万科MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/4/29	2024/4/29	3年	3.52%	尚未到期,按时付息
	21万科MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3年	3.08%	尚未到期
	22万科MTN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3年	2.95%	尚未到期

发行主体	债券简称	币种	本币发行金额(万元)	人民币发行金额(万元)	人民币当前余额(万元)	起息日期	到期日期	债券期限	发行票面利率	偿还债务情况
	22万科MTN002		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3年	2.98%	尚未到期
	22万科MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/2/25	2025/2/25	3年	3.00%	尚未到期
债务融资工具小计			1,400,000.00	1,400,000.00						
合计			7,065,945.18	6,766,764.61						

注：1、发行人香港子公司BestgainReal Estate Lyra Limited (以下简称“Lyra”)之美元20亿元中期票据发行计划(以下简称“中期票据计划”)已于2013年7月16日经香港联合交易所有限公司批准上市。发行人于2016年9月7日在董事会授权范围内将该中期票据计划规模更新为32亿美元。基于该中期票据计划信托协议的相关条款，发行人、万科地产(香港)有限公司(以下简称“万科地产香港”)以及票据受托人于2016年12月30日订立经修正并重述的信托协议和其他相关协议，约定以万科地产香港替代Lyra作为中期票据计划以及该计划项下所有已经发行和未来将要发行之票据的发行人并自即日起生效。具体而言，自2016年12月30日起，万科地产香港取代Lyra成为该中期票据计划及其项下已发行或将发行票据的主要债务人，与此同时Lyra作为发行人的责任即时解除，而万科地产香港作为担保人的担保责任也相应解除。2017年5月11日，在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为44亿美元。2018年4月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为70亿美元；2019年6月在董事会授权范围内该中期票据计划的规模更新为95亿美元。2、以美元标价的债务融资工具人民币发行金额以2021年12月31日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价6.3757:1折算。

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

(四) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

(五) 最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

(六) 本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余

额为 676.68 亿元（包括中期票据、公司债等债务融资工具，外币发行的债务融资工具以 2021 年 12 月 31 日的汇率计算），如本公司本次申请 34 亿元公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公司债券及债务融资工具余额为 710.68 亿元，占本公司截至 2021 年 12 月 31 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 18.09%。

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 2019 年度、2020 年度及 2021 年度经审计的财务报告；
- 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告；
- 5、万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- 6、万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会许可本次注册发行的文件；
- 8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

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

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全文及上述备查文件：

发行人：万科企业股份有限公司

住所：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：毛敏

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、张天亮、邓小强、陈东辉、刘玢玥、李龙飞、秦翰、聂司桐、
罗巍、刘舒杨、左逸夫

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）。

投资者若对本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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之盖章页)

