

vanke

万科企业股份有限公司

深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要



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
本期债券发行金额	不超过人民币 20 亿元（含）
信用评级结果：	主体 AAA/债项 AAA
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司

签署日期：2023 年 7 月 18 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

万科企业股份有限公司于 2022 年 9 月 28 日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2022）2327 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。本期债券为上述批文项下第二期发行，本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含）。本期债券发行上市前，发行人最近一期期末（2023 年 3 月末）的净资产为 3,975.06 亿元，归属于母公司所有者权益合计 2,460.12 亿元，合并报表口径资产负债率为 77.20%，合并口径扣除预收账款及合同负债后的资产负债率¹为 68.32%，母公司资产负债率为 69.89%。

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 288.86 亿元（2020-2022 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的一年利息。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

二、评级情况

经联合资信综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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。

¹扣除预收账款、合同负债后的资产负债率=（总负债-预收款项-合同负债）/（总资产-预收款项-合同负债）。此处预收款项金额与报表数字一致，未包含待转销项税，下同。

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、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。

四、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/或利息以及迟延履行本金及/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“四、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，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

五、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。

六、本期发行结束后，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。

七、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。

八、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。

九、根据发行人 2023 年 6 月 30 日发布的《万科企业股份有限公司 2022 年度股东大会决议公告》，发行人股东大会审议并通过了《关于公司董事会换届暨选举非独立董事的议案》、《关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案》及《关于公司监事会换届暨选举非职工代表监事的议案》，胡国斌、黄力平、雷江松、辛杰、郁亮、祝九胜当选为公司第二十届董事会非独立董事；廖子彬、林明彦、沈向洋、张懿宸当选为公司第二十届董事会独立董事；栗淼、解冻当选为公司第十一届监事会非职工代表监事。发行人十九届董事会独立董事康典、刘姝威和吴嘉宁和职工代表董事王海武卸任发行人董事职务，发行人第十届监事会职工代表

监事阚东武将卸任发行人监事职务。上述变动系发行人正常换届所致，为正常变动，发行人董事、监事、高级管理人员任职均经有权机构决策，对发行人的自身组织架构运行无重大不利影响，不会对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

目录

声明.....	1
重大事项提示	2
释义.....	7
第一节 发行概况	10
第二节 募集资金运用	15
第三节 发行人基本情况	24
第四节 财务会计信息	102
第五节 发行人及本期债券的资信状况	216
第六节 备查文件	224

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、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 2021 年 10 月 28 日第十九届董事会第十二次会议和于 2021 年 11 月 26 日召开的 2021 年度第一次临时股东大会审议通过，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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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
最近三年及一期/报告期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月或 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月

		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

2021 年 10 月 28 日，本公司第十九届董事会第十二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》。公司董事会决议向股东大会申请授权公司在不超过人民币 300 亿元的范围内发行直接债务融资工具，决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。董事会提请股东大会授权董事会，在决议有效期内可根据公司特定需要以及其他市场条件全权处理与上述事项的相关事宜，董事会在获取股东大会授权的同时，将上述授权进一步转授权予公司总裁及其转授权人士。

2021 年 11 月 26 日，公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》。

本公司于 2022 年 9 月 28 日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2022）2327 号文同意面向专业投资者发行面值不超过 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。（品种一债券简称：23 万科 01，债券代码：148380；品种二债券简称：23 万科 02，债券代码：148381）

发行规模：本期公司债券面值总额不超过人民币 20 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%。本期债券各品种总计发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

债券期限：本期债券品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。

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 2023 年 7 月 24 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 2024 年至 2026 年每年的 7 月 24 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 2024 年至 2028 年每年的 7 月 24 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 2026 年 7 月 24 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 2028 年 7 月 24 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。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于置换已用于偿还到期公司债券及其他有息债务的自有资金。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《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：上海浦东发展银行深圳分行

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。

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：2023 年 7 月 18 日。

发行首日：2023 年 7 月 21 日。

预计发行期限：2023 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 24 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2023 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 24 日，共 2 个交易日。

2. 本期债券上市安排

本期发行结束后，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）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，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（2022）2327 号文同意面向专业投资者发行面值不超过 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 20 亿元（含），扣除发行费用后，拟 19 亿元用于置换已用于偿还到期公司债券“21 万科 01”本金的自有资金，1 亿元用于置换已用于偿还到期银行借款的自有资金。

具体明细如下：

债券简称/债权人	起息日期/借款起始日	实际兑付日/借款到期日	发行规模/借款规模 (亿元)	已到期兑付规模 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)	债券余额/借款余额	期限 (年)
21 万科 01	2021-01-22	2023-01-30	19	19	19	0	2+1
招商银行股份有限公司深圳分行	2021-5-28	2023-5-28	6	6	1	0	2

（三）募集资金的现金管理

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

（四）募集资金使用计划调整的授权、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；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) 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。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般银行账户作为本期募集资金专项账户，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。

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：上海浦东发展银行深圳分行

银行账户：79170078801800003008

人行系统支付号：310584000006

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。此处进行模拟，以测试募集资金运用对公司财务状况中资产负债情况的影响。

1、对发行人负债结构的影响

以 2023 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且假设募集资金全部用于置换已用于偿还到期债务的自有资金，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

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 2023 年 3 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 20 亿元；

（3）假设本期债券募集资金净额 20 亿元全部计入 2023 年 3 月 31 日的资产负债表；

(4) 假设本期债券募集资金的用途为 20 亿元全部用于置换已用于偿还到期债务的自有资金；

(5) 假设公司债券发行在 2023 年 3 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	2023 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	14,010.49	14,030.49	20.00
非流动资产	3,420.29	3,420.29	-
资产合计	17,430.79	17,450.79	20.00
流动负债	10,598.23	10,598.23	-
非流动负债	2,857.50	2,877.50	20.00
负债合计	13,455.73	13,475.73	20.00
资产负债率	77.20%	77.22%	0.02%
流动比率	1.3220	1.3239	0.0019

2、对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且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流动比率将由 1.3220 上升为 1.3239，速动比率由发行前 0.4938 上升为 0.4957，公司短期偿债能力有所提升。

二、前次公司债券募集资金使用情况

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。

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。

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、品种二）简称“22 万科 05、22 万科 06”，最终发行规模分别为 29 亿元、5 亿元，已于 2022 年 7 月 8 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，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。

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（第四期）（品种一）简称“22 万科 07”，最终发行规模为 25 亿元，已于 2022 年 10 月 31 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，全部用于偿还到期的公司债券。

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。

三、本期公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：万科企业股份有限公司

股票代码：000002.SZ

法定代表人：郁亮

注册资本：11,930,709,471 元

实缴资本：11,930,709,471 元

成立日期：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”，英文名称为“CHINAVANKECO.,LTD.”。

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

（二）历次股本变动情况

1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

2、分红转增

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

3、分红转增及公积金转增股本

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

4、公开发行 B 股

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

5、分红转增

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

6、分红转增

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

7、实施公司职员持股计划

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

8、分红转增

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

9、分红转增

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

10、配股

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

11、分红转增

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

12、分红转增

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

13、配股

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

14、发行可转债及转股

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

15、公积金转增股本

2003 年 5 月，公司实施向全体股东每 10 股派送现金 2 元、公积金转增 10

股的利润分配方案。转增后，公司的总股本增至 1,353,799,940 股。从 2003 年 5 月 22 日至 2004 年 4 月 23 日，万科转债累计转股 161,951,974 股。此时公司股本总额为 1,515,751,914 股。

16、分红转增及公积金转增股本

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

17、发行可转债及转股

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

18、公积金转增股本

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

19、万科转 2 转股

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

20、非公开发行

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

21、公积金转增股本

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

22、公开增发股份

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

23、公积金转增股本

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

24、B 股转为 H 股

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

25、期权激励

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

26、期权行权

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

27、期权行权

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

28、期权行权

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

29、期权行权

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

30、回购股票

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

31、期权行权

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

32、2019 年 H 股配售

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

33、2020 年 H 股配售

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

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。

35、2022 年 A 股股份回购

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

36、2022 年 H 股“以股代息”

2022 年 8 月，公司 H 股股东“以股代息”选择权实施完毕，公司新增 H 股股份 5,326,096 股，并已于 2022 年 8 月 26 日在联交所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数由 11,625,383,375 股增加至 11,630,709,471 股，其中已发行 H 股总数由 1,901,186,842 股增加至 1,906,512,938 股，已发行 A 股总数保持不变，仍为 9,724,196,533 股。

37、2023 年 H 股配售

发行人于 2023 年 3 月 2 日交易时间开始前与配售代理就配售 300,000,000 股新 H 股订立配售协议，配售价为每股 H 股 13.05 港元。2023 年 3 月 9 日，本次配售的 300,000,000 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 11,930,709,471 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）股权结构

截至 2023 年 3 月 31 日，公司股本总额 11,930,709,471 股，公司前十名股东持股情况如下：

前十名股东持股情况

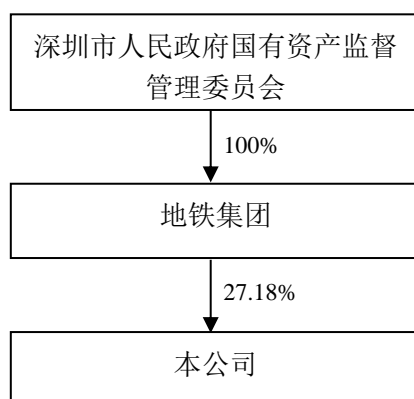
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	质押股数
深圳市地铁集团有限公司	境内国有法人	27.18%	3,242,810,791	0
HKSCCNOMINEESLIMITED（注 1）	境外法人	18.49%	2,206,365,315	0
深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.68%	438,703,992	245,617,200
香港中央结算有限公司（注 2）	境外法人	2.81%	335,541,175	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.55%	185,478,200	0
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002 深	基金、理财产品等	1.41%	168,778,848	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	1.21%	144,618,820	0
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	基金、理财产品等	1.13%	134,555,798	
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.11%	132,669,394	0
深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.02%	122,230,826	108,991,900
合计	-	59.61%	7,111,753,159	354,609,100

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 2023 年 3 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算，公司第一大股东是地铁集团。

截至 2023 年 3 月 31 日，地铁集团与公司股权关系图如下：



（二）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。

发行人于 2022 年 8 月在 2021 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 5,326,096 股，总股份增至 11,630,709,471 股。

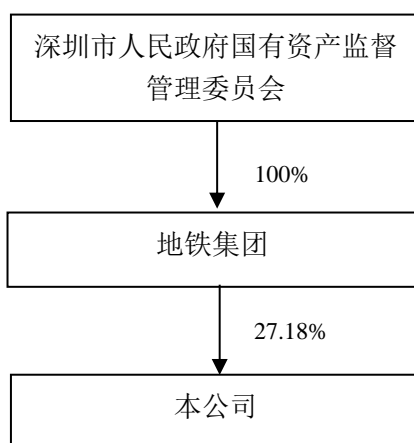
地铁集团持股比例受 H 股配售和“以股代息”影响有所下降。截至 2023 年 3 月 31 日，地铁集团持有 3,242,810,791 股发行人 A 股股份，占发行人总股本的 27.18%，为发行人的第一大股东。

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 4,662,216.00 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 2022 年末，地铁集团合并财务报表口径的总资产为 6,616.10 亿元，总

负债为 3,500.54 亿元，归属于母公司的所有者权益为 3,082.74 亿元。2022 年度地铁集团实现营业收入 239.76 亿元，净利润 8.66 亿元。截至 2023 年 3 月末，地铁集团合并财务报表口径的总资产为 6,679.59 亿元，总负债为 3,570.40 亿元，归属于母公司的所有者权益为 3,076.23 亿元。2023 年 1-3 月地铁集团实现营业收入 36.84 亿元，净利润-9.41 亿元。

截至 2023 年 3 月 31 日，地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

四、发行人权益投资情况

（一）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 2023 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的主要控股子公司的基本情况如下：

发行人主要子公司基本情况

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

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
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 2022 年末/2022 年度主要财务数据如下：

发行人主要子公司主要财务数据

单位：万元

企业名称	2022 年末万科 权益	2022 年度 营业收入	2022 年度 净利润	2022 年末 总资产
深圳市万科发展有限公司	100.00%	1,511.62	-43,147.30	14,743,703.73
广州万科企业有限公司	100.00%	31,370.32	-36,904.32	6,301,905.28
上海万科企业有限公司	100.00%	1,569.39	29,449.54	4,854,261.83
北京万科企业有限公司	100.00%	6,559.06	-36,138.32	9,926,022.34
万科（成都）企业有限公司	100.00%	1,838.15	63,320.39	3,857,305.21
武汉市万科房地产有限公司	100.00%	2,082.59	30,431.34	2,357,490.91
沈阳万科企业有限公司	100.00%	65.45	9,539.20	2,703,503.13

（二）发行人合营、联营公司情况

截至 2023 年 3 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

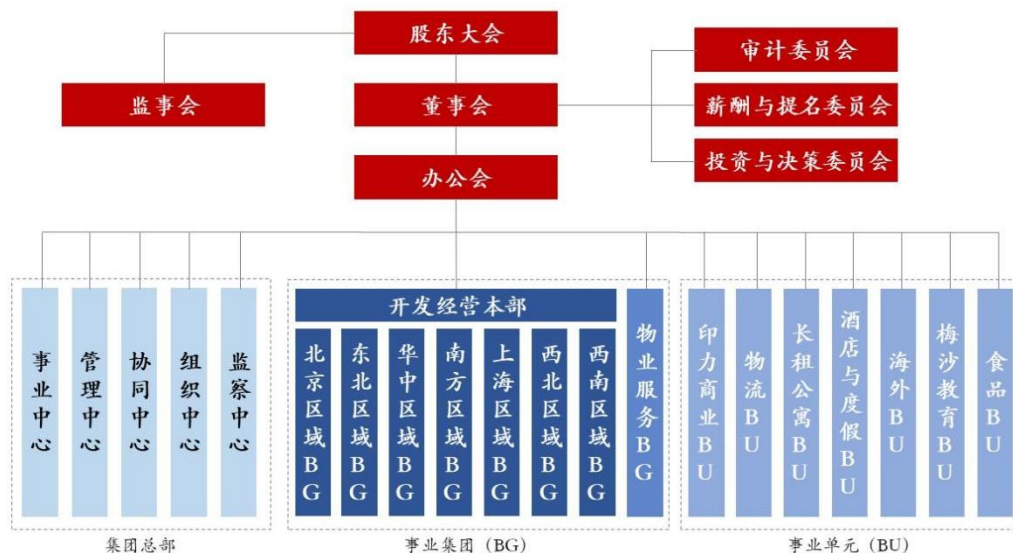
（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

公司按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《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：

发行人组织结构图



1、股东大会

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

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

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

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

2、董事会

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

董事会行使下列职权：

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

其他职权。

下述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意：

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

3、监事会

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

监事会行使下列职权：

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

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

4、管理层

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

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

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

（二）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执行系统的自我评价。

1、会计核算和财务管理制度

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

2、预算管理制度

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

3、对外投资决策机制

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

4、对外担保制度

公司严格按照相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，

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

5、对子公司的管理机制

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

6、公司融资管理制度

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

7、公司的关联交易管理制度

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

8、采购管理制度

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

9、信息披露制度

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

10、突发事件应急管理制度

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

（三）发行人的独立性

发行人无控股股东及实际控制人。截至 2023 年 3 月 31 日，深圳市地铁集团有限公司持有发行人 A 股股份的 27.18%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。地铁集团并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东。地铁集团于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出承诺，保持发行人的人员、财务、机构、业务和资产独立于地铁集团。

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

1、业务经营的独立性

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

2、资产的独立性

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

3、机构的独立性

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

4、人员的独立性

发行人的董事会主席由董事会以全体董事的过半数选举产生，监事会主席由

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

5、财务的独立性

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

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	2017年起	7,394,945	-
辛杰	董事	男	2020年起	-	-
祝九胜	董事	男	2020年起	195,900	-
	总裁、首席执行官		2018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	-	-
王蕴	职工代表董事	女	2023年起	-	-
廖子彬	独立董事	男	2023年起	-	-
林明彦	独立董事	男	2023年起	-	-
沈向洋	独立董事	男	2023年起	-	-
张懿宸	独立董事	男	2020年起	-	-
解冻	监事会主席	男	2014年起	1,652,645	-
栗淼	监事	男	2020年起	-	-
潘樟良	职工代表监事	男	2023年起	-	-
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	2020年起	141,000	-
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	2021年起	157,600	-
朱旭	董事会秘书	女	2016年起	138,800	-

注：公司董事、监事、高级管理人员持股数情况为截至 2023 年 3 月 31 日。

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（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，不存在影响本期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

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

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2022 年，全国房地产开发投资完成额为 13.29 万亿元，同比下降 10.00%，增速较 2021 年回落 14.4 个百分点，其中住宅投资 10.06 万亿元，同比下降 9.5%，增速较 2021 年回落 15.9 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	2015年1月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2	2015年9月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。
3	2015年11月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016年2月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至25%，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	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。
6	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。
7	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。
8	2016年10月	多城市发布地方房地产调控政	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、

序号	时间	主要政策	核心内容
		策	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
9	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
10	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
11	2017年8月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
12	2018年2月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018年4月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
14	2018年5月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计50亿以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
15	2018年5月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
16	2018年7月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018年9月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。

序号	时间	主要政策	核心内容
		整治工作的通知》	
18	2019年3月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
19	2019年7月	国家发改委发布《国家发展改革委办公厅关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展。
20	2019年7月	中共中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
21	2019年12月	中央经济工作会议，再次提出“要房子是用来住的、不是用来炒的定位”	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。
22	2020年7月	中国证监会与国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》	提出基础设施REITs试点项目：一是要聚焦重点区域；二是要聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业；三是要聚焦优质项目。
23	2020年8月	住房和城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制	为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。
24	2020年10月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。
25	2020年12月	中央经济工作会议再次重申“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。”	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。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。同时提到要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。

序号	时间	主要政策	核心内容
			要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。
26	2021年3月	全国两会政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
27	2021年7月	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
28	2021年7月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等8部门联合印发《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
29	2021年9月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
30	2021年12月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环	推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
31	2021年12月	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”	坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
32	2022年2月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。
33	2022年11月	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》	<ul style="list-style-type: none"> (1) 稳定房地产开发贷款投放； (2) 支持个人住房贷款合理需求； (3) 稳定建筑企业信贷投放； (4) 支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期； (5) 保持债券融资基本稳定； (6) 保持信托等资管产品融资稳定；

序号	时间	主要政策	核心内容
			(7) 支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款； (8) 鼓励金融机构提供配套融资支持； (9) 做好房地产项目并购金融支持； (10) 积极探索市场化支持方式； (11) 鼓励依法自主协商延期还本付息； (12) 切实保护延期贷款的个人征信权益； (13) 延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排； (14) 阶段性优化房地产项目并购融资政策； (15) 优化租房租赁信贷服务； (16) 拓宽租房租赁市场多元化融资渠道。
34	2022年11月	资本市场支持房地产平稳健康发展5 项措施	(1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资； (2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资； (3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策； (4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用； (5) 积极发挥私募股权投资基金作用。
35	2023年1月	国家发展改革委召开2023年1月新闻发布会提出稳妥处置化解房地产、金融等领域风险	稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险；支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费，培育线上线下融合等新型消费，着力满足居民个性化、多样化、高品质的消费需求。
36	2023年2月	国资委党委召开扩大会议，结合国资央企实际，研究贯彻落实工作措施	做好企业债务、房地产、金融等重点领域风险防控，牢牢守住不发生重大风险的底线。
37	2023年3月	自然资源部、银保监会联合印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》	要求各级主管部门高度重视，提高政治站位，将做好不动产“带押过户”作为当前加快推动经济运行稳步回升的重要举措之一，协同做好不动产“带押过户”，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。
38	2023年4月	中央政治局会议明确政策支持基调未改，推动建立房地产业发展新模式	要有效防范化解重点领域风险，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。
39	2023年5月	住房和城乡建设部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》	(1) 规范房地产经纪服务，长期有利于行业健康发展。 (2) 引导降低交易费用及规范收费标准，有望降低购房者置业成本。 (3) 多方保障购房者利益，引导经纪机构合规经营。

3、行业运行情况²

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

²本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

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。

2022 年全国商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，增速比 2021 年低 26.2 个百分点；销售金额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，增速比 2021 年低 31.5 个百分点。

2023 年一季度，全国商品房销售面积 2.99 亿平方千米，同比下降 1.8%，增速低于上年同期。销售额 3.05 万亿元，同比增长 4.1%，其中住宅销售额增长 6.0%。房地产开发投资同比下降 5.8%；房屋新开工面积同比下降 19.2%。

在行业呈现下行趋势的情况下，各地出台一系列利好政策。截至 2023 年 3 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，2023 年下半年房地产行业预期将有所反弹。

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、国内房地产市场竞争形势概览

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

资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

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

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

5、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格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

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

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

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

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金

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

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

（二）公司所处行业地位

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

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

发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

1、拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

发行人是中国领先的住宅开发商，亦是全球规模最大的房地产开发商之一。

自 2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，发行人的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前三位。根据中国房地产测评中心与中国房产信息集团的资料，发行人是 2010 年中国首个年度合同销售额超逾人民币 1,000 亿元的房地产开发商，2020 年更达到人民币 7,041.5 亿元。1984 年以来，发行人共为中国约 50 万户家庭提供住房。发行人深入了解客户需求，为客户提供优质服务，深受客户和社会公众信赖，已形成极具知名度的品牌，多年来荣获多项认证。自 2003 年起，发行人连续 12 次获经济观察报和北京大学管理案例研究中心评为“中国最受尊敬企业”。2005 年，发行人的“万科”品牌被中国国家工商行政管理局认定为驰名商标，成为中国房地产界首个国家认定的驰名商标。2016 年公司首次跻身《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 356 位，2017 年-2022 年接连上榜，分别位列榜单第 307 位、第 332 位、第 254 位、第 208 位、第 160 位和第 178 位。

2、多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

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

3、审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要收购符合公司发展及市场地位的有利土地。选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。发行人亦密切关注收购机会并专注主要城市的表

现以把握按合理价格收购优质土地及项目的机会。发行人的区域本部作出购地决策时会考虑投资金额、权益投资利益及地价等因素。其后向发行人总部递交投资决策，总部有权否决该等决策。管理层的投资及决策委员会负责评估及批准非住宅项目等非常规土地投资。超过发行人净资产 10%之土地的投资须经董事会批准。

基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭藉稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。2020 年至 2022 年三年，发行人的年终现金结余超过短期债务总额。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

4、多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

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

5、提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

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

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

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

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

6、公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“专业化+规范化+透明化”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可。发行人在 2015 年被中国证券报评为“2014 年度金牛基业常青公司”、“2014 年度金牛上市公司百强”奖、“2014 年度金牛最强盈利公司”，并获得 21 世纪商业评论评选的“21 世纪中国最佳商业模式创新奖”。2016 年，发行人获得中国消费者报社评选的“3·15 创建诚信地产示范单位”称号。2017 年，发行人被机构投资者杂志评选为 2017 年“全亚洲最佳投资者关系公司”，并获得 21 世纪经济报道评选的“2017 年度杰出治理上市公司金帆奖”。2018 年，发行人获得“2018CCTV 中国十佳上市公司奖”，并获得美国金融杂志评选“最受尊敬企业第一名”。2019 年，发行人获得《亚洲货币》评选的“地产行业最佳 A 股上市公司大奖”、在 GRESB（全球房地产可持续性评估指标）2019 年度评选中获得亚太区“住宅家庭用房开发商第一名”及“亚洲区住宅开发商及中国区开发商中排名第三”。

发行人拥有一支专业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产业均有

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

（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，发行人将以城市建设服务商为定位，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。

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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	49,621,999.76	98.49	44,976,279.47	99.33	41,588,094.69	99.23
其中：房地产开发及相关资产经营业务	47,044,605.95	93.37	42,993,191.27	94.95	40,044,873.59	95.55
物业服务	2,577,393.81	5.12	1,983,088.20	4.38	1,543,221.10	3.68
其他业务收入	761,836.98	1.51	303,497.93	0.67	323,073.08	0.77
营业总收入	50,383,836.74	100.00	45,279,777.40	100.00	41,911,167.77	100.00

2020 年、2021 年及 2022 年，公司营业总收入分别为 41,911,167.77 万元、45,279,777.40 万元及 50,383,836.74 万元，2020、2021 及 2022 年度同比分别增长 13.92%、8.04%、11.27%。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 99.23%、99.33% 及 98.49%，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 95.55%、94.95% 及 93.37%。

2020-2022 年度，公司合同销售面积分别为 4,667.5 万平方米、3,807.8 万平

平方米及 2,630.0 万平方米，合同销售额分别为 7,041.5 亿元、6,277.8 亿元及 4,169.7 亿元。按 2022 年全国商品房销售金额 13.3 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 3.13%（2021 年：3.45%）。

2022 年度，发行人区域房地产销售情况如下：

单位：亿元、%

地区	2022 年度	
	销售金额	占比
南方区域	1,039.0	24.9
上海区域	1,363.5	32.7
北京区域	570.3	13.7
东北区域	200.2	4.8
华中区域	396.3	9.5
西南区域	271.9	6.5
西北区域	273.6	6.6
其他	54.9	1.3
合计	4,169.7	100.0

2021 年度，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	1,450.3	23.1
上海区域	2,244.8	35.7
北京区域	920.2	14.7
东北区域	295.6	4.7
华中区域	390.2	6.2
西南区域	625.2	10.0
西北区域	278.6	4.4
其他	72.9	1.2
合计	6,277.8	100.0

2020 年度，发行人区域房地产销售情况如下：

单位：亿元、%

地区	2020 年度	
	销售金额	占比
南方区域	1,502.00	21.33
上海区域	2,377.33	33.76
北方区域	1,501.74	21.33
中西部区域	1,153.69	16.38
西北区域	463.95	6.59
其他	42.75	0.61
合计	7,041.46	100.00

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2022 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 2022 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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	39,945,567.49	98.55	35,286,113.09	99.68	29,547,128.79	99.64
其中：房地产开发及相关资产经营业务	37,739,808.27	93.11	33,648,524.74	95.06	28,286,726.89	95.39
物业服务	2,205,759.22	5.44	1,637,588.35	4.63	1,260,401.90	4.25
其他业务成本	586,361.21	1.45	111,600.71	0.32	106,940.01	0.36
营业成本合计	40,531,928.70	100.00	35,397,713.80	100.00	29,654,068.80	100.00

2020-2022 年度，公司营业成本分别为 29,654,068.80 万元、35,397,713.80 万元及 40,531,928.70 万元，2020-2022 年均复合增长率为 16.91%，其中房地产业务成本分别为 28,286,726.89 万元、33,648,524.74 万元及 37,739,808.27 万元。

（3）利润情况分析

发行人 2020-2022 年营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务毛利	9,676,432.27	98.22	9,690,166.38	98.06	12,040,965.91	98.24
房地产	9,304,797.68	94.45	9,344,666.53	94.56	11,758,146.70	95.93
物业管理	371,634.59	3.77	345,499.85	3.50	282,819.20	2.31
其他业务	175,475.77	1.78	191,897.22	1.94	216,133.07	1.76
营业总毛利	9,851,908.04	100.00	9,882,063.60	100.00	12,257,098.97	100.00

注：毛利率数据未扣除税金及附加。

2020-2022 年度，公司营业毛利润分别为 12,257,098.97 万元、9,882,063.60 万元及 9,851,908.04 万元。主营业务毛利率分别为 28.95%、21.55%及 19.50%，2021 年以来，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。

2022 年度，本公司境内主要项目房地产开发情况如下：

项目/区域	2022 年度
占地面积（万平方米）	12,882.50
其中：南方区域	2,146.57
上海区域	2,844.87
北京区域	2,321.46
东北区域	1,458.85
华中区域	1,110.86
西南区域	2,010.07
西北区域	989.81
规划建筑面积（万平方米）	27,574.77
其中：南方区域	5,418.55
上海区域	5,230.48
北京区域	4,556.88
东北区域	2,861.72
华中区域	3,025.32
西南区域	3,971.39
西北区域	2,510.44
年度开工面积（万平方米）	1,568.19
其中：南方区域	418.75
上海区域	374.70
北京区域	142.99
东北区域	52.19
华中区域	177.45
西南区域	159.70
西北区域	242.43
年度竣工面积（万平方米）	3,629.09
其中：南方区域	592.98
上海区域	867.76
北京区域	599.24
东北区域	424.97
华中区域	274.54
西南区域	472.07
西北区域	397.54
销售面积（万平方米）	2,630.0

项目/区域	2022 年度
其中：南方区域	453.4
上海区域	685.7
北京区域	474.0
东北区域	234.3
华中区域	282.8
西南区域	233.4
西北区域	262.1
其他	4.3
销售金额（亿元）	4,169.7
其中：南方区域	1,039.0
上海区域	1,363.5
北京区域	570.3
东北区域	200.2
华中区域	396.3
西南区域	271.9
西北区域	273.6
其他	54.9

2021 年度，本公司境内主要项目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

项目/区域	2021 年度
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
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）	3,801.7
其中：南方区域	628.3
上海区域	1,093.3
北京区域	716.2
东北区域	319.4
华中区域	278.0
西南区域	477.2
西北区域	289.3
销售金额（亿元）	6,204.9
其中：南方区域	1,450.3
上海区域	2,244.8
北京区域	920.2
东北区域	295.6

项目/区域	2021 年度
华中区域	390.2
西南区域	625.2
西北区域	278.6

2020 年度，本公司境内主要项目房地产开发情况如下：

项目/区域	2020 年度
占地面积（万平方米）	13,193.20
其中：南方区域	2,243.31
上海区域	3,288.50
北方区域	4,005.54
中西部区域	2,707.04
西北区域	948.82
规划建筑面积（万平方米）	28,232.39
其中：南方区域	5,685.05
上海区域	6,176.04
北方区域	7,850.32
中西部区域	6,082.70
西北区域	2,438.28
年度开工面积（万平方米）	3,960.40
其中：南方区域	640.13
上海区域	1,058.77
北方区域	1,077.54
中西部区域	819.74
西北区域	364.22
年度竣工面积（万平方米）	3,381.72
其中：南方区域	2,838.04
上海区域	934.45
北方区域	753.76
中西部区域	2,489.04
西北区域	12,394.02
销售面积（万平方米）	4,667.46
其中：南方区域	833.00
上海区域	1,249.11

项目/区域	2020 年度
北方区域	1,190.99
中西部区域	928.72
西北区域	462.05
其他	3.59
销售金额（亿元）	7,041.46
其中：南方区域	1,502.00
上海区域	2,377.33
北方区域	1,501.74
中西部区域	1,153.69
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。

2020 年-2022 年度，公司开工面积分别为 3,960.40 万平方米、3,265.29 万平方米和 1,568.19 万平方米，公司竣工面积分别为 3,381.72 万平方米、3,571.44 万平方米和 3,629.09 万平方米，竣工面积持续增加。

2020 年-2022 年度，公司房地产签约销售面积分别为 4,667.46 万平方米、3,807.80 万平方米和 2,630.00 万平方米，签约销售金额分别为 7,041.46 亿元、6,277.80 亿元和 4,169.70 亿元，签约销售面积及签约销售金额有所下降。

（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 2022 年末，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	2022 年末余额	跌价准备
1	包头中央公园	2022 年 11 月	15,810.50	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
2	北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	240,241.87	-
3	北京城市之光东望	2022 年 12 月	49,089.49	-
4	北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	89,969.55	-
5	北京大都会滨江	2021 年 12 月	192,406.38	-
6	北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	6,117.15	-
7	北京翡翠云图	2022 年 6 月	93,281.47	-
8	北京七橡墅	2022 年 12 月	161,046.10	-
9	北京首开万科中心	2019 年 8 月	189,584.41	-
10	北京长阳半岛	2020 年 3 月	14,296.11	-
11	北京长阳天地	2022 年 12 月	5,239.28	-
12	长春柏翠园	2021 年 9 月	16,653.03	-
13	长春北湖溪望东地块	2022 年 12 月	23,925.64	-
14	长春繁荣里	2019 年 6 月	5,854.33	-
15	长春翡翠滨江	2022 年 9 月	61,438.40	-
16	长春翡翠学院	2022 年 12 月	41,644.62	-
17	长春公主岭项目	2022 年 12 月	27,070.65	-
18	长春硅谷大街项目	2022 年 12 月	21,243.66	-
19	长春时代都会	2022 年 12 月	12,735.50	-
20	长春万科城	2021 年 12 月	8,108.00	-
21	长春西宸 A 地块	2022 年 12 月	33,377.11	-
22	长春西宸之光	2021 年 12 月	11,023.51	-
23	长春溪望	2022 年 11 月	7,409.86	-
24	长春新立城	2022 年 11 月	13,752.33	-
25	长春紫郡	2022 年 12 月	8,261.52	-
26	长沙金色麦田	2021 年 6 月	15,722.28	-
27	长沙金色梦想	2022 年 9 月	60,245.78	-
28	长沙金域滨江	2022 年 3 月	28,004.36	-
29	长沙金域国际	2022 年 12 月	13,305.69	-
30	长沙魅力之城	2022 年 12 月	44,877.08	-
31	长沙天空之境	2022 年 12 月	6,239.83	-
32	长沙紫台	2022 年 12 月	27,711.01	-
33	重庆鹅岭峰	2017 年 11 月	14,317.72	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
34	重庆凤凰湖 424 亩项目	2022 年 9 月	26,532.34	-
35	重庆金开悦府	2022 年 7 月	9,565.46	-
36	重庆金色悦城	2020 年 5 月	13,621.17	-
37	重庆金域华府	2020 年 9 月	6,366.44	-
38	重庆森林公园	2022 年 6 月	25,596.44	-
39	重庆十七英里	2021 年 6 月	8,934.20	-
40	重庆水土 99 亩项目	2022 年 10 月	8,681.96	-
41	重庆四季花城	2022 年 5 月	6,021.30	-
42	重庆天地	2022 年 9 月	28,777.78	-
43	重庆万科城	2021 年 6 月	7,124.68	-
44	重庆御澜道	2021 年 9 月	8,685.66	-
45	成都川商项目	2022 年 8 月	152,302.67	-
46	成都翡翠公园	2020 年 2 月	25,972.61	-
47	成都公园传奇	2022 年 12 月	7,666.29	-
48	成都金色乐府音乐广场	2022 年 9 月	118,942.38	-
49	成都金域缙香	2021 年 4 月	9,313.51	-
50	成都锦绣	2022 年 12 月	7,289.79	-
51	成都君悦云台	2021 年 7 月	45,302.77	-
52	成都万科华茂广场	2016 年 12 月	27,722.31	-
53	成都万科云城二期	2021 年 12 月	38,620.67	-
54	成都新川荟	2022 年 12 月	24,897.86	-
55	大厂 233、234 地块	2022 年 8 月	21,202.63	-
56	大连八栋墅	2020 年 10 月	5,794.68	-
57	大连滨海大都会	2020 年 10 月	7,865.20	-
58	大连城市之光	2019 年 7 月	13,924.42	-
59	大连大都会星海	2022 年 6 月	12,891.91	-
60	大连大家	2021 年 3 月	22,246.09	-
61	大连翡翠春晓	2022 年 10 月	9,124.10	-
62	大连翡翠都会	2022 年 7 月	45,972.79	27,311.89
63	大连海港城	2021 年 12 月	44,085.77	8,569.92
64	大连金域华府	2016 年 12 月	8,801.31	-
65	大连未来之光	2022 年 12 月	18,755.38	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
66	大连新都会	2019 年 12 月	5,805.57	-
67	大连中山中	2022 年 10 月	25,776.35	-
68	大连钻石湾	2022 年 4 月	8,184.22	-
69	东莞东江之星	2021 年 9 月	67,772.94	-
70	东莞翡翠东望	2021 年 11 月	10,656.64	-
71	东莞翡翠松湖	2021 年 9 月	12,546.55	-
72	东莞金域广场	2022 年 9 月	8,693.64	-
73	东莞双城水岸	2022 年 12 月	18,813.91	-
74	东莞天空之城	2022 年 1 月	34,803.67	-
75	东莞万科城市之光	2021 年 12 月	27,482.80	-
76	东莞万科云城	2022 年 11 月	6,155.43	-
77	东莞长安莲湖路项目	2022 年 4 月	22,400.73	-
78	东莞珠江万科城	2022 年 10 月	7,037.18	-
79	鄂州万科橙	2021 年 6 月	18,457.61	-
80	鄂州万科五彩城	2021 年 12 月	10,962.91	-
81	佛山翡翠江望	2020 年 12 月	20,609.46	-
82	佛山金域滨江	2021 年 5 月	5,245.90	-
83	佛山金域时光	2022 年 9 月	16,966.24	-
84	佛山金域世家	2022 年 3 月	15,262.88	-
85	佛山金域西江府	2022 年 10 月	5,223.18	-
86	佛山魅力之城	2020 年 8 月	21,383.66	-
87	佛山尚都荟	2020 年 12 月	5,675.42	-
88	佛山水晶城	2017 年 12 月	15,397.95	-
89	佛山顺德万科广场	2022 年 6 月	7,368.45	-
90	佛山万科城	2020 年 4 月	12,710.62	-
91	佛山万科广场	2021 年 12 月	87,534.15	-
92	佛山万科南海天空之城	2022 年 12 月	11,409.75	-
93	佛山西江悦	2020 年 6 月	6,830.70	-
94	佛山壹都荟	2021 年 12 月	38,957.80	-
95	佛山悦都荟	2022 年 9 月	2,061.81	502.73
96	福州仓前九里	2022 年 6 月	120,238.12	-
97	福州金域滨江花园	2022 年 6 月	36,469.00	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
98	福州金域中央	2015 年 12 月	34,005.93	-
99	福州万科大樟溪岸	2022 年 12 月	17,545.72	-
100	福州万科金域国际	2022 年 7 月	95,412.91	-
101	广州白鹭郡	2021 年 6 月	14,660.74	-
102	广州城市之光	2022 年 12 月	19,100.95	-
103	广州春风十里	2021 年 12 月	8,003.27	-
104	广州海上明月项目	2021 年 12 月	8,933.20	-
105	广州金茂万科魅力之城	2022 年 12 月	7,840.52	-
106	广州里享花园	2021 年 9 月	26,037.87	-
107	广州尚城御府	2022 年 6 月	13,373.72	-
108	广州世博汇	2022 年 9 月	31,659.26	-
109	广州未来森林项目	2022 年 4 月	12,055.35	-
110	广州未来之丘	2022 年 10 月	47,032.89	-
111	广州幸福誉花园五期	2022 年 1 月	22,390.16	-
112	广州元培里项目	2022 年 8 月	15,914.99	-
113	广州云城米酷	2022 年 8 月	25,792.92	-
114	广州增城万科城	2022 年 12 月	35,166.84	-
115	贵阳翡翠滨江	2022 年 6 月	7,460.95	-
116	贵阳花溪大都会	2022 年 6 月	9,174.78	-
117	贵阳万科城	2020 年 9 月	62,307.11	-
118	贵阳万科大都会花样	2021 年 1 月	9,124.48	-
119	贵阳万科理想城	2022 年 11 月	29,419.07	-
120	贵阳万科麓山	2022 年 12 月	5,971.81	-
121	贵阳新都荟	2022 年 6 月	33,529.82	-
122	贵阳悦城	2020 年 3 月	16,822.19	-
123	哈尔滨滨江大都会	2022 年 12 月	28,287.06	-
124	哈尔滨公园大道	2021 年 7 月	6,608.34	-
125	哈尔滨金域悦府	2022 年 6 月	20,812.75	-
126	哈尔滨智慧未来城	2022 年 12 月	10,055.84	-
127	哈尔滨中俄产业园项目	2022 年 12 月	24,323.65	-
128	海口金域仕家	2022 年 6 月	6,427.45	-
129	杭州奥体万科中心	2021 年 12 月	7,053.44	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
130	杭州城市之光	2020 年 1 月	8,312.56	-
131	杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	5,074.49	-
132	杭州地铁万科天空之城	2022 年 9 月	36,850.03	-
133	杭州金茂万科新都会	2022 年 6 月	20,008.09	-
134	杭州良渚文化村	2022 年 2 月	17,102.98	-
135	杭州劝学里	2019 年 12 月	7,888.90	-
136	杭州未来之光	2020 年 11 月	76,498.90	-
137	杭州樟宜翠湾	2022 年 12 月	16,312.49	-
138	杭州智谷	2020 年 4 月	9,448.07	-
139	杭州中城汇二期	2021 年 1 月	10,224.54	-
140	合肥城市公馆	2021 年 1 月	11,726.02	-
141	合肥公园大道	2022 年 6 月	6,087.51	-
142	合肥未来之光	2022 年 12 月	26,156.62	2,625.82
143	合肥中央公馆	2022 年 7 月	20,792.62	-
144	惠州金枫花园	2022 年 9 月	10,754.23	-
145	惠州双月湾	2021 年 9 月	21,196.38	-
146	惠州万荟花园	2022 年 8 月	50,764.24	-
147	惠州万悦花园	2022 年 12 月	6,163.41	-
148	惠州小金口公开地项目	2022 年 8 月	6,167.93	-
149	吉林松花湖项目	2021 年 2 月	27,862.42	-
150	吉林万科城	2022 年 8 月	37,506.68	-
151	济南百脉悦府	2021 年 6 月	20,243.55	-
152	济南翡翠公园	2020 年 12 月	53,336.48	24,080.76
153	济南翡翠山语	2021 年 12 月	45,974.40	9,286.61
154	济南金色悦城新著	2022 年 12 月	29,471.15	-
155	济南劝学里	2021 年 10 月	13,532.92	-
156	济阳时代之光	2022 年 6 月	6,564.97	-
157	嘉兴潮起东方二期	2022 年 9 月	6,572.59	-
158	江门万科金色城央东苑	2022 年 9 月	14,938.90	-
159	晋江金域滨江一期	2021 年 12 月	9,085.07	-
160	晋中紫郡	2022 年 12 月	13,423.49	-
161	晋中紫院	2021 年 12 月	11,795.94	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
162	昆明翡翠滨江	2022 年 9 月	8,472.74	-
163	昆明魅力之城	2021 年 6 月	10,851.21	-
164	昆明万科城	2022 年 12 月	5,816.26	-
165	昆明银海泊岸	2020 年 12 月	6,457.02	-
166	昆山海上传奇	2022 年 10 月	88,314.60	-
167	昆山魅力花园	2020 年 12 月	6,522.08	-
168	昆山夏驾河项目	2022 年 12 月	6,079.30	-
169	兰州璞悦澜岸	2022 年 9 月	13,433.52	-
170	兰州万科城	2022 年 9 月	9,728.23	-
171	眉山眉州文化村	2022 年 7 月	49,345.29	-
172	南昌玖里	2022 年 6 月	27,992.30	-
173	南昌时代广场	2022 年 2 月	27,882.17	-
174	南昌天空之城	2022 年 10 月	23,239.23	-
175	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2022 年 11 月	9,265.17	-
176	南昌万科城	2021 年 9 月	6,110.54	-
177	南昌星光世纪	2022 年 12 月	20,229.48	-
178	南充金润华府	2019 年 10 月	3,066.67	285.30
179	南京安品街	2021 年 6 月	5,550.53	-
180	南京大都会	2020 年 1 月	11,856.09	-
181	南京都荟启境	2022 年 6 月	5,112.53	-
182	南京翡翠公园	2021 年 7 月	6,796.58	-
183	南京金域国际	2022 年 12 月	7,378.11	-
184	南京金域蓝湾	2016 年 6 月	15,455.43	-
185	南京九都荟	2022 年 9 月	12,783.76	-
186	南京溧水 G09 地块	2022 年 12 月	9,187.85	-
187	南京万科城	2020 年 6 月	7,826.99	-
188	南宁金域蓝湾	2022 年 12 月	7,640.29	-
189	南宁金域中央	2022 年 12 月	13,534.83	-
190	南宁万科城	2022 年 12 月	52,309.48	-
191	南宁星都荟	2022 年 9 月	20,111.51	-
192	南宁兴宁东项目	2022 年 12 月	7,359.69	-
193	南宁悦江南项目	2022 年 5 月	5,241.99	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
194	南通官山望	2022 年 10 月	18,013.86	-
195	宁波滨盛臻园	2022 年 12 月	45,459.88	-
196	宁波东钱湖莫古路项目	2022 年 7 月	76,850.55	-
197	宁波槐树路项目	2022 年 12 月	10,640.19	-
198	青岛翡翠长江	2021 年 12 月	46,912.87	-
199	青岛海岸万科城	2022 年 11 月	38,528.52	-
200	青岛胶州植物园项目	2022 年 11 月	26,872.70	-
201	青岛金域华府三期	2022 年 6 月	5,170.57	-
202	青岛桃花源二期	2019 年 7 月	5,915.84	-
203	青岛未来城	2020 年 11 月	9,606.07	-
204	青岛新都会	2022 年 11 月	14,341.34	-
205	清远万科城	2022 年 12 月	77,354.04	-
206	泉州万科城	2021 年 12 月	12,707.63	-
207	三亚湖畔度假公园	2020 年 8 月	11,667.32	-
208	三亚崖州区安居房项目	2022 年 6 月	5,353.20	-
209	上海安亭新镇项目	2022 年 6 月	10,875.95	-
210	上海翡翠滨江	2019 年 4 月	5,288.47	-
211	上海翡翠公园	2018 年 11 月	39,630.10	-
212	上海金色城市	2019 年 7 月	9,598.94	-
213	上海金域华府	2019 年 12 月	10,671.45	-
214	上海天际	2022 年 12 月	13,703.51	-
215	上海天空之城星之屿	2021 年 3 月	7,168.67	-
216	上海万科启宸	2020 年 12 月	31,145.76	-
217	深圳天誉花园	2022 年 11 月	6,016.74	-
218	深圳万科星城	2021 年 12 月	165,392.16	-
219	深圳悦城	2022 年 2 月	14,229.31	-
220	沈阳宝马项目	2022 年 11 月	18,990.57	-
221	沈阳春河里	2020 年 10 月	5,208.85	-
222	沈阳翡翠别墅	2022 年 6 月	5,079.96	-
223	沈阳翡翠滨江	2022 年 10 月	14,416.60	-
224	沈阳吉宝项目	2022 年 12 月	32,242.77	-
225	沈阳明日之光	2022 年 12 月	10,786.07	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
226	沈阳中旅万科城	2022 年 12 月	26,673.80	-
227	石家庄翡翠公园	2022 年 7 月	8,035.17	-
228	石家庄未来城	2022 年 8 月	20,250.19	-
229	石家庄新都会	2022 年 12 月	5,684.62	-
230	石家庄正定文化村项目	2022 年 8 月	10,351.54	-
231	苏州安元路项目	2022 年 12 月	5,209.36	-
232	苏州向阳路项目	2022 年 3 月	5,514.58	-
233	台州山海十里	2021 年 12 月	27,681.97	-
234	台州万科城	2022 年 1 月	24,181.11	-
235	太原春和景明	2022 年 8 月	32,709.35	8,289.19
236	太原翡翠晋阳湖	2022 年 12 月	31,217.68	8,175.29
237	太原公园大道	2022 年 11 月	48,541.27	-
238	太原蓝山	2019 年 12 月	11,128.38	-
239	太原蓝湾传奇	2022 年 12 月	16,169.56	-
240	太原小镇	2021 年 9 月	10,353.39	-
241	太原阳曲金域蓝湾	2021 年 9 月	8,023.45	-
242	太原紫院	2020 年 9 月	5,612.66	-
243	唐山翡翠观唐	2021 年 6 月	7,624.99	-
244	唐山翡翠蓝山	2022 年 6 月	12,913.91	-
245	唐山丰润金域华府	2020 年 12 月	5,107.92	-
246	唐山港岛中心	2022 年 12 月	9,077.51	-
247	唐山金域缙香	2019 年 6 月	6,033.69	-
248	唐山未来城	2022 年 9 月	5,663.08	-
249	天津宝坻 024 地块项目	2022 年 10 月	8,620.21	-
250	天津东丽湖	2022 年 8 月	18,303.16	-
251	天津麒麟湿地万科小镇	2022 年 9 月	17,230.44	-
252	天津四季滨江	2022 年 11 月	46,106.47	-
253	天津万科天地	2022 年 1 月	28,587.16	-
254	天津西华府	2022 年 11 月	43,914.34	-
255	天津西庐北	2021 年 12 月	7,406.58	-
256	天津新都会	2022 年 1 月	11,199.20	-
257	威海翡翠公园	2022 年 11 月	32,817.92	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
258	潍坊万科城	2022 年 11 月	27,850.49	-
259	渭南万科城	2022 年 11 月	11,159.71	-
260	温州三溪区 B-07 地块	2022 年 7 月	68,662.47	-
261	温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020 年 12 月	10,236.35	-
262	乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	9,209.18	-
263	乌鲁木齐都会传奇	2020 年 12 月	5,076.53	-
264	乌鲁木齐都会传奇二期	2021 年 9 月	13,255.48	-
265	乌鲁木齐翡翠天骄	2021 年 9 月	7,996.88	-
266	乌鲁木齐公园大道	2022 年 6 月	24,581.66	-
267	乌鲁木齐华府里	2022 年 6 月	9,318.01	-
268	乌鲁木齐兰乔圣菲	2018 年 12 月	5,173.07	-
269	无锡翡翠东方	2022 年 11 月	5,720.73	-
270	无锡金域缙香	2022 年 8 月	10,326.96	-
271	无锡梅里上城	2022 年 11 月	20,357.09	-
272	无锡魅力之城	2022 年 12 月	21,645.34	-
273	无锡南门 44-1 地块项目	2022 年 6 月	8,028.84	-
274	无锡信成道	2020 年 12 月	14,518.58	-
275	无锡运河传奇	2021 年 7 月	26,165.35	-
276	武汉翡翠滨江	2022 年 12 月	21,737.32	-
277	武汉汉口传奇	2021 年 4 月	130,452.53	-
278	武汉金域湖庭	2021 年 6 月	21,696.40	-
279	武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	8,429.34	-
280	武汉万科新都会	2022 年 12 月	63,850.98	-
281	武汉万科云城	2022 年 6 月	19,154.62	-
282	武汉万科主场	2021 年 4 月	26,065.90	-
283	厦门国投商务中心	2019 年 9 月	8,552.51	-
284	厦门万科广场	2020 年 12 月	13,934.79	-
285	西安城市之光	2021 年 12 月	13,418.86	-
286	西安城市之光二期	2021 年 12 月	5,964.38	-
287	西安大都会云境	2022 年 11 月	17,100.31	-
288	西安翡翠国宾	2022 年 12 月	6,296.88	-
289	西安高新华府	2021 年 12 月	34,526.23	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
290	西安高新华府二期	2021 年 12 月	12,709.86	-
291	西安澜岸	2022 年 11 月	7,966.41	-
292	西安理想城	2022 年 12 月	7,377.98	-
293	西安万科城二期	2017 年 10 月	10,185.81	-
294	西安万科大都会一期	2022 年 8 月	11,954.65	-
295	西安万科璞悦	2022 年 12 月	10,091.71	-
296	西安万科雁鸣湖	2022 年 11 月	60,277.46	-
297	西安悦湾	2022 年 6 月	5,823.64	-
298	西安云谷	2022 年 9 月	15,074.91	-
299	西昌万科 17 度	2022 年 3 月	81,169.46	-
300	徐州淮海天地	2022 年 7 月	9,765.36	-
301	徐州新都会	2022 年 12 月	26,857.37	-
302	烟台翠湖山晓	2022 年 12 月	5,731.22	-
303	烟台翡翠大道	2022 年 9 月	49,737.21	-
304	烟台翡翠长安	2022 年 9 月	12,008.52	-
305	烟台西雅图	2021 年 6 月	7,161.04	-
306	烟台御龙山	2021 年 5 月	7,533.22	-
307	烟台御龙山 D 地块	2022 年 12 月	6,347.76	-
308	盐城翡翠云台	2022 年 6 月	6,971.86	-
309	扬州万科城	2017 年 9 月	10,497.59	-
310	宜昌万科理想城	2022 年 10 月	23,487.16	-
311	宜昌万科理想城悦府	2021 年 9 月	6,274.37	-
312	张家港公园大道	2022 年 3 月	16,230.00	-
313	漳州龙海金域滨江花园	2022 年 12 月	6,331.99	-
314	镇江翡翠公园	2022 年 6 月	6,242.68	-
315	镇江金域蓝湾	2022 年 3 月	7,455.54	-
316	镇江蓝山花园	2022 年 5 月	18,185.26	3,383.95
317	郑州百荣 E5 项目	2022 年 4 月	7,211.45	-
318	郑州兰乔圣菲	2022 年 5 月	33,549.76	-
319	郑州万科大都会	2022 年 1 月	23,916.61	-
320	郑州万科美景金兰苑	2021 年 12 月	8,193.17	-
321	郑州万科美景魅力之城	2021 年 9 月	5,327.48	-

序号	项目名称	最近一期竣工时间	2022 年末余额	跌价准备
322	郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	53,454.35	-
323	郑州万科民安三度湖山	2022 年 1 月	35,769.98	-
324	郑州万科民安云城	2021 年 3 月	71,394.98	-
325	郑州万科天伦紫台	2021 年 12 月	16,535.19	-
326	郑州荥阳洞林湖地块	2022 年 3 月	19,229.05	-
327	郑州云图	2022 年 5 月	5,906.92	-
328	郑州长基云庐	2021 年 1 月	54,513.40	-
329	中山城市之光	2022 年 12 月	16,263.62	-
330	中山金域蓝湾	2021 年 12 月	5,571.58	-
331	中山四季花城	2022 年 12 月	18,803.52	-
332	中山中央公园二期	2022 年 12 月	13,037.77	-
333	中山中央公园一期	2022 年 12 月	8,676.85	-
334	周口万科溥天龙堂	2022 年 8 月	19,278.64	-
335	珠海滨海大都会花园	2022 年 12 月	58,296.43	-
336	珠海翡翠中央	2021 年 12 月	28,256.68	-
337	涿州城际之光	2022 年 11 月	42,099.29	-
338	淄博临淄项目	2022 年 8 月	14,876.21	-
339	其他		1,861,096.13	-
	合计	-	9,899,555.99	92,511.46

2、公司主要在建项目

(1) 截至 2022 年末，本公司合并报表范围内主要在建项目（存货科目在建开发产品）如下：

单位：万元

序号	项目名称	最近一期开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	2022 年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2021 年 12 月	2023 年 8 月	139,756.82	72,835.60	-
2	包头翡翠都会	2022 年 4 月	2023 年 3 月	356,480.64	268,345.20	-
3	包头中央公园	2020 年 4 月	2024 年 3 月	63,780.00	38,642.37	-
4	保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2025 年 1 月	38,679.25	26,748.34	-
5	北京城市之光东望	2019 年 12 月	2023 年 6 月	478,427.19	386,032.92	-
6	北京大都会 79 号	2021 年 10 月	2023 年 4 月	315,398.84	312,432.60	-
7	北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	2023 年 8 月	795,863.97	604,871.45	-
8	北京哈洛小镇	2021 年 5 月	2024 年 5 月	103,085.95	70,715.10	-

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	2022 年末余额	跌价准备
9	北京长阳天地	2019 年 3 月	2024 年 12 月	53,283.08	35,131.93	-
10	长春公园都会	2022 年 10 月	2023 年 11 月	125,312.04	94,438.32	-
11	长春公主岭项目	2021 年 8 月	2023 年 5 月	209,084.15	77,444.22	-
12	长春硅谷大街项目	2021 年 12 月	2023 年 6 月	140,174.76	61,183.74	-
13	长春荣光路 59 号	2022 年 5 月	2023 年 12 月	137,626.24	99,768.99	-
14	长春时代都会	2021 年 7 月	2023 年 6 月	235,491.05	171,979.67	-
15	长春西宸 A 地块	2021 年 5 月	2023 年 7 月	36,956.54	20,215.13	-
16	长春溪望	2019 年 10 月	2023 年 8 月	120,965.34	46,090.57	-
17	长春紫郡	2021 年 3 月	2023 年 3 月	173,847.60	122,143.48	-
18	长春紫台	2021 年 6 月	2023 年 12 月	221,951.39	161,553.79	-
19	长沙半岛国际	2022 年 4 月	2024 年 3 月	128,882.86	98,067.77	-
20	长沙滨河道	2020 年 10 月	2025 年 11 月	28,957.83	20,409.79	-
21	长沙金色梦想	2020 年 10 月	2024 年 6 月	47,887.71	27,701.20	-
22	长沙四季花城	2022 年 9 月	2024 年 6 月	402,762.75	152,362.50	-
23	长沙松湖天地	2022 年 11 月	2024 年 12 月	212,097.72	131,960.66	-
24	长沙紫台	2021 年 7 月	2024 年 4 月	57,602.80	32,280.86	-
25	重庆翡翠公园商业项目	2020 年 8 月	2024 年 12 月	119,999.00	68,594.29	-
26	重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 4 月	2023 年 1 月	290,820.89	169,993.54	-
27	重庆界石 296 亩项目	2022 年 3 月	2023 年 9 月	222,660.33	137,007.75	-
28	重庆金域蓝湾	2020 年 9 月	2023 年 1 月	44,346.99	43,839.85	-
29	重庆理想城二期	2021 年 3 月	2023 年 12 月	28,799.00	21,669.43	-
30	重庆理想城一期	2019 年 12 月	2023 年 12 月	55,608.00	44,252.01	-
31	重庆璞园二期	2021 年 3 月	2023 年 6 月	84,900.27	71,685.34	-
32	重庆璞园一期	2021 年 2 月	2023 年 3 月	120,754.12	106,176.90	-
33	重庆清水甲第	2022 年 6 月	2024 年 8 月	144,578.00	43,433.38	-
34	重庆森林公园	2020 年 12 月	2023 年 1 月	213,476.11	147,093.31	-
35	重庆水土 103 亩项目	2021 年 6 月	2023 年 5 月	138,435.67	112,433.40	-
36	重庆水土 111 亩项目	2020 年 9 月	2023 年 2 月	70,617.00	68,317.31	-
37	重庆四季花城三期	2021 年 3 月	2023 年 3 月	226,259.00	174,899.98	-
38	重庆天地	2021 年 4 月	2023 年 6 月	1,008,578.84	627,870.90	-
39	重庆万科璞园·璞琇	2022 年 9 月	2024 年 12 月	78,164.00	63,497.67	-
40	重庆星光天空之城	2022 年 3 月	2024 年 6 月	71,778.93	42,471.12	-
41	重庆御澜道	2020 年 9 月	2023 年 3 月	235,467.00	139,886.48	-
42	重庆悦来 117 亩项目	2020 年 6 月	2023 年 1 月	52,279.89	43,547.41	-
43	重庆悦来 493 亩项目	2021 年 6 月	2023 年 1 月	476,837.89	379,068.43	-
44	常州潮起东方	2021 年 8 月	2023 年 9 月	99,175.53	84,447.48	-
45	常州公园大道二期	2021 年 5 月	2023 年 7 月	150,163.88	111,395.87	-
46	常州国宾道	2020 年 12 月	2023 年 9 月	208,447.78	194,305.75	-
47	常州教育小镇项目	2021 年 4 月	2023 年 12 月	226,263.18	182,138.42	-
48	常州万科臻湾汇	2021 年 12 月	2023 年 9 月	416,111.88	351,253.19	-
49	成都公园传奇	2019 年 12 月	2023 年 7 月	165,085.00	138,355.31	-

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	2022 年末余额	跌价准备
50	成都国宾蜀园二期	2021 年 9 月	2023 年 3 月	72,891.75	72,865.24	-
51	成都国宾蜀园一期	2021 年 8 月	2023 年 4 月	143,047.10	139,522.08	-
52	成都金色乐府音乐广场	2021 年 9 月	2024 年 3 月	195,266.00	80,361.46	-
53	成都金域华府	2021 年 4 月	2024 年 4 月	206,073.08	168,090.49	-
54	成都锦绣	2021 年 6 月	2023 年 6 月	468,664.75	292,785.19	-
55	成都菁蓉都会	2022 年 3 月	2024 年 1 月	170,096.80	95,727.81	-
56	成都君悦云台	2022 年 7 月	2024 年 6 月	106,719.36	46,802.65	-
57	成都天府公园城	2022 年 1 月	2023 年 5 月	468,067.63	388,487.20	-
58	成都天府万科城 1 期	2022 年 2 月	2023 年 6 月	217,696.47	140,142.23	-
59	成都天府万科城 2 期	2022 年 1 月	2023 年 9 月	59,933.98	24,815.19	-
60	成都万科云城二期	2019 年 5 月	2024 年 6 月	126,248.30	33,399.01	-
61	成都万科云城一期	2020 年 4 月	2024 年 12 月	111,594.41	26,309.35	-
62	成都新川荟	2019 年 9 月	2023 年 3 月	25,449.52	24,449.52	-
63	成都星耀天府	2021 年 2 月	2023 年 9 月	129,038.39	115,011.57	-
64	成都知园	2021 年 4 月	2023 年 6 月	265,473.94	243,811.25	-
65	大厂 231、232 地块	2021 年 6 月	2025 年 4 月	181,597.86	97,926.35	-
66	大连翡翠之光	2020 年 12 月	2023 年 12 月	131,155.40	74,331.70	-
67	大连公园都会	2021 年 4 月	2023 年 9 月	407,039.81	301,002.92	-
68	大连誉澜道	2021 年 3 月	2024 年 3 月	111,078.39	69,941.43	-
69	大连中城翠湾项目	2021 年 11 月	2024 年 4 月	141,196.42	104,640.24	-
70	东莞公园里	2021 年 11 月	2023 年 12 月	210,040.19	181,450.11	-
71	东莞南部湾万科城五期	2022 年 9 月	2024 年 7 月	174,919.25	134,622.31	-
72	东莞双城水岸	2021 年 10 月	2024 年 3 月	102,727.03	54,618.53	-
73	东莞松悦花园	2021 年 10 月	2023 年 6 月	470,305.41	342,937.03	-
74	东莞万科星城	2020 年 12 月	2023 年 4 月	191,252.53	177,302.08	-
75	东莞未来之光	2021 年 7 月	2023 年 12 月	447,527.58	410,400.97	-
76	东莞臻山悦	2021 年 9 月	2023 年 7 月	435,892.34	377,012.31	-
77	鄂州 010 项目	2020 年 11 月	2023 年 6 月	108,409.59	79,198.12	-
78	佛山金色梦想	2021 年 3 月	2023 年 6 月	97,682.31	91,077.71	-
79	佛山金域半岛	2022 年 6 月	2023 年 9 月	366,500.14	313,777.18	-
80	佛山金域时光	2020 年 11 月	2023 年 3 月	33,124.72	31,321.92	-
81	佛山金域水岸	2021 年 4 月	2023 年 3 月	74,695.40	61,898.36	-
82	佛山顺德万科广场	2020 年 12 月	2023 年 12 月	252,648.88	164,746.07	22,036.55
83	佛山万科广场	2019 年 12 月	2023 年 6 月	155,664.41	117,710.92	-
84	佛山万科南海天空之城	2021 年 8 月	2023 年 6 月	565,226.93	497,530.40	-
85	佛山万科中心	2019 年 6 月	2023 年 6 月	127,563.60	122,248.83	-
86	佛山悦都荟	2019 年 3 月	2023 年 6 月	25,693.80	24,294.67	-
87	福州金域滨江花园	2019 年 5 月	2023 年 4 月	111,879.87	80,938.87	-
88	福州金域缙香	2021 年 10 月	2023 年 4 月	45,210.00	42,799.26	-
89	福州万科璟熙花园	2021 年 11 月	2023 年 10 月	108,304.86	89,533.53	-
90	广州城市之光	2022 年 9 月	2023 年 4 月	699,544.31	455,364.73	-

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	2022 年末余额	跌价准备
91	广州金茂万科魅力之城	2022 年 4 月	2023 年 3 月	561,611.65	465,527.64	-
92	广州金色里程	2020 年 3 月	2023 年 3 月	31,848.18	29,789.11	-
93	广州尚城御府	2020 年 3 月	2023 年 4 月	34,582.76	25,562.44	-
94	广州世博汇	2022 年 10 月	2023 年 12 月	232,980.82	183,919.16	-
95	广州元培里项目	2018 年 8 月	2024 年 1 月	57,412.64	43,295.64	-
96	广州樾山项目	2019 年 7 月	2023 年 12 月	14,422.03	9,317.84	2,732.62
97	广州增城万科城	2021 年 12 月	2023 年 3 月	374,857.14	304,353.68	-
98	贵阳翡翠滨江	2021 年 12 月	2023 年 6 月	62,538.65	24,531.21	-
99	贵阳翡翠公园项目	2021 年 3 月	2023 年 5 月	523,014.26	325,060.72	-
100	贵阳观湖	2021 年 3 月	2023 年 6 月	200,314.55	104,870.62	21,758.16
101	贵阳观山甲第	2022 年 4 月	2024 年 8 月	120,896.18	71,941.12	-
102	贵阳万科贵阳传奇	2019 年 2 月	2023 年 12 月	86,000.00	71,722.66	17,669.93
103	贵阳万科麓山	2021 年 12 月	2023 年 9 月	348,961.69	161,818.38	-
104	贵阳新都荟	2022 年 5 月	2023 年 11 月	195,119.21	82,184.87	-
105	哈尔滨金域悦府	2020 年 5 月	2024 年 1 月	177,634.08	107,546.79	-
106	哈尔滨智慧未来城	2021 年 6 月	2023 年 8 月	150,830.95	99,549.59	-
107	哈尔滨中俄产业园项目	2021 年 6 月	2023 年 6 月	178,501.02	113,030.76	-
108	杭州地铁万科天空之城	2021 年 12 月	2023 年 6 月	1,187,810.73	1,143,034.63	-
109	杭州公望	2021 年 3 月	2023 年 6 月	169,692.78	108,409.73	-
110	杭州姑娘桥地块	2020 年 11 月	2023 年 8 月	530,825.87	486,407.69	-
111	杭州河语光年府	2021 年 3 月	2023 年 7 月	531,281.00	481,171.90	-
112	杭州湖印光年府	2021 年 7 月	2024 年 2 月	391,289.93	354,166.61	-
113	杭州江澜映象府	2022 年 11 月	2025 年 2 月	271,799.97	225,692.66	-
114	杭州良渚文化村	2021 年 3 月	2023 年 2 月	354,328.47	267,685.74	-
115	杭州日耀之城	2020 年 11 月	2024 年 6 月	622,773.31	604,674.84	-
116	杭州未来之光	2017 年 11 月	2023 年 1 月	139,915.13	107,013.48	-
117	杭州星图光年轩	2022 年 6 月	2025 年 1 月	562,367.04	435,339.59	-
118	杭州星遇光年府	2022 年 9 月	2024 年 12 月	304,559.00	247,147.00	-
119	合肥观山隐秀	2022 年 6 月	2024 年 3 月	181,161.62	127,014.47	-
120	合肥锦上光曜	2022 年 11 月	2024 年 4 月	164,263.18	107,075.02	-
121	合肥未来之光	2021 年 3 月	2023 年 3 月	134,430.43	123,608.65	14,769.18
122	合肥中央公馆	2021 年 8 月	2023 年 5 月	29,335.50	28,284.96	-
123	惠州金枫花园	2020 年 11 月	2023 年 3 月	135,481.89	107,882.05	-
124	惠州双月湾	2020 年 10 月	2023 年 9 月	138,019.25	98,629.12	-
125	惠州万悦花园	2021 年 8 月	2023 年 5 月	117,099.59	99,162.25	-
126	惠州文瀚花园	2021 年 5 月	2023 年 9 月	189,874.35	157,566.59	-
127	吉林万科城	2021 年 4 月	2023 年 2 月	104,069.06	42,528.08	-
128	济南百脉悦府	2021 年 6 月	2023 年 9 月	233,852.00	198,701.82	-
129	济南北宸之光	2022 年 5 月	2023 年 12 月	380,000.00	297,104.76	-
130	济南繁荣里	2021 年 10 月	2023 年 6 月	111,000.00	75,732.59	-
131	济南翡翠山语	2021 年 3 月	2024 年 6 月	100,000.00	87,514.15	5,598.07

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	2022 年末余额	跌价准备
132	济南市中万科城	2021 年 10 月	2024 年 6 月	282,011.99	245,698.74	-
133	济南万科山望	2021 年 4 月	2024 年 4 月	405,300.00	204,213.73	-
134	济南雪山万科城组团二	2021 年 10 月	2023 年 12 月	390,000.00	247,160.88	-
135	济南雪山万科城组团四	2022 年 6 月	2023 年 12 月	490,000.00	333,583.59	-
136	嘉兴滨河道花苑	2021 年 3 月	2023 年 9 月	139,615.09	124,910.55	-
137	嘉兴隐秀湖畔	2021 年 9 月	2023 年 12 月	204,555.65	170,624.63	-
138	嘉兴渔里未来社区项目	2022 年 2 月	2024 年 6 月	228,297.35	169,139.92	-
139	嘉兴臻境雅园	2021 年 11 月	2024 年 1 月	224,410.69	189,280.51	-
140	江门金域华府	2022 年 1 月	2023 年 9 月	287,650.00	215,713.05	-
141	江门万科金色城央紫苑	2021 年 1 月	2023 年 7 月	55,266.04	48,052.13	-
142	金华锦里江澜	2022 年 1 月	2024 年 3 月	361,233.34	300,564.43	-
143	金华锦云江汀	2022 年 1 月	2024 年 7 月	176,954.14	136,990.60	-
144	金华万诚华府	2022 年 1 月	2024 年 3 月	190,340.26	182,291.93	-
145	金华万盛华府	2022 年 1 月	2024 年 12 月	102,223.77	67,107.32	-
146	晋江万科金域国际	2021 年 8 月	2023 年 9 月	193,606.59	184,199.63	-
147	靖江晨阳甲第	2019 年 11 月	2023 年 9 月	71,866.00	69,866.00	-
148	靖江靖樾东方	2021 年 9 月	2023 年 10 月	205,029.40	170,360.54	-
149	昆明昌宏西路项目	2022 年 6 月	2023 年 4 月	444,033.43	361,751.70	-
150	昆明飞虎二期	2021 年 7 月	2024 年 6 月	220,796.58	169,939.81	-
151	昆明公园里	2020 年 3 月	2024 年 3 月	116,716.27	43,538.19	-
152	昆明金域国际	2020 年 7 月	2024 年 1 月	41,999.94	37,868.46	-
153	昆明魅力之城	2019 年 8 月	2025 年 1 月	257,203.00	87,796.86	-
154	昆明盘龙区金刀营项目	2022 年 3 月	2023 年 3 月	457,011.86	277,822.96	-
155	昆明万科城	2021 年 9 月	2024 年 6 月	225,234.68	133,587.92	-
156	昆明星河嘉园	2021 年 5 月	2023 年 9 月	106,528.70	53,572.13	-
157	昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2024 年 1 月	127,261.85	111,578.34	28,673.16
158	昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2024 年 1 月	59,056.68	47,790.04	-
159	昆山江湾澜庭	2020 年 6 月	2023 年 1 月	299,473.34	256,807.30	-
160	昆山夏驾河项目	2020 年 5 月	2023 年 6 月	136,854.46	111,193.73	-
161	兰州璞悦澜岸	2019 年 11 月	2023 年 5 月	45,221.58	20,314.53	-
162	兰州时代之光	2020 年 7 月	2023 年 5 月	119,884.39	90,312.07	-
163	兰州水晶城	2021 年 9 月	2024 年 5 月	241,178.06	148,936.30	-
164	兰州万科城	2021 年 4 月	2023 年 4 月	161,433.41	105,868.08	-
165	兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 2 月	2023 年 10 月	181,577.33	87,838.56	-
166	兰州万科璞悦臻园	2019 年 11 月	2023 年 5 月	80,930.65	63,718.60	-
167	兰州万科星光都会	2021 年 3 月	2023 年 5 月	230,671.23	177,661.25	-
168	兰州新区万科城	2022 年 1 月	2024 年 5 月	155,634.93	62,109.61	-
169	廊坊朗润园	2020 年 7 月	2024 年 6 月	246,318.31	166,472.90	102,965.14
170	廊坊启航之光	2018 年 7 月	2025 年 12 月	52,176.81	33,282.49	17,407.35
171	临沂鲁商万科城臻园	2022 年 2 月	2023 年 8 月	285,000.00	186,801.81	-
172	柳州白露项目	2022 年 2 月	2023 年 6 月	230,905.07	225,475.33	-

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	2022 年末余额	跌价准备
173	洛阳万科春华西园甲第	2021 年 1 月	2024 年 5 月	179,748.91	120,044.51	-
174	眉山眉州文化村	2022 年 8 月	2024 年 1 月	142,226.76	67,902.44	-
175	南昌江右东方	2021 年 12 月	2023 年 9 月	106,797.82	82,036.11	-
176	南昌时代广场	2021 年 12 月	2023 年 2 月	73,472.17	73,460.46	-
177	南昌四季都会	2021 年 12 月	2024 年 6 月	143,945.16	112,524.20	-
178	南昌天空之城	2021 年 12 月	2023 年 3 月	24,290.18	23,133.50	-
179	南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021 年 12 月	2023 年 4 月	265,762.85	191,224.72	-
180	南昌万创科技城 H01E01 地块	2021 年 12 月	2023 年 11 月	58,126.00	42,089.58	-
181	南昌星光世纪	2020 年 10 月	2023 年 5 月	162,695.80	111,103.89	-
182	南京都荟沐语	2021 年 9 月	2023 年 12 月	136,409.62	97,152.05	-
183	南京都荟启境	2022 年 1 月	2024 年 1 月	125,312.63	102,216.33	-
184	南京金域国际	2018 年 5 月	2023 年 3 月	108,612.94	108,591.96	-
185	南京朗拾花园	2022 年 6 月	2024 年 8 月	274,642.20	232,889.68	-
186	南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2023 年 6 月	315,792.90	268,745.46	-
187	南京南站项目	2020 年 11 月	2023 年 1 月	219,968.60	207,996.64	-
188	南京万科翡翠滨江	2021 年 1 月	2023 年 3 月	545,935.78	526,509.04	-
189	南京万科燕语光年	2020 年 12 月	2023 年 6 月	515,202.70	478,420.07	-
190	南京溪望城	2022 年 1 月	2023 年 9 月	130,544.21	91,153.11	-
191	南京新悦光年	2021 年 8 月	2023 年 5 月	113,956.40	104,993.69	-
192	南京雨悦光年	2021 年 8 月	2023 年 9 月	226,997.88	203,910.24	-
193	南京紫辰光年	2021 年 8 月	2023 年 9 月	194,865.98	169,429.77	-
194	南宁翡翠中央	2022 年 3 月	2023 年 7 月	419,199.06	282,892.99	-
195	南宁金域国际	2021 年 6 月	2023 年 6 月	133,017.02	110,566.29	-
196	南宁金域中央	2021 年 4 月	2024 年 1 月	35,113.68	30,868.40	-
197	南宁万科公望	2020 年 9 月	2023 年 8 月	170,583.02	125,325.34	-
198	南宁万科臻湾悦	2021 年 12 月	2023 年 12 月	368,504.49	283,831.49	-
199	南宁星都荟	2020 年 4 月	2023 年 6 月	67,361.94	38,809.40	-
200	南通半岛国际	2020 年 11 月	2023 年 1 月	131,920.20	126,275.93	-
201	南通常春藤	2022 年 1 月	2023 年 9 月	125,070.07	104,266.55	-
202	南通官山望	2020 年 12 月	2023 年 3 月	109,420.44	96,784.96	-
203	南通海门骏园南地块项目	2021 年 3 月	2023 年 9 月	98,028.71	84,422.51	-
204	南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2023 年 3 月	172,344.12	159,020.00	-
205	南通海上明月	2020 年 11 月	2023 年 1 月	115,617.50	94,518.55	-
206	南通青藤花园	2021 年 3 月	2023 年 4 月	152,575.92	138,110.02	-
207	南通胜利路西地块	2020 年 3 月	2023 年 1 月	104,409.71	103,313.94	-
208	南通实验学校北地块项目	2021 年 3 月	2024 年 2 月	233,450.10	198,611.84	-
209	南通燕语光年	2022 年 2 月	2024 年 1 月	264,137.81	198,986.32	-
210	南通中创北项目	2022 年 1 月	2023 年 8 月	408,240.18	350,974.68	-
211	宁波滨虹里	2021 年 7 月	2023 年 3 月	46,269.00	44,944.71	-
212	宁波海映澜庭	2020 年 7 月	2023 年 5 月	201,856.00	190,418.02	-
213	宁波江南一品西地块项目	2020 年 11 月	2023 年 6 月	358,272.18	334,181.27	-

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	2022 年末余额	跌价准备
214	宁波星旅光年府	2022 年 6 月	2024 年 7 月	213,682.57	175,193.76	-
215	宁波月映澜堂	2021 年 1 月	2023 年 3 月	309,409.40	273,888.00	-
216	宁波镇海骆驼项目	2020 年 7 月	2023 年 3 月	600,000.00	529,810.34	-
217	盘锦兴隆台项目	2021 年 8 月	2023 年 12 月	117,497.72	74,894.91	-
218	青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2023 年 12 月	203,604.83	161,909.03	-
219	青岛海岸蓝山	2020 年 12 月	2023 年 3 月	69,104.45	62,824.70	-
220	青岛海岸万科城	2022 年 7 月	2023 年 5 月	429,474.62	297,621.92	-
221	青岛海潮云起	2021 年 6 月	2023 年 8 月	140,509.95	93,428.41	-
222	青岛海潮云起二期	2022 年 11 月	2024 年 9 月	121,726.24	57,419.80	-
223	青岛平度如园	2021 年 8 月	2024 年 4 月	45,001.01	27,637.95	-
224	青岛新都会	2020 年 5 月	2023 年 6 月	50,082.00	37,196.93	-
225	青岛紫郡	2021 年 2 月	2023 年 7 月	73,764.31	58,856.77	-
226	清远万科城	2020 年 9 月	2024 年 3 月	79,703.37	78,873.01	-
227	泉州城市之光	2021 年 9 月	2023 年 9 月	237,236.73	169,329.61	-
228	三亚金色里程	2022 年 5 月	2023 年 1 月	146,459.97	121,869.60	-
229	三亚森林度假公园	2022 年 10 月	2023 年 12 月	53,381.11	40,454.55	-
230	上海安亭新镇项目	2022 年 9 月	2024 年 12 月	99,528.34	52,005.32	-
231	深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2024 年 3 月	347,882.14	317,585.07	-
232	深圳上角环	2022 年 6 月	2024 年 11 月	720,834.81	587,306.30	-
233	深圳天誉花园	2020 年 10 月	2024 年 1 月	508,667.05	423,700.55	-
234	深圳万科大都会	2020 年 9 月	2023 年 9 月	720,439.82	711,667.30	-
235	深圳万科西望	2020 年 10 月	2024 年 1 月	570,230.74	500,757.93	-
236	深圳颐城臻湾悦家园	2022 年 5 月	2024 年 12 月	580,122.00	433,646.75	-
237	深圳悦城	2019 年 11 月	2023 年 8 月	965,192.26	774,489.90	-
238	深圳臻山海	2020 年 8 月	2023 年 6 月	378,933.16	341,264.03	-
239	深圳臻湾汇	2018 年 1 月	2024 年 3 月	638,426.84	455,181.78	-
240	深圳自行车厂项目	2021 年 9 月	2024 年 8 月	974,445.99	750,221.90	-
241	沈阳宝马项目	2021 年 6 月	2023 年 6 月	68,884.71	42,741.10	-
242	沈阳北宸之光	2020 年 12 月	2023 年 6 月	113,105.68	109,928.81	-
243	沈阳东第	2021 年 4 月	2023 年 6 月	128,231.11	92,692.00	-
244	沈阳府前壹号	2022 年 5 月	2024 年 12 月	203,090.68	128,582.83	-
245	沈阳富丽华项目	2021 年 6 月	2023 年 6 月	85,465.45	58,930.21	-
246	沈阳浑南新都心	2021 年 12 月	2023 年 8 月	316,537.84	265,242.05	-
247	沈阳四季都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	146,150.00	63,773.73	-
248	沈阳西宸之光	2021 年 6 月	2023 年 6 月	209,213.10	157,336.05	-
249	沈阳中德二期地块	2022 年 8 月	2025 年 6 月	90,385.84	32,572.79	-
250	沈阳中旅万科城	2021 年 3 月	2023 年 5 月	180,210.76	67,578.29	-
251	石家庄翡翠书院	2021 年 6 月	2024 年 6 月	170,374.46	107,021.91	-
252	石家庄翡翠书院二期	2021 年 7 月	2024 年 5 月	249,278.00	138,538.24	-
253	石家庄嘉实万科云庐	2021 年 4 月	2023 年 12 月	60,745.00	37,034.00	-
254	石家庄嘉实万科紫台	2020 年 4 月	2023 年 3 月	212,484.00	176,803.08	-

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	2022 年末余额	跌价准备
255	石家庄万科翡翠四季	2021 年 6 月	2024 年 3 月	256,273.00	173,554.40	-
256	石家庄未来城	2020 年 5 月	2023 年 4 月	41,058.10	20,990.70	-
257	石家庄正定文化村迎旭府	2020 年 9 月	2023 年 9 月	112,377.00	87,022.70	-
258	石家庄紫院	2021 年 10 月	2024 年 8 月	160,475.00	109,327.44	-
259	苏州安元路项目	2020 年 6 月	2023 年 1 月	133,729.90	133,715.75	-
260	苏州城南项目	2021 年 9 月	2023 年 10 月	144,797.94	125,401.32	-
261	苏州东方雅苑	2021 年 5 月	2023 年 5 月	310,622.17	277,942.62	-
262	苏州朗星雅苑	2022 年 9 月	2024 年 12 月	430,074.43	349,590.90	-
263	苏州四季星光璟园	2022 年 7 月	2024 年 1 月	169,544.12	135,571.90	-
264	苏州颐和玲珑花园	2021 年 6 月	2024 年 1 月	547,454.43	468,671.25	-
265	苏州玉玲珑	2021 年 2 月	2023 年 9 月	380,509.01	331,338.97	-
266	宿迁昆仑上观	2022 年 1 月	2024 年 9 月	346,872.00	241,049.30	-
267	宿迁十里春风东侧地块	2020 年 4 月	2023 年 3 月	76,332.05	69,458.69	-
268	宿迁西湖都会	2021 年 9 月	2024 年 8 月	102,041.00	73,950.92	-
269	台州董家洋东项目	2020 年 1 月	2023 年 1 月	379,378.36	336,567.41	-
270	台州董家洋西项目	2020 年 3 月	2023 年 1 月	404,378.34	364,058.92	-
271	太原北营后期	2020 年 5 月	2023 年 8 月	338,837.21	273,360.40	-
272	太原城市之光	2021 年 1 月	2023 年 5 月	177,000.00	139,421.22	-
273	太原春和景明	2021 年 3 月	2023 年 4 月	205,473.42	153,270.94	2,435.11
274	太原翡翠东第	2022 年 2 月	2024 年 9 月	424,300.00	225,908.48	-
275	太原翡翠晋阳湖	2021 年 1 月	2024 年 1 月	37,359.43	23,961.99	-
276	太原控制中心项目	2020 年 3 月	2023 年 6 月	51,393.00	42,366.74	-
277	太原清徐项目	2020 年 3 月	2023 年 3 月	88,301.87	35,055.85	-
278	太原时代之光	2022 年 6 月	2024 年 6 月	170,000.00	74,441.06	-
279	太原徐园	2021 年 4 月	2023 年 10 月	60,106.47	35,654.56	-
280	唐山翡翠观唐	2019 年 5 月	2023 年 4 月	174,357.01	144,848.92	-
281	唐山丰润观澜	2021 年 1 月	2023 年 12 月	71,764.51	48,670.73	-
282	唐山丰润紫苑	2021 年 6 月	2026 年 5 月	144,410.50	50,930.18	-
283	唐山港岛中心	2020 年 1 月	2023 年 4 月	118,364.54	87,745.27	-
284	唐山公园都会一期	2021 年 5 月	2024 年 1 月	209,908.35	158,095.08	-
285	唐山未来城	2022 年 4 月	2023 年 4 月	359,805.65	316,323.35	-
286	天津宝坻 024 地块项目	2021 年 8 月	2024 年 12 月	118,780.29	69,117.35	-
287	天津滨江都会	2022 年 1 月	2024 年 6 月	205,508.88	144,034.32	-
288	天津胡家园 6-9#地块	2022 年 3 月	2023 年 9 月	159,323.49	124,445.75	-
289	天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 1 月	2027 年 6 月	134,600.78	63,440.52	-
290	天津四季滨江	2021 年 9 月	2023 年 8 月	33,726.77	29,854.50	-
291	天津万科生态之光	2021 年 1 月	2023 年 7 月	123,150.00	86,250.52	-
292	天津西华府	2019 年 12 月	2023 年 5 月	85,900.00	84,504.99	-
293	威海璞悦山	2021 年 4 月	2023 年 9 月	151,125.23	110,937.74	-
294	潍坊都会公园	2021 年 7 月	2023 年 12 月	110,314.83	71,632.98	-
295	渭南万科城	2022 年 9 月	2023 年 6 月	408,413.57	217,320.99	-

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	2022 年末余额	跌价准备
296	渭南万科锦宸	2022 年 9 月	2024 年 1 月	130,286.09	41,607.21	-
297	温州美庐	2021 年 3 月	2023 年 8 月	138,213.88	129,192.08	-
298	温州瑞安西岙村地块	2019 年 8 月	2023 年 4 月	365,755.89	343,556.56	-
299	温州世纪公元	2021 年 6 月	2023 年 9 月	225,545.45	164,922.60	-
300	温州映象广场	2021 年 7 月	2024 年 9 月	243,033.22	178,228.95	-
301	温州映象广场 II	2021 年 7 月	2024 年 9 月	72,887.56	56,380.88	-
302	乌鲁木齐都会未来城	2022 年 6 月	2023 年 12 月	457,354.08	307,913.05	-
303	乌鲁木齐都会未来城二期	2022 年 6 月	2024 年 12 月	115,822.84	39,585.58	-
304	乌鲁木齐观澜景苑二期	2021 年 6 月	2023 年 1 月	51,878.64	47,151.73	-
305	乌鲁木齐锦荟里	2021 年 5 月	2023 年 6 月	158,765.66	124,807.71	-
306	乌鲁木齐璟曜里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	279,146.65	210,342.25	-
307	乌鲁木齐朗润园	2021 年 12 月	2023 年 12 月	81,083.70	56,626.93	-
308	乌鲁木齐天山府	2021 年 12 月	2023 年 6 月	112,058.06	76,108.19	-
309	乌鲁木齐天山府二期	2021 年 9 月	2023 年 8 月	70,126.01	47,741.06	-
310	乌鲁木齐天山府三期	2022 年 4 月	2023 年 12 月	105,531.26	65,720.09	-
311	无锡金域蓝湾	2021 年 6 月	2023 年 10 月	129,573.44	82,051.16	-
312	无锡梅里上城	2021 年 5 月	2023 年 11 月	165,601.14	134,712.39	-
313	无锡青藤公园	2021 年 2 月	2023 年 6 月	208,290.55	202,855.41	-
314	无锡宛山湖	2022 年 9 月	2023 年 6 月	335,728.64	280,834.33	-
315	无锡樟湾国际	2022 年 9 月	2024 年 4 月	446,609.10	360,412.54	-
316	无锡臻境	2021 年 1 月	2023 年 1 月	196,476.41	192,084.08	-
317	芜湖东方珑胤台	2020 年 12 月	2023 年 2 月	44,094.37	40,475.18	-
318	芜湖信达万科樾江望	2022 年 6 月	2023 年 8 月	303,664.47	245,867.19	-
319	芜湖中江苑	2021 年 8 月	2023 年 3 月	63,608.48	58,437.83	-
320	武汉翡翠滨江	2021 年 2 月	2023 年 3 月	480,554.26	359,744.36	-
321	武汉金域湖庭	2022 年 11 月	2024 年 12 月	74,232.00	34,667.57	-
322	武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2024 年 8 月	88,749.44	43,197.72	-
323	武汉万科东湖堤白	2021 年 1 月	2023 年 4 月	170,789.00	139,366.16	-
324	武汉万科公园 5 号	2021 年 11 月	2024 年 6 月	369,807.17	264,862.94	-
325	武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 5 月	2024 年 3 月	256,288.67	192,944.25	-
326	武汉万科金域国际	2020 年 8 月	2024 年 1 月	79,730.43	71,187.88	-
327	武汉万科新都会	2019 年 12 月	2023 年 5 月	219,726.89	210,650.14	-
328	武汉万科云城	2020 年 10 月	2024 年 1 月	232,531.02	170,504.10	-
329	武汉长征村	2020 年 9 月	2023 年 3 月	324,346.69	237,025.40	-
330	厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2023 年 11 月	151,090.62	144,199.51	11,253.15
331	厦门万科广场	2019 年 2 月	2024 年 12 月	203,531.57	75,772.22	-
332	西安城市之光	2020 年 2 月	2023 年 6 月	37,795.22	36,081.36	-
333	西安高陵四季都会	2022 年 3 月	2024 年 9 月	109,178.60	65,146.37	-
334	西安金域东郡	2021 年 3 月	2024 年 1 月	135,777.59	120,903.58	-
335	西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2021 年 10 月	2024 年 7 月	159,935.00	93,150.73	-
336	西安澜岸	2019 年 6 月	2024 年 1 月	48,368.27	40,350.94	-

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	2022 年末余额	跌价准备
337	西安理想城	2021 年 5 月	2023 年 12 月	60,820.20	50,331.42	-
338	西安万科大都会二期	2019 年 9 月	2025 年 12 月	145,180.00	63,004.48	-
339	西安万科大都会一期	2021 年 1 月	2025 年 12 月	68,210.76	46,075.64	-
340	西安万科东望	2022 年 9 月	2024 年 6 月	667,700.00	451,820.58	-
341	西安万科沣华锦鸣	2022 年 1 月	2024 年 1 月	313,245.45	192,093.59	-
342	西安万科金域缙香	2020 年 8 月	2023 年 4 月	88,231.63	75,822.45	-
343	西安万科璞悦	2021 年 11 月	2024 年 7 月	189,068.80	69,103.50	-
344	西安万科四季花城	2022 年 3 月	2024 年 6 月	231,376.27	146,750.19	-
345	西安万科未来星光	2021 年 5 月	2024 年 9 月	132,460.16	89,722.54	-
346	西安万科雁鸣湖	2021 年 11 月	2025 年 11 月	74,372.93	21,818.24	-
347	西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	2024 年 12 月	134,739.07	70,851.71	-
348	西安万科悦府	2021 年 1 月	2024 年 1 月	198,000.00	155,533.78	-
349	西安新合新苑	2020 年 5 月	2023 年 3 月	70,899.08	61,436.44	-
350	西安云谷	2020 年 6 月	2023 年 5 月	28,142.54	21,379.54	-
351	咸阳金域华府	2021 年 9 月	2023 年 9 月	68,371.50	46,036.97	-
352	徐州北客运站 A 地块项目	2021 年 6 月	2024 年 6 月	59,459.30	46,816.27	-
353	徐州北客运站 B 地块项目	2021 年 12 月	2024 年 9 月	69,919.00	53,262.21	-
354	徐州北客运站 C 地块项目	2021 年 4 月	2024 年 4 月	94,004.11	78,355.03	-
355	徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	2023 年 3 月	180,000.00	161,793.51	-
356	徐州翠湾中城	2021 年 11 月	2024 年 4 月	269,697.35	210,848.45	-
357	徐州翡翠之光	2019 年 12 月	2024 年 12 月	75,411.05	69,612.41	-
358	徐州淮海隐秀	2021 年 12 月	2024 年 3 月	55,290.58	46,816.99	-
359	徐州昆仑	2022 年 8 月	2024 年 7 月	408,270.00	323,097.01	-
360	徐州茅村项目 5 号地项目	2020 年 11 月	2024 年 12 月	97,173.61	40,320.82	-
361	徐州时代之光	2019 年 1 月	2024 年 12 月	115,438.75	68,418.97	-
362	徐州万科潮鸣	2021 年 1 月	2024 年 1 月	145,348.92	126,173.68	-
363	徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 4 月	2024 年 1 月	190,905.75	144,003.62	-
364	烟台翠湖山晓	2021 年 3 月	2023 年 9 月	82,425.24	62,195.92	-
365	烟台翡翠大道	2021 年 2 月	2024 年 1 月	50,049.97	22,102.47	-
366	烟台翡翠观海	2021 年 2 月	2023 年 6 月	184,726.96	141,083.06	-
367	烟台墨翠府	2021 年 1 月	2023 年 7 月	192,468.30	156,222.64	-
368	烟台四季光年	2021 年 11 月	2023 年 12 月	72,900.83	36,908.74	-
369	烟台天越湾	2022 年 12 月	2024 年 12 月	127,556.61	77,333.63	-
370	烟台壹都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	202,152.06	165,973.66	-
371	烟台御龙山	2020 年 10 月	2023 年 9 月	62,649.18	62,357.47	-
372	烟台芝罘万科城劝学里项目	2021 年 6 月	2023 年 12 月	54,351.65	38,036.32	-
373	烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	108,821.87	77,065.59	-
374	盐城聚珑东方	2022 年 9 月	2023 年 12 月	273,103.73	206,529.06	-
375	盐城星汇东方	2022 年 9 月	2024 年 12 月	156,910.80	105,032.87	-
376	扬州 885 项目	2021 年 12 月	2024 年 1 月	170,000.00	122,565.90	-
377	扬州如园	2021 年 7 月	2023 年 10 月	89,967.00	63,868.23	-

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	2022 年末余额	跌价准备
378	扬州四季都会	2021 年 10 月	2023 年 1 月	238,140.76	213,261.00	-
379	扬州万科东望	2022 年 3 月	2023 年 9 月	28,854.46	20,337.40	-
380	宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2023 年 6 月	119,956.76	76,150.44	-
381	宜昌万科理想城	2020 年 4 月	2023 年 4 月	77,433.97	47,231.11	-
382	宜昌万科宜翠锦城	2021 年 1 月	2023 年 3 月	256,781.63	198,095.43	-
383	玉溪抚仙湖五街坊项目	2021 年 8 月	2023 年 3 月	149,700.00	80,613.06	-
384	张家港公园大道	2019 年 8 月	2023 年 6 月	63,920.51	57,875.78	-
385	张家口京城上方	2020 年 6 月	2023 年 7 月	94,584.00	50,175.23	-
386	漳州龙海金域滨江花园	2020 年 3 月	2023 年 5 月	214,414.94	196,852.71	-
387	镇江翡翠公园	2022 年 1 月	2023 年 12 月	162,691.35	125,907.86	-
388	镇江金域蓝湾	2022 年 1 月	2023 年 3 月	96,209.31	34,611.29	-
389	郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2024 年 12 月	185,000.00	84,945.74	-
390	郑州都会天际	2022 年 7 月	2024 年 8 月	223,741.00	137,584.58	-
391	郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2024 年 9 月	373,469.86	303,151.39	-
392	郑州理想拾光	2021 年 10 月	2024 年 5 月	101,000.00	79,878.92	-
393	郑州南龙湖	2022 年 3 月	2023 年 12 月	256,333.00	180,071.66	-
394	郑州拾谧森语	2021 年 11 月	2024 年 8 月	311,500.00	249,901.91	-
395	郑州万科城九期	2021 年 3 月	2023 年 1 月	201,634.77	85,952.39	-
396	郑州万科大都会贤悦苑	2021 年 12 月	2023 年 12 月	179,687.00	135,047.18	-
397	郑州万科洛达庙项目	2022 年 9 月	2023 年 3 月	151,101.18	98,967.34	-
398	郑州万科民安江山府	2021 年 6 月	2023 年 12 月	272,030.00	118,205.87	-
399	郑州未来时光	2021 年 5 月	2023 年 12 月	244,258.00	184,821.69	-
400	郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2023 年 10 月	88,628.00	37,138.24	-
401	郑州云图	2021 年 12 月	2023 年 6 月	200,236.04	104,500.45	-
402	中山城市之光	2021 年 8 月	2023 年 5 月	155,518.13	138,055.21	-
403	中山金域国际	2022 年 6 月	2023 年 12 月	286,526.54	196,112.66	-
404	中山四季花城	2021 年 6 月	2023 年 3 月	42,105.65	34,605.24	-
405	中山西海岸	2021 年 5 月	2023 年 3 月	201,877.43	197,724.67	-
406	中山中央公园二期	2021 年 7 月	2023 年 5 月	173,899.33	154,632.97	-
407	中山中央公园一期	2021 年 1 月	2023 年 6 月	28,832.29	24,725.00	-
408	珠海滨海大都会花园	2021 年 7 月	2023 年 3 月	72,190.77	70,099.58	-
409	珠海海上城市	2021 年 4 月	2023 年 4 月	404,225.77	363,983.53	-
410	珠海金湾滨海商务区 17#地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	131,069.97	88,114.57	-
411	珠海金湾滨海商务区 18#地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	130,886.16	88,475.57	-
412	珠海琴澳传奇	2021 年 8 月	2023 年 6 月	415,164.94	368,295.72	-
413	珠海星光海岸花园	2021 年 9 月	2023 年 10 月	203,527.68	163,900.00	-
414	涿州城际之光	2020 年 5 月	2025 年 3 月	107,879.28	30,438.60	-
415	涿州新辰之光	2019 年 6 月	2024 年 12 月	185,000.00	124,476.72	87,725.96
416	淄博临淄项目	2022 年 4 月	2023 年 12 月	145,000.00	90,891.33	-
417	淄博万科城市之光	2021 年 11 月	2024 年 12 月	80,000.00	42,963.04	-
418	淄博万科新都会	2020 年 10 月	2023 年 4 月	22,000.00	20,692.38	-

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	2022 年末余额	跌价准备
419	其他				5,545,990.56	-
	合计	-	-	85,434,064.88	69,861,236.55	335,024.40

（2）发行人预计总投资较大项目具体情况

1) 深圳天誉花园项目

深圳天誉花园项目占地面积约 14.86 万平方米；总建筑面积约 87.09 万平方米，该项目位于深圳龙岗区中心城，紧邻龙城广场及三馆一城，临近地铁 3 号线吉祥站、龙城广场站。该项目计划发展成配套办公、住宅、商业的大型城市综合体。本项目预计总投资 1,678,089 万元，截至 2022 年 12 月末已投资 1,325,620 万元，在建项目下一期竣工日期为 2024 年 1 月。

2) 昆明魅力之城项目

昆明魅力之城项目占地面积约 41.79 万平方米；总建筑面积约 166.29 万平方米，该项目位于官渡区彩云北路以东，广福路北侧、昆洛路西侧，昆明新螺蛳湾国际商贸城对面。项目所在区域属于连接昆明老城区与呈贡新区的门户，处于昆明向东、南发展的核心位置，紧邻呈贡国际物流基地，区域内已聚集几个大盘项目，配套成熟，未来极具发展优势。该项目计划发展成住宅、商业、办公于一体的综合住区。本项目预计总投资 1,069,792 万元，截至 2022 年 12 月末已投资 864,868 万元，项目分期开发中。

3) 广州城市之光项目

广州城市之光项目占地面积约 13.67 万平方米；总建筑面积约 68.95 万平方米；该项目位于广东省广州市黄埔区文冲石化路以西城中村，临近地铁 5 号线文冲站，15 分钟直达金融城，25 分钟直达珠江新城。该项目计划发展住宅、商业、办公、酒店、配套的大型城市综合体。本项目预计总投资 1,342,761 万元，截至 2022 年 12 月末已投资 1,061,831 万元，在建项目下一期预计竣工日期为 2023 年 4 月。

3、公司拟建项目

截至 2022 年末，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	2022 年末余额	跌价准备
1	鞍山高新万科城	2024 年 3 月	40,111.26	-
2	霸州孔雀湖 - 77 亩地、39 亩地项目	2023 年 12 月	33,153.00	20,973.47
3	包头翡翠都会	2023 年 5 月	117,370.43	-
4	北京哈洛小镇	2025 年 4 月	135,064.68	-
5	长春北湖溪望东地块	2024 年 10 月	43,614.78	-
6	长春翡翠滨江	2024 年 10 月	55,446.13	-
7	长春公园都会	2023 年 4 月	79,416.39	-
8	长春公主岭项目	2024 年 12 月	36,337.64	-
9	长春荣光路 59 号	2023 年 6 月	21,970.73	-
10	长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2024 年 10 月	63,456.75	-
11	长春紫郡	2024 年 6 月	21,626.59	-
12	长沙半岛国际	2023 年 5 月	56,092.75	-
13	长沙四季花城	2023 年 5 月	160,215.38	-
14	长沙松湖天地	2023 年 5 月	381,667.04	-
15	重庆江南万科城二期	2024 年 3 月	107,723.99	-
16	重庆清水甲第	2023 年 7 月	42,523.55	-
17	重庆天地	2023 年 3 月	42,068.03	-
18	重庆星光天空之城	2023 年 7 月	71,036.07	-
19	重庆悦来 493 亩项目	2024 年 12 月	58,595.88	-
20	常州公园大道	2023 年 7 月	99,556.71	-
21	成都君悦云台	2023 年 6 月	70,807.03	-
22	成都天府公园城	2023 年 3 月	71,784.24	-
23	成都天府万科城 1 期	2024 年 1 月	57,418.01	-
24	成都天府万科城 2 期	2024 年 2 月	27,598.42	-
25	大连东关街项目	2023 年 3 月	65,078.02	-
26	大连海港城	2024 年 3 月	53,688.90	4,738.24
27	鄂州 010 项目	2025 年 5 月	115,335.75	-
28	佛山金色梦想	2024 年 1 月	63,724.36	-
29	佛山顺德万科广场	2024 年 1 月	52,553.14	13,784.35
30	广州城市之光	2023 年 4 月	86,612.08	-
31	广州金茂万科魅力之城	2023 年 4 月	234,170.51	-
32	广州世博汇	2024 年 3 月	132,667.64	-
33	贵阳百花大道 88 亩项目	2023 年 5 月	74,749.31	-
34	贵阳翡翠公园项目	2024 年 6 月	71,915.32	-
35	贵阳观湖	2024 年 9 月	52,149.28	13,973.54
36	贵阳万科理想城	2023 年 6 月	45,357.64	-
37	贵阳万科麓山	2023 年 2 月	97,576.97	-
38	贵阳溪望	2024 年 6 月	165,799.95	-
39	贵阳新都荟	2023 年 12 月	24,752.72	-

序号	项目名称	预计开工时间	2022 年末余额	跌价准备
40	哈尔滨智慧未来城	2023 年 7 月	64,881.41	-
41	济南市中万科城	2023 年 4 月	216,038.65	-
42	济南雪山万科城组团二	2023 年 4 月	44,677.48	-
43	济南雪山万科城组团四	2023 年 4 月	38,276.46	-
44	金华万诚华府	2023 年 7 月	91,760.31	-
45	金华万盛华府	2023 年 6 月	63,194.85	-
46	昆明昌宏西路项目	2024 年 12 月	104,759.22	-
47	昆明飞虎二期	2024 年 5 月	326,176.34	-
48	昆明盘龙区金刀营项目	2024 年 4 月	57,351.18	-
49	昆山高尔夫项目	2024 年 1 月	35,269.41	-
50	兰州水晶城	2024 年 6 月	128,379.45	-
51	兰州万科城后期 718 亩项目	2024 年 6 月	153,845.46	-
52	兰州新区万科城	2024 年 6 月	96,005.06	-
53	廊坊启航之光	2024 年 3 月	33,741.02	22,326.84
54	柳州白露项目	2023 年 9 月	79,249.85	-
55	眉山眉州文化村	2024 年 3 月	91,786.24	-
56	眉州崇礼新城二期	2025 年 6 月	183,430.19	-
57	南昌四季都会	2023 年 4 月	52,386.71	-
58	南京溪望城	2023 年 12 月	90,937.23	-
59	南通常春藤	2023 年 6 月	71,543.97	-
60	青岛海潮云起二期	2023 年 3 月	28,118.62	-
61	上海七宝 19-04 地块	2023 年 5 月	132,944.24	-
62	深圳三星工业区项目二	2023 年 5 月	451,553.32	-
63	深圳三星工业区项目一	2023 年 8 月	929,072.64	-
64	沈阳浑南新都心	2023 年 5 月	87,898.09	-
65	沈阳四季都会	2024 年 5 月	56,299.24	-
66	沈阳中旅万科城	2024 年 6 月	45,505.44	-
67	苏州吴中党校项目	2024 年 1 月	61,981.12	-
68	太原北营后期	2023 年 7 月	103,245.89	-
69	太原翡翠晋阳湖	2024 年 3 月	63,876.73	10,609.72
70	唐山公园都会二期	2023 年 6 月	60,754.46	-
71	唐山新华道项目	2023 年 7 月	35,631.60	-
72	天津滨江都会	2023 年 7 月	95,216.53	-
73	天津胡家园 6-9#地块	2023 年 6 月	55,068.24	-
74	天津四季滨江	2023 年 7 月	114,243.18	-
75	潍坊都会公园	2024 年 6 月	30,605.77	-
76	乌鲁木齐都会未来城	2024 年 4 月	74,854.02	-
77	乌鲁木齐都会未来城二期	2024 年 4 月	70,157.51	-
78	武汉金域湖庭	2023 年 6 月	21,554.97	-
79	武汉莱茵公园	2024 年 1 月	25,367.14	-
80	武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2023 年 6 月	190,437.13	-

序号	项目名称	预计开工时间	2022 年末余额	跌价准备
81	西安高陵四季都会	2023 年 6 月	167,698.47	-
82	西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2023 年 12 月	49,201.21	-
83	西安理想城	2023 年 2 月	71,885.42	-
84	西安理想城后续 DK4\5 地块	2023 年 5 月	23,531.91	-
85	西安万科四季花城	2023 年 5 月	51,740.00	-
86	西安万科未来星光	2023 年 6 月	41,499.90	-
87	西安万科雁鸣湖	2024 年 3 月	28,029.82	-
88	西昌万科 17 度	2024 年 1 月	113,557.80	-
89	烟台大成里	2023 年 9 月	20,431.68	-
90	烟台天越湾	2023 年 12 月	139,287.36	-
91	盐城星汇东方	2024 年 3 月	116,479.64	-
92	扬州万科东望	2023 年 1 月	55,074.11	-
93	宜昌万科理想城后期	2023 年 7 月	23,554.59	-
94	郑州翠湾中城 B13 地块	2023 年 6 月	89,941.41	-
95	郑州万科民安三度湖山	2024 年 8 月	52,998.60	-
96	郑州荥阳洞林湖地块	2024 年 8 月	38,064.64	-
97	郑州长基云庐	2024 年 2 月	27,583.34	-
98	周口万科溥天龙堂三期	2023 年 3 月	22,756.55	-
99	其他		2,134,722.17	-
	合计		11,256,902.11	86,406.16

4、境内主要项目开发情况

截至 2022 年 12 月 31 日，境内主要项目规划建筑面积为 27,574.77 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 19.65%、18.97%、16.53%、10.38%、10.97%、14.40%和 9.10%。

截至 2022 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	190	2,146.57	16.66%	5,418.55	19.65%
上海区域	243	2,844.87	22.08%	5,230.48	18.97%
北京区域	186	2,321.46	18.02%	4,556.88	16.53%
西南区域	103	1,458.85	11.32%	2,861.72	10.38%
华中区域	92	1,110.86	8.62%	3,025.32	10.97%
东北区域	86	2,010.07	15.60%	3,971.39	14.40%
西北区域	76	989.81	7.68%	2,510.44	9.10%
合计	976	12,882.50	100.00%	27,574.77	100.00%

（七）发行人房地产开发项目的业务运营模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发以及合作开发，公司联合经营的合作方主要为拥有多年房地产开发经验房地产企业。自主开发以及合作开发的项目主要为地产项目开发，根据不同的项目的具体情况，发行人与合作方共同商定出资比例以及收益分成比例。

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

发行人标准项目开发流程的核心要素包括选址及市场研究---前期准备---建设---销售及市场推广---竣工、交付及售后服务。选址、市场研究及土地收购一般耗时三至六个月，而项目规划、设计、动工至一期预售通常为期约六个月至十二个月，一期预售及市场推广至交付物业一般耗时约二十至二十四个月。

（八）发行人收入确认原则

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。

发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段向供货商及建筑承包商付款。对发行人自行采购的供货商一般按合约条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括与供货商的关系及交易规模。发行人一般于收到发票及付款细节 20 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及相关建设监理公司进行的相关质量控制检查程序后向公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至多总建筑成本的 95%，公司一般会保留其余 5% 约两年作保留款项。保留款项用作支付施工缺陷引致的或然开支。采购的主要结算方式为商业承兑汇票及电汇。

（十）发行人销售模式

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。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。

发行人的销售模式主要分为代销和自有渠道销售两种模式，其中，代销模式系公司通过招标程序聘请销售代理按发行人设定的价格促销公司房地产项目，而自有渠道销售模式即发行人自行组建营销团队销售房地产项目。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。

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。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%。2022 年前 5 名客户的营业额约为 28.5 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 14.0 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.3%。

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。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%。2022 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 52.1 亿元，占全年采购总额的 4.0%，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 16.5 亿元，占全年采购总额的 1.3%。

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、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 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日完工的项目）在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、合并报表范围内的子公司在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日招挂拍

取得商品房用地时是否存在竞拍“地王”或哄抬地价行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚等行为出具了自查报告。

（一）关于是否存在闲置土地问题的核查

除以下 14 个项目项下地块外，核查范围内的其他商品房开发项目在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日不存在收到国土资源管理部门出具的《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定通知书》《征收闲置费通知书》《无偿收回国有建设用地使用权决定书》或《行政处罚决定书》的情形。上述 14 个项目项下地块具体自查意见如下：

（1）存在闲置调查、认定，报告期内未被收取闲置费或无偿收回的宗地

①金色悦享大厦、昌宏西路三期项下宗地均已在建，已不存在闲置。

②其他项目尚未开工，项目未能按照出让合同开发受多种因素影响，包括被收购主体的原因、重大公共卫生事件影响、外部开发障碍、项目尚不具备开工条件、政府审批流程慢等，项目公司与政府也在沟通进一步的计划或者处理方案。

（2）被收取闲置费的地块，不构成发行人的重大违法违规。

西安万科理想城项目的 5 宗地块因未按照约定的动工时间动工开发，被征缴出让价款 20%的闲置费。经信达律师了解，该 5 宗地为西安万科理想城项目（收购时合计为 37 宗地）的一部分，在发行人收购项目公司股权前，本项目即已较长时间未能按期开工，且股权收购协议已约定由转让方承担土地闲置产生的损失。发行人完成收购后，积极推动本项目地块开发，并与政府沟通新的开发计划，本项目规划进行了调整，37 宗地陆续进入开工、竣工以及项目建设报批阶段（包括政府有偿收储后再重新出让给项目公司的宗地）。前述被收取闲置费的 5 宗地中，2 宗已由政府有偿收回重新出让给项目公司，剩余 3 宗地，需要先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，目前尚未开工。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，上述闲置土地行为不构成重大违法违规行为。西咸新区自然资源和规划局（秦汉）工作部于 2023 年 3 月 27 日出具《证明》，证明西安万科理想城所涉项目公司自

2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，不存在因违反国家和地方规划及土地管理相关法律、法规及其他规范性文件的规定而受到行政处罚、行政监管措施。

（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 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日不存在转让商品房开发项目的土地使用权的行为。综上，公司在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日不存在炒地的违法违规行为。

2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，公司核查范围内的商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

（三）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在 16 个重点调控的热点城市中不存在哄抬地价、以异常高价购买土地等扰乱房地产市场秩序的行为。

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

发行人董事、监事和高级管理人员承诺：如发行人及其子公司开发的商品房项目在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任。

第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要引用的财务数据来自于公司 2020 年、2021 年、2022 年经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表，以及 2023 年 1-3 月未经审计或审阅的财务报表。财务报表以持续经营为基础编制。

最近三年，发行人财务报表审计意见均为无保留意见。

一、会计政策调整对财务报表的影响

（一）2020 年会计政策变更

发行人于 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）。发行人自 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，发行人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，发行人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

解释及规定未对发行人的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

（二）2021 年会计政策变更

发行人于 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。发行人自 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。发行人作为境内外同时上市的企业，在作为出租人时不适用该规定。

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。

发行人依据上述规定对于发行人根据相关法规制度，通过内部结算中心实行集中统一管理的资金进行列报。

发行人采用解释第 14 号、财会[2021]9 号和解释第 15 号未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。

（三）2022 年会计政策变更

发行人于 2022 年度执行了财政部于今年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

1、解释第 15 号和财会[2022]13 号

《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号) (“解释第 15 号”)中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”(“试运行销售的会计处理”)的规定；解释第 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定；及《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会[2022]13 号。)

2、解释第 16 号

《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号) (“解释第 16 号”)中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定；解释第 16 号中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。

发行人采用解释第 15 号、财会[2022]13 号和解释第 16 号未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。

（四）2023 年 1-3 月会计政策变更

发行人于 2023 年度执行了财政部于今年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号) (“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。发行人采用解释第 16 号未对发行人的财务状况及经营成果产生重大影响。

二、合并报表范围的变化

（一）发行人 2022 年度财务报表合并范围变化情况

2022 年年度公司新纳入合并范围的子公司 239 家，不再纳入合并范围的子公司 105 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	武汉万科祥盈科技服务有限公司	新增至合并范围	新设
2	海南万亦企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
3	深圳市万翼数字技术有限公司	新增至合并范围	新设
4	贵阳万新建设有限公司	新增至合并范围	新设
5	重庆万常璞企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
6	重庆纽澜企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
7	昆明万纬昆华物流有限公司	新增至合并范围	新设
8	徐州万纬冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
9	义乌市万纬汇商冷链物流有限公司	新增至合并范围	新设
10	黑龙江交投万纬企业管理有限责任公司	新增至合并范围	新设
11	常州万雅房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
12	海宁万乾盈置业有限公司	新增至合并范围	新设
13	杭州万昕置业有限公司	新增至合并范围	新设
14	杭州万堡置业有限公司	新增至合并范围	新设
15	杭州万庆置业有限公司	新增至合并范围	新设
16	杭州万建置业有限公司	新增至合并范围	新设
17	杭州万萌置业有限公司	新增至合并范围	新设
18	杭州万羽置业有限公司	新增至合并范围	新设
19	杭州万航置业有限公司	新增至合并范围	新设
20	杭州万璞置业有限公司	新增至合并范围	新设
21	南京溧珩装饰有限公司	新增至合并范围	新设
22	南京万浦运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
23	南京万域运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
24	南京裕珩置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	宁波万伟置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	阳光智博（福建）物业服务有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
27	苏州工业园区大璟置业有限公司	新增至合并范围	新设
28	徐州万航商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
29	东莞市万筑城市建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
30	沈阳臻爱佳蓓健康护理服务有限公司	新增至合并范围	新设
31	福州市阳泽房地产有限公司	新增至合并范围	新设
32	福州市阳禾投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
33	海南万博房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
34	三亚落笔洞商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
35	海南万兴房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
36	南宁市长厢房地产有限公司	新增至合并范围	新设
37	中山市万业房地产有限公司	新增至合并范围	新设
38	潮州万巷更新资产运营有限责任公司	新增至合并范围	新设
39	苏州万巷更新资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
40	北京小泊置业服务有限公司	新增至合并范围	新设
41	重庆万郡璞企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
42	中山市万寓商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
43	常州泊寓商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
44	上海万纬昆华物流有限公司	新增至合并范围	新设
45	大连万创咨询管理有限公司	新增至合并范围	新设
46	东北唯家（珠海横琴）房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
47	长春万欣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
48	北京联万享建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
49	北京朝新万高置业服务有限公司	新增至合并范围	新设
50	天津市万丽商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
51	深圳市芦苇生态环境科技服务有限公司	新增至合并范围	新设
52	武汉万物车都物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
53	沈阳市万物德翔物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
54	沈阳市万物泽萃物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
55	上海南滨江万梁物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
56	北京乐工场梁行物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
57	中巍梁行（北京）物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
58	深圳市万物为家科技有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
59	武汉万物恺德物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
60	珠海市金湾区万昇物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
61	香港誉鹰管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
62	宝鸡万芊荟萃商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
63	红安阳光智博商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
64	厦门市安驿酒店有限公司	新增至合并范围	新设
65	潍坊万悦物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
66	昆明朴寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
67	中山市万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
68	惠州市万物沿海物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
69	深圳市罗万物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
70	泉州市宏万物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
71	吉林省中发万誉物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
72	上海嘉万城置业有限公司	新增至合并范围	新设
73	成都万科南城置业有限公司	新增至合并范围	收购
74	新双冷（青岛）物流有限公司	新增至合并范围	收购
75	云南东盟国际农产品物流有限公司	新增至合并范围	收购
76	湖南万泊冷链物流有限公司	新增至合并范围	收购
77	上海万粤食品加工有限公司	新增至合并范围	收购
78	北京三惠物流有限公司	新增至合并范围	收购
79	常州圣鑫置业有限公司	新增至合并范围	收购
80	上海及平实业有限公司	新增至合并范围	收购
81	张家港嘉凯城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
82	深国际前海商业发展（深圳）有限公司	新增至合并范围	收购
83	大连美联房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
84	江西日新物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
85	桂林市恒润物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
86	长沙市星润物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
87	上海唯识房地产咨询有限公司	新增至合并范围	收购
88	上海唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	收购
89	龙信海泰置业（靖江）有限公司	新增至合并范围	收购
90	无锡万成昀奕房地产有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
91	南光置业 (珠海金湾) 有限公司	新增至合并范围	收购
92	南光锦湾 (珠海) 房地产有限公司	新增至合并范围	收购
93	东莞市科峰房地产有限公司	新增至合并范围	收购
94	青岛万创合平商业发展有限公司	新增至合并范围	收购
95	太原万科双城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
96	福州滨海物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
97	首万誉业 (上海) 物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
98	广州市华鸿物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
99	北京首万物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
100	厦门联美万誉物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
101	美洲联冠置业 (深圳) 有限公司	合并范围减少	出售
102	海宁万臻房地产开发有限公司	合并范围减少	出售
103	杭州万淼置业有限公司	合并范围减少	出售
104	杭州钢园健康管理有限公司	合并范围减少	出售
105	青岛万宏置业有限公司	合并范围减少	出售
106	深圳万仟实业发展有限公司	合并范围减少	出售
107	佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	合并范围减少	出售
108	东莞市万宸房地产有限公司	合并范围减少	出售
109	东莞市嘉万房地产有限公司	合并范围减少	出售
110	东莞市万威产业园有限公司	合并范围减少	出售
111	上海万纬湘长供应链有限公司	合并范围减少	出售
112	深圳市尚模发展有限公司	合并范围减少	出售
113	深圳市名爵房地产开发有限公司	合并范围减少	出售
114	深圳市名爵投资发展有限公司	合并范围减少	出售
115	America Champion Property Limited	合并范围减少	出售
116	Lithium Real Estate (Jersey) Limited	合并范围减少	出售
117	运城市智沃万兴物业服务有限公司	合并范围减少	出售
118	深圳市东方欣悦实业有限公司	合并范围减少	出售
119	深圳市万物仓仓储有限公司	合并范围减少	出售
120	三亚落笔洞酒店管理有限公司	合并范围减少	出售
121	兆丰金 (厦门) 科技有限公司	合并范围减少	出售
122	贵阳万科富中置业有限公司	合并范围减少	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
123	重庆产城科技有限公司	合并范围减少	注销
124	陕西万万置地有限公司	合并范围减少	注销
125	WanKang Industrial Investment Development Co., Limited	合并范围减少	注销
126	乌鲁木齐万经供应链管理有限公司	合并范围减少	注销
127	柳州市万华供应链服务有限公司	合并范围减少	注销
128	合肥瑞益鑫宸房产投资有限公司	合并范围减少	注销
129	嘉兴万联房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
130	南京泊南商业管理有限公司	合并范围减少	注销
131	宁波江北万科置业有限公司	合并范围减少	注销
132	上海坤畅投资管理有限公司	合并范围减少	注销
133	上海库博投资管理有限公司	合并范围减少	注销
134	温州万昱置业有限公司	合并范围减少	注销
135	无锡市莊晟房地产有限公司	合并范围减少	注销
136	无锡市晨扬房地产有限公司	合并范围减少	注销
137	无锡市嘉栩房地产有限公司	合并范围减少	注销
138	无锡市均泰房地产有限公司	合并范围减少	注销
139	无锡市尚耘房地产有限公司	合并范围减少	注销
140	无锡市万玫房地产有限公司	合并范围减少	注销
141	芜湖万聚市场经营管理有限公司	合并范围减少	注销
142	徐州万世置业有限公司	合并范围减少	注销
143	扬州泊寓公寓管理有限公司	合并范围减少	注销
144	大连盈理置业有限公司	合并范围减少	注销
145	大连盈琚置业有限公司	合并范围减少	注销
146	东莞市万轩房地产有限公司	合并范围减少	注销
147	东莞市万驿停车场管理有限公司	合并范围减少	注销
148	佛山市万瑶城市更新房地产有限公司	合并范围减少	注销
149	广州市正果文旅创意产业开发有限公司	合并范围减少	注销
150	广州市万榛教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
151	湖南万销唯家房地产咨询有限公司	合并范围减少	注销
152	福州市唯家房地产咨询有限公司	合并范围减少	注销
153	广州市唯家房地产咨询有限公司	合并范围减少	注销
154	江苏慧晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
155	杭州智晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销
156	广州慧晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销
157	沈阳万科泽运之辉置业有限公司	合并范围减少	注销
158	北京万邻教育咨询有限公司	合并范围减少	注销
159	沈阳万翔城企业管理有限公司	合并范围减少	注销
160	北京京睿祥龙文化有限公司	合并范围减少	注销
161	北京天长通快文化有限公司	合并范围减少	注销
162	北京林江台增文化有限公司	合并范围减少	注销
163	北京海数尼速文化有限公司	合并范围减少	注销
164	北京龙山昌新文化有限公司	合并范围减少	注销
165	北京康瑞伟业文化有限公司	合并范围减少	注销
166	北京欣荣志成文化有限公司	合并范围减少	注销
167	北京北域商业发展有限公司	合并范围减少	注销
168	北京百昌弘文化有限公司	合并范围减少	注销
169	北京公星如益文化有限公司	合并范围减少	注销
170	北京广盛凯源文化有限公司	合并范围减少	注销
171	北京荣皇圣旺文化有限公司	合并范围减少	注销
172	北京圣通长文化有限公司	合并范围减少	注销
173	北京圣耀凯文化有限公司	合并范围减少	注销
174	北京欣辉耀文化有限公司	合并范围减少	注销
175	保定万旭房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
176	济南万兴源管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
177	青岛万科大山房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
178	太原万科北城房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
179	烟台共诚房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
180	广州博加信息科技有限公司	合并范围减少	注销
181	欣光荟 (厦门) 品牌管理有限公司	合并范围减少	注销
182	杭州小橘房产经纪有限公司	合并范围减少	注销
183	南京朴寓不动产服务有限公司	合并范围减少	注销
184	中山市万琪实业有限公司	合并范围减少	注销
185	广州优嘉信息科技有限公司	合并范围减少	注销
186	武汉慕名物业服务有限公司	合并范围减少	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
187	盛禾光(上海)品牌管理有限公司	合并范围减少	注销
188	厦门智晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销
189	厦门优晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销
190	厦门佳晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销
191	江苏如晟选信息科技有限公司	合并范围减少	注销

（二）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	珠海市炬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	青岛万顺安投城市运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
151	三亚万航帆船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服务有限公司	新增至合并范围	新设
218	上海誉盛物业服务服务有限公司	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	无锡市万玫房地产有限公司	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	陕西洋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	上海万至镡企业发展有限公司	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	青岛万字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

（三）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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
112	徐州万君企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
113	徐州万起企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
114	徐州万泉置业有限公司	新增至合并范围	新设
115	常州茗涵房地产有限公司	新增至合并范围	新设
116	常州普渊企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
117	烟台共拓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
118	烟台共耀房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
119	烟台共裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
120	烟台万茂企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
121	烟台万文企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
122	烟台万耀企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
123	唐山万诚房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
124	南京万瑜装饰有限公司	新增至合并范围	新设
125	南通万汉房地产有限公司	新增至合并范围	新设
126	芜湖万晖商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
127	芜湖万誉商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
128	徐州万筑企业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
129	常州万鸣实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
130	天津万疆冷链仓储有限公司	新增至合并范围	新设
131	石家庄万科文郡房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
132	盐城万威置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	盐城万悦盐南置业有限公司	新增至合并范围	新设
134	南通万焱房地产有限公司	新增至合并范围	新设
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
144	济南城科置业有限公司	新增至合并范围	新设
145	烟台万可企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
146	南京万尧装饰有限公司	新增至合并范围	新设
147	徐州万君置业有限公司	新增至合并范围	新设
148	德州华育种猪有限公司	新增至合并范围	新设
149	长沙轨道万科置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	陆河县环海农牧科技有限公司	新增至合并范围	新设
151	深圳琴山环海企业发展有限公司	新增至合并范围	新设
152	盐城万筑企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
153	唐山万正房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
154	唐山万宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
155	唐山万熙房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
156	唐山万泽房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
157	长春万影房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
158	公主岭市万裕房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
159	长春万惠房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
160	长春万蕴房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
161	潍坊万瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
162	潍坊天万投资有限公司	新增至合并范围	新设
163	天津万钰潮平共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
164	太原万物都荟房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
165	石家庄万科嘉实文臻房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
166	临沂鲁商发展新置业有限公司	新增至合并范围	新设
167	临沂万顺和管理咨询企业有限公司	新增至合并范围	新设
168	东莞市科洪房地产有限公司	新增至合并范围	新设
169	东莞市科沃房地产有限公司	新增至合并范围	新设
170	东莞市万同房地产有限公司	新增至合并范围	新设
171	东莞市万扬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
172	嘉兴万佳实业有限公司	新增至合并范围	新设
173	武汉市万物银禾物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
174	深圳市万科物业控股有限公司	新增至合并范围	新设
175	沈阳市万物润泽物业服务有限公司	新增至合并范围	新设

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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
272	昆明万桢房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
273	宿迁万豫置业有限公司	合并范围减少	注销
274	东莞万科置业有限公司	合并范围减少	注销
275	济南分享投资有限公司	合并范围减少	注销
276	济南万好家居有限公司	合并范围减少	注销
277	济南万青管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
278	济南万拓房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
279	济南万信管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
280	济南万玉投资有限公司	合并范围减少	注销
281	唐山万赢企业管理咨询有限公司	合并范围减少	注销
282	太原万科文泽房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
283	太原万科嘉业房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
284	太原万科嘉享房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
285	太原万科嘉盛房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
286	沈阳万怡康瑞养老服务有限公司	合并范围减少	注销
287	沈阳万生佳业教育发展有限公司	合并范围减少	注销
288	沈阳万科中山置业有限公司	合并范围减少	注销
289	沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	合并范围减少	注销
290	沈阳市铁西区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
291	沈阳市皇姑区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
292	沈阳市大东区万航教育培训学校	合并范围减少	注销
293	东莞市万趣体育发展有限公司	合并范围减少	注销
294	广州科凡梦房地产有限公司	合并范围减少	注销
295	广州万食餐饮管理有限公司	合并范围减少	注销
296	云南万科文化旅游发展有限公司	合并范围减少	注销
297	杭州市下城区随园之家居家养老服务中心	合并范围减少	注销
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

序号	企业名称	变更内容	变更原因
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、公司报告期内合并及母公司财务报表

本公司 2020 年度、2021 年度及 2022 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 2020 年度、2021 年度及 2022 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毕马威华振审字第 2101136 号、毕马威华振审字第 2202191 号、毕马威华振审字第 2302617 号无保留意见的审计报告。在本章财务分析部分，所引用的 2020-2022 年财务数据引自上述经审计的财务报告的当期期末数据。2023 年 1-3 月数据未经审计或审阅。

（一）公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	14,000,596.91	13,720,763.49	14,935,244.43	19,523,072.34
交易性金融资产	1,460.93	1,814.23	2,058.71	17,047.97
衍生金融资产	2,841.47	4,505.39	-	1,476.10
应收账款	859,796.74	750,469.21	474,359.70	299,242.33
应收票据	415.98	655.26	2,768.18	966.24
预付款项	6,241,464.82	6,048,353.84	6,723,033.51	6,224,750.38
其他应收款	28,030,798.95	27,269,467.82	26,606,112.04	24,949,854.55
存货	87,770,948.88	90,705,693.04	107,561,703.66	100,206,300.82

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
合同资产	1,147,103.22	1,092,751.51	1,039,000.16	616,254.97
持有待售资产	-	-	89,242.25	633,472.76
其他流动资产	2,049,481.70	1,941,164.20	2,593,308.08	2,266,267.66
流动资产合计	140,104,909.61	141,535,638.00	160,026,830.73	154,738,706.12
其他权益工具投资	115,664.15	125,429.96	183,345.48	160,123.72
其他非流动金融资产	237,861.31	387,750.81	104,113.88	69,775.95
长期股权投资	12,829,263.80	12,948,646.83	14,444,933.17	14,189,519.03
投资性房地产	9,938,881.80	9,857,239.30	8,595,340.97	7,995,413.90
固定资产	1,717,080.91	1,642,026.51	1,282,105.98	1,257,734.27
在建工程	216,891.03	184,972.54	339,812.94	323,685.03
生产性生物资产	29,696.21	31,939.32	-	-
使用权资产	2,175,573.26	2,218,255.65	2,424,210.07	2,521,011.92
无形资产	1,161,358.33	1,154,754.41	1,044,516.81	608,778.13
商誉	540,080.09	540,228.59	382,232.28	20,634.29
长期待摊费用	831,761.34	887,608.03	901,299.21	894,776.06
递延所得税资产	3,769,639.52	3,548,547.45	3,351,791.97	2,753,543.05
其他非流动资产	639,198.11	649,407.03	783,279.38	1,384,007.93
非流动资产合计	34,202,949.84	34,176,806.42	33,836,982.14	32,179,003.28
资产总计	174,307,859.45	175,712,444.42	193,863,812.87	186,917,709.40
短期借款	310,051.38	413,330.62	1,441,250.32	2,511,153.68
交易性金融负债	19,179.20	19,179.20	19,179.20	-
衍生金融负债	23,803.46	19,344.96	72,141.09	33,615.37
应付账款	25,688,647.89	28,921,642.76	33,041,113.53	29,568,450.24
应付票据	54.84	2,509.74	12,543.61	60,711.28
预收款项	131,246.88	126,018.93	136,428.63	91,223.08
合同负债	48,711,409.15	46,558,095.77	63,685,851.41	63,074,721.08
应付职工薪酬	501,980.53	676,341.22	637,797.53	785,094.06
应交税费	2,929,574.63	3,183,538.39	2,519,125.03	2,903,652.30
其他应付款	17,429,605.59	17,390,491.10	19,206,616.92	21,275,835.35
其中：应付股利	58,451.98	58,917.70	174,493.11	31,903.77
其中：其他	17,371,153.61	17,331,573.40	19,032,123.81	21,243,931.58
其他流动负债	4,271,023.28	4,077,457.17	5,579,406.29	5,398,626.05

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的非流动负债	5,965,694.66	6,392,207.33	4,793,193.17	6,046,186.40
流动负债合计	105,982,271.48	107,780,157.20	131,144,646.73	131,749,268.89
长期借款	19,909,177.24	18,077,328.06	15,432,227.90	13,203,678.31
应付债券	6,236,145.62	6,881,557.02	5,302,057.17	4,357,622.32
租赁负债	2,160,542.37	2,206,572.57	2,430,964.21	2,458,994.57
预计负债	43,155.62	41,229.20	27,516.33	21,533.15
其他非流动负债	113,819.10	112,415.72	120,134.23	119,017.74
递延所得税负债	112,162.20	114,034.01	128,988.65	23,147.09
非流动负债合计	28,575,002.15	27,433,136.58	23,441,888.48	20,183,993.18
负债合计	134,557,273.63	135,213,293.78	154,586,535.22	151,933,262.07
股本	1,193,070.95	1,163,070.95	1,162,538.34	1,161,773.22
资本公积	2,382,656.32	2,286,756.50	2,058,381.36	1,855,449.70
库存股	-129,180.03	-129,180.03	-	-
其他综合收益	-565,655.76	-563,866.91	-14,102.74	-154,437.30
盈余公积	11,774,367.71	11,774,367.71	11,118,652.06	9,746,632.45
未分配利润	9,945,970.41	9,737,986.00	9,269,844.41	9,841,677.20
归属于母公司股东权益合计	24,601,229.60	24,269,134.22	23,595,313.42	22,451,095.27
少数股东权益	15,149,356.23	16,230,016.42	15,681,964.23	12,533,352.06
股东权益合计	39,750,585.83	40,499,150.64	39,277,277.65	34,984,447.33
负债及股东权益总计	174,307,859.45	175,712,444.42	193,863,812.87	186,917,709.40

(二) 公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	6,847,400.74	50,383,836.74	45,279,777.40	41,911,167.77
二、营业总成本	6,521,885.89	45,501,105.15	40,311,011.40	35,051,334.06
其中：营业成本	5,789,660.41	40,531,928.70	35,397,713.80	29,654,068.80
税金及附加	266,255.86	2,439,422.25	2,105,586.49	2,723,690.99
销售费用	171,842.30	1,241,236.72	1,280,863.91	1,063,689.97
管理费用	155,242.57	958,413.84	1,024,228.19	1,028,805.28
研发费用	15,203.31	68,586.17	64,236.63	66,568.75
财务费用	123,681.44	261,517.48	438,382.39	514,510.27

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其中：利息费用	158,508.98	588,655.18	786,134.67	875,757.99
其中：利息收入	58,935.15	357,143.71	381,980.36	468,064.34
加：投资收益	57,794.13	409,367.80	661,427.49	1,351,187.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,594.60	-79,871.70	488,872.87	973,965.62
公允价值变动损益	31,582.12	491.71	381.69	533.35
资产减值损失 (损失以“-”填列)	-	-44,981.82	-351,350.76	-198,081.80
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-6,674.07	-48,191.56	-28,048.82	-22,446.17
资产处置收益	896.18	1,275.85	1,924.12	4,838.13
三、营业利润	409,113.22	5,200,693.57	5,253,099.72	7,995,864.21
加：营业外收入	24,609.77	130,205.22	114,809.09	99,949.73
减：营业外支出	10,550.76	92,280.24	145,645.70	128,238.65
四、利润总额	423,172.23	5,238,618.54	5,222,263.12	7,967,575.29
减：所得税费用	139,800.87	1,483,527.61	1,415,310.42	2,037,763.65
五、净利润	283,371.36	3,755,090.93	3,806,952.70	5,929,811.64
归属于母公司所有者的净利润	144,581.13	2,261,777.85	2,252,403.34	4,151,554.49
少数股东损益	138,790.23	1,493,313.08	1,554,549.36	1,778,257.15

(三) 公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	8,430,813.89	32,353,542.66	46,405,081.11	47,228,313.07
收到其他与经营活动有关的现金	820,553.42	4,213,797.51	2,016,520.62	3,607,878.09
经营活动现金流入小计	9,251,367.32	36,567,340.17	48,421,601.74	50,836,191.16
购买商品、接受劳务支付的现金	5,136,439.67	25,024,527.12	36,060,449.83	31,847,047.27
支付给职工以及为职工支付的现金	651,373.75	2,003,255.47	1,859,430.61	1,556,146.29
支付的各项税费	1,235,622.60	5,425,552.77	6,010,332.20	5,939,725.56

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
支付其他与经营活动有关的现金	1,527,801.24	3,838,959.87	4,080,073.00	6,174,469.81
经营活动现金流出小计	8,551,237.27	36,292,295.23	48,010,285.64	45,517,388.93
经营活动产生的现金流量净额	700,130.05	275,044.95	411,316.09	5,318,802.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	223,824.25	764,102.72	85,644.63	463,688.61
取得投资收益收到的现金	184,619.04	688,363.84	595,665.00	390,316.37
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	733.1	7,783.37	6,357.14	6,231.32
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	1,989.22	163,940.48	361,011.25	470,404.99
收到其他与投资活动有关的现金	52,885.66	292,409.18	589,981.78	1,725,790.36
投资活动现金流入小计	464,051.27	1,916,599.61	1,638,659.80	3,056,431.64
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	185,167.94	1,282,670.60	957,790.83	720,829.79
投资支付的现金	285,476.74	1,015,829.74	1,525,005.88	1,293,728.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,725.25	877,353.08	1,724,279.02	414,333.48
支付其他与投资活动有关的现金	2,382.80	43,773.30	59,662.68	47,833.21
投资活动现金流出小计	497,752.73	3,219,626.72	4,266,738.42	2,476,724.92
投资活动产生的现金流量净额	-33,701.46	-1,303,027.12	-2,628,078.62	579,706.71
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	351,246.59	1,437,341.74	3,879,365.99	3,885,894.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,489.26	1,437,341.74	3,879,365.99	3,169,364.94
取得借款所收到的现金	3,083,884.23	11,229,912.37	10,723,574.61	10,611,368.02
发行债券收到的现金	-	3,005,222.00	1,497,736.42	896,303.80
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	30,800.00	-	-
筹资活动现金流入小计	3,435,130.82	15,703,276.11	16,100,677.01	15,393,566.32
归还投资支付的现金	865,426.46	1,577,507.33	2,322,162.17	1,188,570.16
偿还债务所支付的现金	2,374,302.50	10,087,240.27	11,459,423.34	11,043,189.10
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	509,140.46	3,316,769.95	4,156,394.20	3,471,605.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	154,893.98	959,450.08	1,471,181.63	747,405.37
支付的其他与筹资活动有关的现金	61,260.61	377,866.68	473,074.05	2,940,627.96
筹资活动现金流出小计	3,810,130.03	15,359,384.23	18,411,053.76	18,643,992.31
筹资活动产生的现金流量净额	-374,999.20	343,891.89	-2,310,376.75	-3,250,425.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,886.99	55,711.39	31,747.23	-55,710.12
五、现金及现金等价物净增加额	288,542.39	-628,378.90	-4,495,392.04	2,592,372.82
加：年初现金及现金等价物余额	13,442,467.03	14,070,845.93	18,566,237.97	15,973,865.15
六、年末现金及现金等价物余额	13,731,009.42	13,442,467.03	14,070,845.93	18,566,237.97

(四) 公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	4,566,834.58	4,454,279.97	5,029,611.78	9,243,481.13
交易性金融资产	-	-	-	-
其他应收款	42,702,328.06	43,286,710.54	39,009,214.75	32,949,074.08
其他流动资产	7,247.43	8,762.61	3,286.88	2,392.17
流动资产合计	47,276,410.07	47,749,753.12	44,042,113.41	42,194,947.38
其他非流动金融资产	47,483.89	47,483.89	48,283.89	36,283.89
长期股权投资	6,356,506.01	6,391,015.79	6,437,418.60	5,558,117.69
投资性房地产	-	-	42.71	88.8
无形资产	266,820.59	269,515.75	280,296.38	291,083.49
固定资产	2,015.85	2,301.37	2,745.17	3,022.10
在建工程	84,882.56	85,509.00	43,558.89	32,335.41
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	6,784,412.86	6,822,529.74	6,839,049.58	5,947,635.32
资产总计	54,060,822.93	54,572,282.86	50,881,162.99	48,142,582.71
短期借款	-	-	1,137,813.77	1,985,078.60
应付票据	-	-	2,224.27	39,107.33
应付账款	10,765.66	10,440.69	10,486.35	11,031.39
合同负债	404,350.00	404,350.00	404,329.72	338,250.95
应付职工薪酬	319,343.06	326,098.34	255,745.05	385,227.84
应交税费	5,474.04	3,557.19	7,680.00	7,624.68
其他应付款	15,431,894.71	16,291,063.16	16,410,822.18	14,921,255.73
其中：其他	15,431,894.71	16,291,063.16	16,410,822.18	14,921,255.73
其他流动负债	20,202.91	18,426.25	37,737.28	40,724.10
一年内到期的非流动负债	3,845,204.43	4,713,590.63	3,414,943.60	5,077,544.22
流动负债合计	20,037,234.81	21,767,526.26	21,681,782.22	22,805,844.83
长期借款	13,296,684.34	12,158,628.88	11,159,459.30	9,257,814.98
应付债券	4,449,154.86	4,648,668.39	2,251,049.74	1,345,498.78
非流动负债合计	17,745,839.20	16,807,297.28	13,410,509.05	10,603,313.76
负债合计	37,783,074.00	38,574,823.53	35,092,291.27	33,409,158.60
股本	1,193,070.95	1,163,070.95	1,162,538.34	1,161,773.22
资本公积	2,616,870.88	2,300,452.32	2,292,701.00	2,280,383.08

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存股	-129,180.03	-129,180.03	-	-
盈余公积	11,774,367.71	11,774,367.71	11,118,652.06	9,746,632.45
未分配利润	822,619.42	888,748.38	1,214,980.33	1,544,635.36
股东权益合计	16,277,748.92	15,997,459.33	15,788,871.72	14,733,424.11
负债及股东权益总计	54,060,822.93	54,572,282.86	50,881,162.99	48,142,582.71

(五) 公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	65,896.76	261,529.56	638,720.92	707,055.83
二、营业总成本	130,326.88	251,439.17	387,871.16	934,373.71
减：营业成本	182.64	42.71	2,872.59	25,247.75
税金及附加	667.26	5,488.33	6,203.27	5,345.46
管理费用	5,787.45	121,583.07	118,389.60	302,429.83
财务费用	123,689.54	124,325.06	260,405.70	601,350.67
其中：利息费用	248,328.69	901,678.06	1,019,867.41	1,116,380.07
其中：利息收入	136,533.31	665,270.99	779,811.75	617,587.86
加：投资收益	2,728.66	1,474,144.57	2,243,215.68	4,323,746.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-301.36	2,662.70	8,927.72	2,607.48
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	-0.53	-1.6	-1.07	10.76
资产处置收益（损失以“-”填列）	6.28	-76.01	-79.98	-
三、营业利润	-61,695.71	1,484,157.36	2,493,984.39	4,096,439.17
加：营业外收入	566.75	1,492.10	714.61	2,067.21
减：营业外支出	5,000.00	28,503.56	117.90	34.00
四、利润总额	-66,128.96	1,457,145.89	2,494,581.10	4,098,472.37
五、净利润	-66,128.96	1,457,145.89	2,494,581.10	4,098,472.37

(六) 公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	6,314,007.57	18,685,551.16	24,832,096.85	30,328,437.41
经营活动现金流入小计	6,314,007.57	18,685,551.16	24,832,096.85	30,328,437.41
支付给职工以及为职工支付的现金	8,347.80	23,985.79	217,739.73	224,459.75
支付的各项税费	3,003.76	55,650.66	57,082.63	28,563.92
支付其他与经营活动有关的现金	6,360,776.61	20,601,967.89	26,536,409.63	25,712,276.20
经营活动现金流出小计	6,372,128.17	20,681,604.34	26,811,231.99	25,965,299.88
经营活动产生的现金流量净额	-58,120.60	-1,996,053.18	-1,979,135.14	4,363,137.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	19,125.00	-	21,356.12
取得投资收益收到的现金	3,030.03	11,118.20	241,607.62	231,452.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22.92	8.8	11.80	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,072.21	101,004.17	174,238.23	1,260,728.79
投资活动现金流入小计	14,125.15	131,256.17	415,857.65	1,513,537.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1.1	8.18	643.02	92.23
投资支付的现金	-	160,500.00	277,100.00	110,500.00
投资活动现金流出小计	1.1	160,508.18	277,743.02	110,592.23
投资活动产生的现金流量净额	14,124.06	-29,252.01	138,114.63	1,402,945.23
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	346,757.33	-	-	716,529.56

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得借款所收到的现金	1,965,660.00	7,338,892.32	6,995,279.04	8,777,233.25
发行债券收到的现金	-	2,954,222.00	1,354,386.80	896,303.80
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	30,800.00	-	-
筹资活动现金流入小计	2,312,417.33	10,323,914.32	8,349,665.84	10,390,066.61
偿还债务所支付的现金	1,878,651.13	6,668,572.48	8,127,641.10	9,314,545.30
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	274,808.46	2,076,402.97	2,364,015.21	2,213,438.24
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	129,180.03	230,800.00	2,703,871.85
筹资活动现金流出小计	2,153,459.59	8,874,155.48	10,722,456.31	14,231,855.39
筹资活动产生的现金流量净额	158,957.74	1,449,758.84	-2,372,790.47	-3,841,788.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,406.59	214.54	-58.38	-21,961.41
五、现金及现金等价物净增加额	112,554.61	-575,331.81	-4,213,869.35	1,902,332.57
加：期初现金及现金等价物余额	4,454,279.97	5,029,611.78	9,243,481.13	7,341,148.56
六、期末现金及现金等价物余额	4,566,834.58	4,454,279.97	5,029,611.78	9,243,481.13

四、报告期内主要财务指标

（一）发行人报告期内主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月 /3 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
资产总额	174,307,859.45	175,712,444.42	193,863,812.87	186,917,709.40
负债总额	134,557,273.63	135,213,293.78	154,586,535.22	151,933,262.07
全部债务	-	31,451,630.36	26,700,348.37	25,946,963.66

项目	2023 年 1-3 月 /3 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
所有者权益	39,750,585.83	40,499,150.64	39,277,277.65	34,984,447.33
资产负债率	77.20%	76.95%	79.74%	81.28%
扣除预收账款/合同 负债后的资产负债 率	68.32%	68.61%	69.80%	71.73%
债务资本比率	-	43.71%	40.47%	42.58%
流动比率	1.32	1.31	1.22	1.17
速动比率	0.49	0.47	0.40	0.41
营业收入	6,847,400.74	50,383,836.74	45,279,777.40	41,911,167.77
营业利润	409,113.22	5,200,693.57	5,253,099.72	7,995,864.21
利润总额	423,172.23	5,238,618.54	5,222,263.12	7,967,575.29
净利润	283,371.36	3,755,090.93	3,806,952.70	5,929,811.64
扣除非经常性损益 后净利润	199,643.55	3,488,287.96	3,789,029.74	5,797,920.32
归属于母公司所有 者的净利润	144,581.13	2,261,777.85	2,252,403.34	4,151,554.49
扣除非经常性损益 后归属于上市公司 股东的净利润	64,562.84	1,976,210.30	2,238,178.19	4,023,771.11
经营活动产生现金 流量净额	700,130.05	275,044.95	411,316.09	5,318,802.22
投资活动产生现金 流量净额	-33,701.46	-1,303,027.12	-2,628,078.62	579,706.71
筹资活动产生现金 流量净额	-374,999.20	343,891.89	-2,310,376.75	-3,250,425.99
营业毛利率	15.45%	19.55%	21.82%	29.25%
总资产报酬率	-	3.15%	3.16%	4.91%
净资产收益率	-	9.41%	10.25%	19.12%
扣除非经常性损益 后净资产收益率	-	8.75%	10.20%	18.69%
EBITDA	-	6,344,029.21	6,356,527.96	9,015,626.09
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	-	7.14	6.37	7.80
EBITDA 全部债务 比	-	0.20	0.24	0.35
应收账款周转率 （次）	8.50	82.27	117.06	168.30

项目	2023 年 1-3 月 /3 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
存货周转率（次）	0.06	0.41	0.34	0.31

（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	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	14,000,596.91	8.03	13,720,763.49	7.81	14,935,244.43	7.70	19,523,072.34	10.44
交易性金融资产	1,460.93	0.00	1,814.23	0.00	2,058.71	0.00	17,047.97	0.01
衍生金融资产	2,841.47	0.00	4,505.39	0.00	-	-	1,476.10	0.00
应收票据	415.98	0.00	655.26	0.00	2,768.18	0.00	966.24	0.00
应收账款	859,796.74	0.49	750,469.21	0.43	474,359.70	0.24	299,242.33	0.16
预付款项	6,241,464.82	3.58	6,048,353.84	3.44	6,723,033.51	3.47	6,224,750.38	3.33
其他应收款	28,030,798.95	16.08	27,269,467.82	15.52	26,606,112.04	13.72	24,949,854.55	13.35
存货	87,770,948.88	50.35	90,705,693.04	51.62	107,561,703.66	55.48	100,206,300.82	53.61
合同资产	1,147,103.22	0.66	1,092,751.51	0.62	1,039,000.16	0.54	616,254.97	0.33
持有待售资产	-	-	-	-	89,242.25	0.05	633,472.76	0.34
其他流动资产	2,049,481.70	1.18	1,941,164.20	1.10	2,593,308.08	1.34	2,266,267.66	1.21
流动资产合计	140,104,909.61	80.38	141,535,638.00	80.55	160,026,830.73	82.55	154,738,706.12	82.78
其他权益工具投资	115,664.15	0.07	125,429.96	0.07	183,345.48	0.09	160,123.72	0.09
其他非流动金融资产	237,861.31	0.14	387,750.81	0.22	104,113.88	0.05	69,775.95	0.04
长期股权投资	12,829,263.80	7.36	12,948,646.83	7.37	14,444,933.17	7.45	14,189,519.03	7.59
投资性房地产	9,938,881.80	5.70	9,857,239.30	5.61	8,595,340.97	4.43	7,995,413.90	4.28
固定资产	1,717,080.91	0.99	1,642,026.51	0.93	1,282,105.98	0.66	1,257,734.27	0.67
在建工程	216,891.03	0.12	184,972.54	0.11	339,812.94	0.18	323,685.03	0.17
生产性生物资产	29,696.21	0.02	31,939.32	0.02	-	-	-	-

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
使用权资产	2,175,573.26	1.25	2,218,255.65	1.26	2,424,210.07	1.25	2,521,011.92	1.35
无形资产	1,161,358.33	0.67	1,154,754.41	0.66	1,044,516.81	0.54	608,778.13	0.33
商誉	540,080.09	0.31	540,228.59	0.31	382,232.28	0.20	20,634.29	0.01
长期待摊费用	831,761.34	0.48	887,608.03	0.51	901,299.21	0.46	894,776.06	0.48
递延所得税资产	3,769,639.52	2.16	3,548,547.45	2.02	3,351,791.97	1.73	2,753,543.05	1.47
其他非流动资产	639,198.11	0.37	649,407.03	0.37	783,279.38	0.40	1,384,007.93	0.74
非流动资产合计	34,202,949.84	19.62	34,176,806.42	19.45	33,836,982.14	17.45	32,179,003.28	17.22
资产总计	174,307,859.45	100.00	175,712,444.42	100.00	193,863,812.87	100.00	186,917,709.40	100.00

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日,公司的资产总额分别为 186,917,709.40 万元、193,863,812.87 万元、175,712,444.42 万元及 174,307,859.45 万元,2020-2022 年年均复合增长率-3.04%。公司主营业务为房地产开发,属于资金密集型行业,资产结构呈现流动资产占比较高的特点,截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日,公司流动资产占资产总额的比例分别为 82.78%、82.55%、80.55%和 80.38%。

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日,公司流动资产分别为 154,738,706.12 万元、160,026,830.73 万元、141,535,638.00 万元及 140,104,909.61 万元,2020-2022 年年均复合增长率-4.36%,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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日,公司非流动资产分别为 32,179,003.28 万元、33,836,982.14 万元、34,176,806.42 万元及 34,202,949.84 万元,2020-2022 年年均复合增长率 3.06%,高于总资产平均增速,主要归因于投资性房地产和固定资产规模增长所致。

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。2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司的货币资金余额分别为 19,523,072.34 万元、14,935,244.43 万元、13,720,763.49 万元及 14,000,596.91 万元，占总资产的比例分别为 10.44%、7.70%、7.81%及 8.03%。公司坚持积极销售、审慎投资的策略，资金状况良好。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%。2022 年末，公司货币资金余额相比 2021 年末减少 1,214,480.94 万元，降幅 8.13%。2023 年 3 月末，公司货币资金余额相比 2022 年末增加 279,833.42 万元，增幅 2.04%。

截至 2022 年末，货币资金总额为 13,720,763.49 万元，其中受限使用资金为 278,296.46 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。

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司预付款项余额分别 6,224,750.38 万元、6,723,033.51 万元、6,048,353.84 万元及 6,241,464.82 万元，占总资产的比例分别为 3.33%、3.47%、3.44%及 3.58%。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%。2022 年末，公司预付账款余额较 2021 年末减少 674,679.67 万元，降幅 10.04%，主要是 1 年以内的预付款项下降较多。2023 年 3 月末，公司预付账款余额较 2022 年末增加 193,110.98 万元，增幅 3.19%

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 2022 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 22.9 亿元，公司正在积极有序地推进相关工作，促进项目地块早日移交。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 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 2022 年 12 月 31 日		截至 2021 年 12 月 31 日		截至 2020 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)	5,229,660.76	85.64	5,954,810.34	87.82	5,407,796.86	86.05
1-2 年 (含 2 年)	136,175.40	2.23	163,804.29	2.41	214,189.00	3.41
2-3 年 (含 3 年)	137,479.34	2.25	207,536.66	3.06	374,428.77	5.96
3 年以上	602,974.53	9.88	454,818.41	6.71	287,813.91	4.58
小计	6,106,290.04	100.00	6,780,969.71	100.00	6,284,228.55	100.00
减: 坏账准备	57,936.20	-	57,936.20	-	59,478.16	-
合计	6,048,353.84	-	6,723,033.51	-	6,224,750.38	-

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，公司其他应收款分别为 24,949,854.55 万元、26,606,112.04 万元及 27,269,467.82 万元，占总资产的比例分别为 13.35%、13.72% 及 15.52%。2021 年末，其他应收款较 2020 年末增加 1,656,257.49 万元，增幅 6.64%。2022 年末，其他应收款较 2021 年末增加 663,355.78 万元，增幅 2.49%。

截至 2022 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	26,804,865.23	97.49	125,255.71	0.47	26,679,609.52
按组合计提坏账准备	688,786.10	2.51	98,927.79	13.05	589,858.31
合计	27,493,651.33	100	224,183.50	-	27,269,467.82

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，发行人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 2022 年末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	截至 2022 年 12 月 31 日金额
土地及其他保证金	1,660,342.63
合作方经营往来款	9,903,528.95
应收联营/合营企业款	15,390,223.99
应收利息	6,582.72
应收股利	5,860.93
其他	527,112.09
小计	27,493,651.33
减：坏账准备	224,183.50
合计	27,269,467.82

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	27,493,651.33	100.00	26,804,548.30	100.00
其中：应收关联公司	15,390,223.99	55.98	13,801,166.17	51.49
其他客户	12,103,427.34	44.02	13,003,382.13	48.51
小计	27,493,651.33	100.00	26,804,548.30	100.00
减：坏账准备	224,183.50	-	198,436.26	-
合计	27,269,467.82	100.00	26,606,112.04	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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司存货净额分别为 100,206,300.82 万元、107,561,703.66 万元、90,705,693.04 万元及 87,770,948.88 万元，占总资产的

比例分别为 53.61%、55.48%、51.62%及 50.35%。2021 年末，存货较 2020 年末增加 7,355,402.84 万元，增幅 7.34%。2022 年末，存货较 2021 年末减少 16,856,010.62 万元，降幅 15.67%，主要是在建开发产品减少。2023 年 3 月末，存货较 2022 年末减少 2,934,744.16 万元，降幅 3.24%。

截至 2022 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	9,899,555.99	92,511.46	9,807,044.53	10.81
在建开发产品	69,861,236.55	335,024.40	69,526,212.15	76.65
拟开发产品	11,256,902.11	86,406.16	11,170,495.95	12.32
其他	201,940.40	-	201,940.40	0.22
合计	91,219,635.06	513,942.02	90,705,693.04	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 2022 年末，存货中用于借款抵押的存货账面价值为 633,475.59 万元，占存货账面价值的比例为 0.7%。

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 14,189,519.03 万元、14,444,933.17 万元、12,948,646.83 万元及 12,829,263.80 万元，占总资产的比例分别为 7.59%、7.45%、7.37%及 7.36%。2021 年末，长期股权投资较 2020 年末增加 255,414.14 万元，增幅 1.80%。2022 年末，长期股权投资较 2021 年末减少 1,496,286.34 万元，降幅 10.36%。2023 年 3 月末，长期股权投资较 2022 年年末减少 119,383.03 万元，降幅 0.92%。

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司投资性房地产价值分别为 7,995,413.90 万元、8,595,340.97 万元、9,857,239.30 万元及 9,938,881.80 万元，占公司总资产的比例分别为 4.28%、4.43%、5.61%及 5.70%。2021 年末，投资性房地产较 2020 年末增加 599,927.07 万元，增幅 7.50%。2022 年末，投资性房地产较 2021 年末增加 1,261,898.33 万元，增幅 14.68%，主要为公司经营性业务拓展影响。2023 年 3 月末，投资性房地产较 2022 年末增加 81,642.50 万元，增幅 0.83%。

截至 2022 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	9,068,331.97	1,792,399.83	10,860,731.81
累计折旧和累计摊销	990,378.46	-	990,378.46
投资性房地产减值	13,114.05	-	13,114.05
账面价值	8,064,839.47	1,792,399.83	9,857,239.30

截至 2022 年末，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 1,053,507.32 万元，占投资性房地产账面价值的比重为 10.69%。

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和股权收购预付款。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，其他非流动资产分别为 1,384,007.93 万元、783,279.38 万元、649,407.03 万元及 639,198.11 万元，占公司总资产的比例分别为 0.74%、0.40%、0.37%及 0.37%。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%，2022 年末，其他非流动资产较 2021 年末减少 133,872.35 万元，降幅 17.09%，主要系股权投资款减少所致。2023 年 3 月末，其他非流动资产较 2022 年末减少 10,208.92 万元，增幅 1.57%。

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	310,051.38	0.23	413,330.62	0.31	1,441,250.32	0.93	2,511,153.68	1.65
交易性金融负债	19,179.20	0.01	19,179.20	0.01	19,179.20	0.01	-	-
衍生金融负债	23,803.46	0.02	19,344.96	0.01	72,141.09	0.05	33,615.37	0.02
应付票据	54.84	0.00	2,509.74	0.00	12,543.61	0.01	60,711.28	0.04
应付账款	25,688,647.89	19.09	28,921,642.76	21.39	33,041,113.53	21.37	29,568,450.24	19.46
预收款项	131,246.88	0.10	126,018.93	0.09	136,428.63	0.09	91,223.08	0.06
合同负债	48,711,409.15	36.20	46,558,095.77	34.43	63,685,851.41	41.20	63,074,721.08	41.51
应付职工薪酬	501,980.53	0.37	676,341.22	0.50	637,797.53	0.41	785,094.06	0.52
应交税费	2,929,574.63	2.18	3,183,538.39	2.35	2,519,125.03	1.63	2,903,652.30	1.91
其他应付款	17,429,605.59	12.95	17,390,491.10	12.86	19,206,616.92	12.42	21,275,835.35	14
其他流动负债	4,271,023.28	3.17	4,077,457.17	3.02	5,579,406.29	3.61	5,398,626.05	3.55
一年内到期的非流动负债	5,965,694.66	4.43	6,392,207.33	4.73	4,793,193.17	3.10	6,046,186.40	3.98
流动负债合计	105,982,271.48	78.76	107,780,157.20	79.71	131,144,646.73	84.84	131,749,268.89	86.72
长期借款	19,909,177.24	14.80	18,077,328.06	13.37	15,432,227.90	9.98	13,203,678.31	8.69
应付债券	6,236,145.62	4.63	6,881,557.02	5.09	5,302,057.17	3.43	4,357,622.32	2.87
租赁负债	2,160,542.37	1.61	2,206,572.57	1.63	2,430,964.21	1.57	2,458,994.57	1.62
预计负债	43,155.62	0.03	41,229.20	0.03	27,516.33	0.02	21,533.15	0.01
其他非流动负债	113,819.10	0.08	112,415.72	0.08	120,134.23	0.08	119,017.74	0.08
递延所得税负债	112,162.20	0.08	114,034.01	0.08	128,988.65	0.08	23,147.09	0.02
非流动负债合计	28,575,002.15	21.24	27,433,136.58	20.29	23,441,888.48	15.16	20,183,993.18	13.28
负债合计	134,557,273.63	100.00	135,213,293.78	100.00	154,586,535.22	100.00	151,933,262.07	100.00

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司的负债总额分别为 151,933,262.07 万元、154,586,535.22 万元、135,213,293.78 万元及 134,557,273.63 万元。2020-2022 年均复合增长率-5.66%，低于资产总额年均复合增长率（-3.04%）。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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司流动负债占负债总额的比例分别为 86.72%、84.84%、79.71%及 78.76%，整体呈下降趋势。

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司流动负债分别为

131,749,268.89 万元、131,144,646.73 万元、107,780,157.20 万元及 105,982,271.48 万元，2020-2022 年均复合增长率-9.55%，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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司非流动负债分别为 20,183,993.18 万元、23,441,888.48 万元、27,433,136.58 万元及 28,575,002.15 万元，2020-2022 年均复合增长率 8.18%，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 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%。

截至 2022 年 12 月 31 日，应付票据、应付账款分别为 2,509.74 万元、28,921,642.76 万元，占总负债比例分别为 0.002%及 21.39%。

截至 2023 年 3 月 31 日，应付票据、应付账款分别为 54.84 万元、25,688,647.89 万元，占总负债比例分别为 0.00004%及 19.09%。

最近三年末，公司应付票据、应付账款分类情况如下所示：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付票据			
商业承兑汇票	2,509.74	12,543.61	60,711.28
应付账款			
应付地价	2,826,292.96	3,705,654.49	5,125,610.06
应付及预提工程款	24,587,334.41	27,892,005.93	23,305,285.07
质量保证金	770,883.03	667,604.81	510,053.50
应付及预提销售佣金	537,140.07	620,757.33	491,913.50
其他	199,992.28	155,090.96	135,588.11
应付账款合计	28,921,642.76	33,041,113.53	29,568,450.24

2、预收款项

公司预收款项主要为预收租金。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司预收款项余额为 91,223.08 万元、136,428.63 万元、126,018.93 万元及 131,246.88 万元，占负债总额的比例分别为 0.06%、0.09%、0.09%及 0.10%。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。2022 年末，预收账款较 2021 年末减少 10,409.70 万元，降幅 7.63%。2023 年 3 月末，预收账款较 2022 年末增加 5,227.95 万元，增幅 4.15%。

3、合同负债

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%。截至 2022 年 12 月 31 日，合同负债金额 46,558,095.77 万元，占负债总额的比例为 34.43%。截至 2023 年 3 月 31 日，合同负债余额 48,711,409.15 万元，占负债总额的比例为 36.20%。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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司含应付利息及应付股利的其他应付款余额分别为 21,275,835.35 万元、19,206,616.92 万元、17,390,491.10 万元及 17,429,605.59 万元，占负债总额的比例分别为 14.00%、12.42%、12.86%及 12.95%。2021 年末，其他应付款较 2020 年末减少 2,069,218.43 万元，降幅 9.73%；2022 年末，其他应付款较 2021 年末减少 1,816,125.82 万元，降幅 9.46%，均主要系应付合/联营企业款及合作方往来款项减少影响。2023 年 3 月末，其他应付款较 2022 年末增加 39,114.49 万元，增幅 0.22%。

截至 2022 年末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
应付股利	58,917.70
其他	17,331,573.40
合计	17,390,491.10

截至 2022 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	2022 年 12 月 31 日
应付合营/联营企业款	5,978,851.35
应付股权款与合作公司往来及其他	5,588,704.11
土地增值税清算准备金	4,725,434.48
押金及保证金	362,600.47
代收款	252,852.63
购房意向金	423,130.35
合计	17,331,573.40

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 6,046,186.40 万元、4,793,193.17 万元、6,392,207.33 万元及 5,965,694.66 万元，占负债总额的比例分别为 3.98%、3.10%、4.73%及 4.43%。

6、长期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司长期借款余额分别为 13,203,678.31 万元、15,432,227.90 万元、18,077,328.06 万元及 19,909,177.24 万元，占负债总额的比例分别为 8.69%、9.98%、13.37%及 14.80%，长期借款规模总体上升，主要归因于融资结构的调整与优化。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
信用借款	16,805,772.42	92.97	15,224,134.67	98.65	12,097,570.29	91.62
抵押借款	453,150.00	2.51	125,050.00	0.81	226,320.34	1.71
质押借款	818,405.64	4.53	83,043.23	0.54	879,787.68	6.66
合计	18,077,328.06	100.00	15,432,227.90	100.00	13,203,678.31	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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，公司应付债券余额分别为 4,357,622.32 万元、5,302,057.17 万元、6,881,557.02 万元及 6,236,145.62 万元，占负债总额比例分别为 2.87%、3.43%、5.09%及 4.63%。

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	687,170.00	687,170.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.98%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	432,917.10	432,917.10	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.35%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	412,302.00	412,302.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.20%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	206,151.00	206,151.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.50%	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
			42,300.00	290,672.91	290,672.91	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.15%	尚未到期，按时付息
		人民币	51,000.00	51,000.00	51,000.00	2022/6/8	2025/6/8	3 年	3.55%	尚未到期
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3 年	3.45%	尚未到期，按时付息
小计				2,224,713.01	2,224,713.01	-	-	-	-	-
万科企业股份有限公司	20 万科 02	人民币	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 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 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 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7 (5+2) 年	3.98%	尚未到期，按时付息
	21 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5 (3+2) 年	3.40%	尚未到期，按时付息
	21 万科 04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7 (5+2) 年	3.70%	尚未到期，按时付息
	21 万科 05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5 (3+2) 年	3.19%	尚未到期，按时付息
	21 万科 06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7 (5+2) 年	3.49%	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
	22 万科 01		89,000.00	89,000.00	89,000.00	2022/3/4	2025/3/4	3 年	3.14%	尚未到期，按时付息
	22 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2022/3/4	2027/3/4	5 年	3.64%	尚未到期，按时付息
	22 万科 03		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2022/6/6	2027/6/6	3+2 年	2.90%	尚未到期，按时付息
	22 万科 04		65,000.00	65,000.00	65,000.00	2022/6/6	2029/6/6	5+2 年	3.53%	尚未到期，按时付息
	22 万科 05		290,000.00	290,000.00	290,000.00	2022/7/8	2027/7/8	3+2 年	3.21%	尚未到期
	22 万科 06		50,000.00	50,000.00	50,000.00	2022/7/8	2029/7/8	5+2 年	3.70%	尚未到期
	22 万科 07		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2022/10/31	2027/10/31	3+2 年	3.45%	尚未到期
	公司债券小计			2,023,700.00	2,023,700.00	-	-	-	-	-
万科企业股份有限公司	21 万科 MTN00 1	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 MTN00 2		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 MTN00 3		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3 年	3.08%	尚未到期，按时付息
	22 万科 MTN00 1		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3 年	2.95%	尚未到期，按时付息
	22 万科 MTN00 2		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3 年	2.98%	尚未到期，按时付息
	22 万科 MTN00 3		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/2/25	2025/2/25	3 年	3.00%	尚未到期，按时付息
	22 万科 GN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/7/21	2025/7/21	3 年	3.00%	尚未到期

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 GN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/8/12	2025/8/12	3 年	2.90%	尚未到期
	22 万科 GN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/9/21	2025/9/21	3 年	3.20%	尚未到期
	22 万科 MTN004		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/12/15	2025/12/15	3 年	3.00%	尚未到期
	22 万科 MTN005		370,000.00	370,000.00	370,000.00	2022/12/28	2025/12/28	3 年	3.00%	尚未到期
	23 万科 MTN001		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/4/23	2026/4/23	3 年	3.11%	尚未到期
	23 万科 MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/5/12	2026/5/12	3 年	3.00%	尚未到期
	23 万科 MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/6/15	2026/6/15	3 年	3.07%	尚未到期
	23 万科 MTN004		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/7/7	2026/7/7	3 年	3.07%	尚未到期
债务融资工具小计				3,470,000.00	3,470,000.00	-	-	-	-	-
合计				7,718,413.01	7,718,413.01	-	-	-	-	-

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2023年3月31日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价6.8717:1折算。

截至本募集说明书摘要签署日，上述债券尚未到期兑付，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 14 次、合计融资规模 475 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
8	中市协注 [2022]MTN36 号	2022 年 1 月 14 日	30	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	30
9	中市协注 [2022]MTN37 号	2022 年 1 月 14 日	30	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	30
10	中市协注 [2022]GN14 号	2022 年 6 月 27 日	30	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	30
11	中市协注 [2022]GN15 号	2022 年 8 月 1 日	40	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	40
12	中市协注 [2022]MTN1239 号	2022 年 12 月 5 日	20	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	20
13	中市协注 [2022]MTN1302 号	2022 年 12 月 20 日	37	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	37
14	中市协注 [2022]MTN1347 号	2022 年 12 月 29 日	280	自注册通知书发出之日起 2 年内有效	80

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 3 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 26 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 15 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 24 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第三

期中期票据”（22 万科 MTN003），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.00%。

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

本公司于 2022 年 8 月 12 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据”（22 万科 GN002），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 2.90%。

本公司于 2022 年 9 月 21 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据”（22 万科 GN003），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.20%。

本公司于 2022 年 12 月 13 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据”（22 万科 MTN004），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.00%。

本公司于 2022 年 12 月 26 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据”（22 万科 MTN005），发行规模 37 亿元，期限 3 年，票面利率 3.00%。

本公司于 2023 年 4 月 20 日发行了“万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据”（23 万科 MTN001），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.11%。

本公司于 2023 年 5 月 10 日发行了“万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据”（23 万科 MTN002），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.10%。

本公司于 2023 年 6 月 13 日发行了“万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据”（23 万科 MTN003），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.07%。

本公司于 2023 年 7 月 5 日发行了“万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据”（23 万科 MTN004），发行规模 20 亿元，期限 3 年，票面利率 3.07%。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共发行了 19 期、合计融资规模 424.37 亿元公司债券，具体情况如下：

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

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

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

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

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

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

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

本公司于 2020 年 3 月 16 日发行了“万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（20 万科 01、20 万科 02），品种一发

行规模 15 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.02%；品种二发行规模 10 亿元，期限 5+2 年，票面利率 3.42%。

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

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

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

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

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

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

本公司于 2022 年 3 月 4 日发行了“万科企业股份有限公司 2022 年面向专业

投资者公开发行公司债券(第一期)”（22 万科 01、22 万科 02），品种一发行规模 8.9 亿元，期限 3 年，票面利率 3.14%；品种二发行规模 11 亿元，期限 5 年，票面利率 3.64%。

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

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

发行人于 2022 年 10 月 31 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(第四期)(品种一)”（22 万科 07），发行规模 25 亿元，期限 3+2 年，票面利率 3.45%。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	6,847,400.74	50,383,836.74	45,279,777.40	41,911,167.77
二、营业总成本	6,521,885.89	45,501,105.15	40,311,011.40	35,051,334.06
其中：营业成本	5,789,660.41	40,531,928.70	35,397,713.80	29,654,068.80
税金及附加	266,255.86	2,439,422.25	2,105,586.49	2,723,690.99
销售费用	171,842.30	1,241,236.72	1,280,863.91	1,063,689.97
管理费用	155,242.57	958,413.84	1,024,228.19	1,028,805.28
研发费用	15,203.31	68,586.17	64,236.63	66,568.75
财务费用	123,681.44	261,517.48	438,382.39	514,510.27
加：投资收益	57,794.13	409,367.80	661,427.49	1,351,187.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,594.60	-79,871.70	488,872.87	973,965.62
公允价值变动损益（损失以“-”填列）	31,582.12	491.71	381.69	533.35
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-44,981.82	-351,350.76	-198,081.80
信用减值损失（损失以“-”填列）	-6,674.07	-48,191.56	-28,048.82	-22,446.17

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产处置收益（损失以“-”填列）	896.18	1,275.85	1,924.12	4,838.13
三、营业利润	409,113.22	5,200,693.57	5,253,099.72	7,995,864.21
加：营业外收入	24,609.77	130,205.22	114,809.09	99,949.73
减：营业外支出	10,550.76	92,280.24	145,645.70	128,238.65
四、利润总额	423,172.23	5,238,618.54	5,222,263.12	7,967,575.29
五、净利润	283,371.36	3,755,090.93	3,806,952.70	5,929,811.64
归属于母公司股东的净利润	144,581.13	2,261,777.85	2,252,403.34	4,151,554.49
少数股东损益	138,790.23	1,493,313.08	1,554,549.36	1,778,257.15

1、营业收入分析

单位：万元

项目	2021 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	49,621,999.76	98.49	44,976,279.47	99.33	41,588,094.69	99.23
其中：房地产开发及相关资产经营业务	47,044,605.95	93.37	42,993,191.27	94.95	40,044,873.59	95.55
物业服务	2,577,393.81	5.12	1,983,088.20	4.38	1,543,221.10	3.68
其他业务收入	761,836.98	1.51	303,497.93	0.67	323,073.08	0.77
营业总收入	50,383,836.74	100.00	45,279,777.40	100.00	41,911,167.77	100.00

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司营业总收入分别为 41,911,167.77 万元、45,279,777.40 万元、50,383,836.74 万元及 6,847,400.74 万元，2020-2022 年均复合增长率为 9.64%。

公司主营业务突出，2020-2022 年度，主营业务收入占营业总收入的比例分别为 99.23%、99.33%和 98.49%，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，2020-2022 年度，公司房地产收入稳步增长，分别为 40,044,873.59 万元、42,993,191.27 万元及 47,044,605.95 万元，占营业收入的比例分别为 95.55%、94.95%、93.37%。

2020-2022 年度，公司物业服务收入分别为 1,543,221.10 万元、1,983,088.20 万元、2,577,393.81 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。2020-2022 年度，公司其他业务收入分别为 323,073.08 万元、303,497.93 万元、761,836.98 万元。

2、营业成本分析

单位：万元

科目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	39,945,567.49	98.55	35,286,113.09	99.68	29,547,128.79	99.64
其中：房地产开发及相关资产经营业务	37,739,808.27	93.11	33,648,524.74	95.06	28,286,726.89	95.39
物业服务	2,205,759.22	5.44	1,637,588.35	4.63	1,260,401.90	4.25
其他业务成本	586,361.21	1.45	111,600.71	0.32	106,940.01	0.36
营业成本合计	40,531,928.70	100.00	35,397,713.80	100.00	29,654,068.80	100.00

2020 年、2021 年及 2022 年，公司营业成本分别为 29,654,068.80 万元、35,397,713.80 万元及 40,531,928.70 万元，2020-2022 年均复合增长率为 16.91%，近三年房地产业务成本分别为 28,286,726.89 万元、33,648,524.74 万元及 37,739,808.27 万元。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	9,676,432.27	19.50	9,690,166.38	21.55%	12,040,965.91	28.95%
其中：房地产开发及相关资产经营业务	9,304,797.68	19.78	9,344,666.53	21.74%	11,758,146.70	29.36%
物业服务	371,634.59	14.42	345,499.85	17.42%	282,819.20	18.33%
其他业务	175,475.77	23.03	191,897.22	63.23%	216,133.07	66.90%
毛利润合计/综合毛利率	9,851,908.04	19.55	9,882,063.60	21.82%	12,257,098.97	29.25%

注：毛利率数据未扣除税金及附加。

2020 年、2021 年及 2022 年，公司整体业务毛利率分别为 29.25%、21.82% 及 19.55%，近三年房地产业务的毛利率分别为 29.36%、21.74% 及 19.78%。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。

2020 年、2021 年及 2022 年，公司营业利润分别为 7,995,864.21 万元、5,253,099.72 万元及 5,200,693.57 万元；公司利润总额分别为 7,967,575.29 万元、5,222,263.12 万元及 5,238,618.54 万元；实现净利润分别为 5,929,811.64 万元、3,806,952.70 万元及 3,755,090.93 万元。

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 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	1,241,236.72	2.46	1,280,863.91	2.83	1,063,689.97	2.54
管理费用	958,413.84	1.90	1,024,228.19	2.26	1,028,805.28	2.45
研发费用	68,586.17	0.14	64,236.63	0.14	66,568.75	0.16
财务费用	261,517.48	0.52	438,382.39	0.97	514,510.27	1.23
期间费用合计	2,529,754.21	5.02	2,807,711.11	6.20	2,673,574.27	6.38

2020 年、2021 年及 2022 年，公司期间费用合计分别为 2,673,574.27 万元、2,807,711.11 万元及 2,529,754.21 万元，占当期营业收入的比例分别为 6.38%、6.20%及 5.02%。

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。2020 年、2021 年及 2022 年，公司销售费用分别为 1,063,689.97 万元、1,280,863.91 万元及 1,241,236.72 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.54%、2.83%及 2.46%。

公司管理费用主要包括人工与行政费用、财产费用等。2020 年、2021 年及 2022 年，公司管理费用分别为 1,028,805.28 万元、1,024,228.19 万元及 958,413.84 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.45%、2.26%及 1.9%。

2020 年、2021 年及 2022 年，公司研发费用分别为 66,568.75 万元、64,236.63 万元及 68,586.17 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.16%、0.14%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。2020 年、2021 年及 2022 年，公司的财务费用为 514,510.27 万元、438,382.39 万元及 261,517.48 万元。2021 年，公司财务费用相比 2020 年下降 76,127.88 万元，降幅 14.80%。2022 年，公司财务费用相比 2021 年下降 176,864.91 万元，降幅 40.34%。

5、投资收益

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司实现投资收益分别为 1,351,187.00 万元、661,427.49 万元、409,367.80 万元及 57,794.13 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

2020 年、2021 年及 2022 年，公司营业外收入分别为 99,949.73 万元、114,809.09 万元及 130,205.22 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 2020-2022 年度没收订金及违约金收入分别为 23,218.23 万元、29,719.29 万元及 35,769.03 万元。2021 年，公司营业外收入同比增长 14.87%，主要是因为没收订金及违约金收入增加。2022 年，公司营业外收入同比增长 13.41%，主要是因为罚款收入增加。

2020 年、2021 年及 2022 年，公司营业外支出分别为 128,238.65 万元、145,645.70 万元及 92,280.24 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。2021 年公司营业外支出同比增长 13.57%。2022 年公司营业外支出同比减少 36.64%，主要是非流动资产处置损失减少。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流入	9,251,367.32	36,567,340.17	48,421,601.74	50,836,191.16
经营活动产生的现金流出	8,551,237.27	36,292,295.23	48,010,285.64	45,517,388.93
经营活动产生的现金流量净额	700,130.05	275,044.95	411,316.09	5,318,802.22
投资活动产生的现金流入	464,051.27	1,916,599.61	1,638,659.80	3,056,431.64
投资活动产生的现金流出	497,752.73	3,219,626.72	4,266,738.42	2,476,724.92
投资活动产生的现金流量净额	-33,701.46	-1,303,027.12	-2,628,078.62	579,706.71

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流入	3,435,130.82	15,703,276.11	16,100,677.01	15,393,566.32
筹资活动产生的现金流出	3,810,130.03	15,359,384.23	18,411,053.76	18,643,992.31
筹资活动产生的现金流量净额	-374,999.20	343,891.89	-2,310,376.75	-3,250,425.99
现金及现金等价物净增加额	288,542.39	-628,378.90	-4,495,392.04	2,592,372.82

1、经营活动产生的现金流量分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 50,836,191.16 万元、48,421,601.74 万元、36,567,340.17 万元及 9,251,367.32 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 47,228,313.07 万元、46,405,081.11 万元、32,353,542.66 万元及 8,430,813.89 万元；公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 3,607,878.09 万元、2,016,520.62 万元、4,213,797.51 万元及 820,553.42 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。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 45,517,388.93 万元、48,010,285.64 万元、36,292,295.23 万元及 8,551,237.27 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 31,847,047.27 万元、36,060,449.83 万元、25,024,527.12 万元及 5,136,439.67 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 6,174,469.81 万元、4,080,073.00 万元、3,838,959.87 万元及 1,527,801.24 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。

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。

2022 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 136,271.14 万元，减幅 33.13%，主要原因系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,318,802.22 万元、411,316.09 万元、275,044.95 万元及 700,130.05 万元。2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，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

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 3,056,431.64 万元、1,638,659.80 万元、1,916,599.61 万元及 464,051.27 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。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。2022 年度，投资活动现金流入较 2021 年度增加 277,939.81 万元，增幅 16.96%，主要系收回投资收到的现金及取得投资收益收到的现金增加所致。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 2,476,724.92 万元、4,266,738.42 万元、3,219,626.72 万元及 497,752.73 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。2021 年度投资活动现金流出较 2020 年增加 1,790,013.50 万元，增幅 72.27%，主要系取得子公司支付的现金净额大幅增加所致。2022 年度，投资活动现金流出较 2021 年减少 1,047,111.70 万元，降幅 24.54%，主要归因于对外投资支付的现金流出及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额下降。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流净额分别为 579,706.71 万元、-2,628,078.62 万元、-1,303,027.12 万元及 -33,701.46 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 15,393,566.32 万元、16,100,677.01 万元、15,703,276.11 万元及 3,435,130.82 万元，主要为取得借款收到的现金。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 18,643,992.31 万元、18,411,053.76 万元、15,359,384.23 万元及 3,810,130.03 万元，主要为偿还债务支付的现金。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -3,250,425.99 万元、-2,310,376.75 万元、343,891.89 万元及 -374,999.20

万元。

（五）偿债能力分析

1. 主要偿债指标

近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	1.32	1.31	1.22	1.17
速动比率	0.49	0.47	0.40	0.41
资产负债率	77.20%	76.95%	79.74%	81.28%
扣除预收账款及合同负债后的资产负债率	68.32%	68.61%	69.80%	71.73%
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
EBITDA（亿元）	-	634.40	635.65	901.56
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	7.14	6.37	7.80

从短期偿债能力指标来看，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.17、1.22、1.31 及 1.32，速动比率分别为 0.41、0.40、0.47 及 0.49，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 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司资产负债率分别为 81.28%、79.74%、76.95%及 77.20%，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 71.73%、69.80%、68.61%及 68.32%，基本维持稳定。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 901.56 亿元、635.65 亿元及 634.40 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 7.80、6.37 及 7.14，发行人对利息支出的保障能力较强。

（六）资产周转能力分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司主要资产周转能力

指标如下表所示：

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次）	8.50	82.27	117.06	168.30
存货周转率（次）	0.06	0.41	0.34	0.31

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 168.30、117.06、82.27 及 8.50。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，受非地产业务相关应收款增加影响，应收账款周转率有所下降。

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.31、0.34、0.41 及 0.06。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

2023 年，发行人将重点围绕以下方向开展工作：

一是保障经营安全，维持行业领先的信用评级，保持融资弹性，持续优化债务结构，探索股权融资机会，助力业务良性发展。

二是坚定实施不动产开发、经营、服务并重，与城市同步发展、与客户同步发展，以“长期最大化市场价值”为目标，从集团整体利益最大化角度推动业务协同，提升整体经营水平。

三是打造更多优良资产。从经营视角完善建管标准，提高商业、办公、公寓、物流仓储等项目的经营回报，形成更多具备交易条件的优良资产，探索 REITs 等创新型工具。

四是提升 ESG 价值与可持续发展能力，将 ESG 理念融入日常工作运营中，持续探索绿色低碳发展模式，积极披露与回应社会关心的可持续发展议题。

具体到各业务层面：

1、通过开发经营本部统筹开发经营业务，建立稳定的项目运营基础，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。

积极推动销售回款。提高现有资源转化，优化产能结构。重点在专业合力和开发效率两个方面努力提高投入产出效益，贡献更多正向现金流，聚焦恢复盈利水平。

提高投资质量。从关注城市宏观指标到关注片区的健康程度，通过充分的市场研究论证夯实投资的安全边界。投前投后拉通管理，定期检视操盘团队在产品、成本、工期等关键节点的表现，确保投后兑现的达成。

以产品线迭代更新为基础提高精细化管理水平，使之更贴近细分客户的需要和期望，重点通过设计、成本和采购的专业合力实现效率和质量的提升，不断提高投入产出效益。

保质保量做好住宅交付工作。坚守安全生产和质量底线，持续推广质量共建、交房即办证等做法，提升客户体验，实现高质量交付。

2、物业业务保持服务高品质，客户多元实现稳健增长

保持基础服务高品质，继续夯实好服务的品牌，以好服务、好口碑赢得市场。进一步强化万科物业品质服务、阳光物业及智慧社区的市场形象，提升场景触达能力及服务品质，更好服务客户并服务客户更多方面。以客户多元化提升组织韧性，拓展深耕行业客户，深化企业服务能力。围绕企业客户需求，构建楼宇物业管理、工作环境管理、能源管理等细分市场的服务能力，夯实竞争优势。

3、物流仓储完善仓网布局，强化渠道建设

聚焦冷链、聚焦核心城市加强投资，完善全国仓网布局。基于客户需求，沿着供应链环节，加强在长三角、大湾区等核心城市的投资，持续完善冷链物流网络布局，提升市场份额。强化渠道建设，提升服务客户的能力。聚焦新能源、汽车及零部件、商超零售、连锁餐饮、快消制造等重要客户，完善供应链一体化解决方案的服务能力，增强客户黏性，提升战略性客户的份额。

4、租赁住宅扩大管理规模，提升经营水平

积极响应租购并举，持续扩大租赁住房管理规模。根据不同城市的市场特点，因地制宜寻求增量发展机遇，在高能级城市建立规模领先优势。提升经营水平，巩固行业领先地位，打造品牌标杆。实现成本法下（即扣除折旧摊销后）的会计报表盈利。

5、商办业务提升运营水平，保障重点项目开业

提高商办项目的经营回报。商办项目既要有产品和运营均好的综合体项目，也要做好和综合住区大盘开发产生协同作用的社区商业。保障重点项目开业。新建项目强化产品辨识度，以深圳睿印中心、上海龙华会、重庆印象城、西安浐灞印象城为主要抓手，打造创变空间和体验消费中心；稳步推出天津和平印象城、长沙中心印象城、深圳印力中心等为代表的焕活存量项目，做好商业策划与在地文化的结合。坚持重轻并举。重资产投资聚焦重点城市，轻资产业务扩大与国企、险资及基金等的合作，持续推动集团商业业务一盘棋建设。

（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，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 2023 年 3 月末，发行人有息负债余额合计 3,207.35 亿元。其中短期借款和一年内到期的有息负债合计 592.81 亿元，占比为 18.48%。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 2023 年 3 月末，发行人货币资

金合计 1,400.06 亿元。2023 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 70.01 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。

公司有息负债情况表

单位：万元、%

种类	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	305,469.10	0.95	411,908.90	1.31	1,439,659.46	5.41	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）	3,658,144.51	11.41	4,360,587.70	13.88	3,921,965.39	14.75	6,609,982.16	25.63
长期借款	19,909,177.24	62.07	18,077,328.06	57.55	15,432,227.89	58.02	11,431,977.85	44.34
借款小计	23,872,790.85	74.43	22,849,824.66	72.75	20,793,852.74	78.18	19,572,621.89	75.91
一年内到期的非流动负债（一年内到期的应付债券）	1,964,513.93	6.13	1,679,214.78	5.35	500,574.56	1.88	1,198,049.32	4.65
应付债券	6,236,145.62	19.44	6,881,557.02	21.91	5,302,057.17	19.94	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	8,200,659.55	25.57	8,560,771.8	27.25	5,802,631.73	21.82	6,212,600.61	24.09
合计	32,073,450.39	100.00	31,410,596.46	100.00	26,596,484.47	100.00	25,785,222.50	100.00

2023 年 3 月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）	305,469.10	-	5,622,658.44	-	-	5,928,127.54	18.48
1 年以上	-	-	-	19,909,177.24	6,236,145.62	26,145,322.85	81.52
其中：1-2 年（含 2 年）	-	-	-	5,824,383.76	2,273,179.68	8,097,563.44	25.25
2-3 年（含 3 年）	-	-	-	6,545,273.93	2,722,296.77	9,267,570.70	28.89
3-5 年（含 5 年）	-	-	-	2,963,754.96	1,036,261.88	4,000,016.84	12.47
5 年以上	-	-	-	4,575,764.59	204,407.28	4,780,171.87	14.90
合计	305,469.10	-	5,622,658.44	19,909,177.24	6,236,145.62	32,073,450.39	100.00

2022 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)	411,908.90	-	6,039,802.48	-	-	6,451,711.38	20.54
1 年以上	-	-	-	18,077,328.06	6,881,557.02	24,958,885.08	79.46
其中：1-2 年 (含 2 年)	-	-	-	5,822,360.50	1,923,223.44	7,745,583.94	24.66
2-3 年 (含 3 年)	-	-	-	6,040,823.93	3,601,911.70	9,642,735.63	30.70
3-5 年 (含 5 年)	-	-	-	2,728,980.51	1,150,674.46	3,879,654.97	12.35
5 年以上	-	-	-	3,485,163.12	205,747.42	3,690,910.54	11.75
合计	411,908.90	-	6,039,802.48	18,077,328.06	6,881,557.02	31,410,596.46	100.00

截至 2022 年末及 2023 年 3 月末，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	2023年3月末金额	占比 (%)	2022年末金额	占比 (%)
信用借款	22,013,871.52	68.64	21,341,858.12	67.94
抵押借款	999,150.61	3.12	654,737.90	2.08
质押借款	859,768.72	2.68	853,228.64	2.72
一年内到期的无担保债券(不含短期融资券)	1,964,513.93	6.13	1,679,214.78	5.35
应付债券	6,236,145.62	19.44	6,881,557.02	21.91
合计	32,073,450.39	100.00	31,410,596.46	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

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

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 2022 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

关联方名称	与发行人关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对发行人施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对发行人施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	发行人联营企业
SCPG Holdings Co., Ltd.	发行人联营企业

（六）关联交易情况

1、关联方担保情况

截至 2022 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
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	205,000.00	2022/4/28	2027/4/27	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	郑州荣望房地产开发有限公司	全资子公司	112,000.00	2022/12/13	2025/12/23	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	388,000.00	2022/11/24	2025/11/24	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	万科(新疆)企业有限公司	全资子公司	70,000.00	2022/1/25	2037/1/25	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	30,000.00	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	57,363.13	2020/6/17	2023/6/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司 Jublant Castle Limited	Wealth Hour Limited	控股子公司	124,958.12	2022/8/24	2023/8/24	尚未到期
上海万科投资管理股份有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	697	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理股份有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	411.18	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理股份有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,740.45	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期

* 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中，除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为一项与复建安置房相关履约义务的担保以及北京万科企业有限公司为北京恒焱企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外，其余均为与融资还款履约义务相关的担保。截至 2023 年 3 月 31 日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2、关联方应收应付款项

截至 2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	389,060.86	216,562.35
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	335,325.97	159,978.91
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	311,515.76	249,015.16
海南万骏管理服务服务有限公司	联营企业	287,311.26	321,682.17
东莞市万宸房地产有限公司	联营企业	264,113.22	-
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	259,236.85	-
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	247,985.12	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	238,658.13	181,372.63

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	208,430.59	-
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	197,295.81	180,000.00
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	196,713.08	204,306.51
昆明云广投资有限公司	联营企业	165,025.94	165,061.46
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	157,388.53	-
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	152,360.24	152,360.24
印力商用置业有限公司	联营企业	143,369.40	96,103.50
盛达置地投资有限公司	联营企业	113,527.05	113,527.05
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	89,837.98	67,515.64
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	89,693.96	93,019.26
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	88,949.70	31,978.83
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	65,971.11	-
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	61,531.45	23,352.06
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	54,427.10	43,313.32
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	45,395.45	48,700.84
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	44,777.52	72,320.39
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	42,838.56	52,998.62
上海重万置业有限公司	联营企业	37,539.88	38,159.58
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	37,141.41	101,230.64
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	35,385.47	43,651.39
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	34,784.63	-
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	33,792.37	54,891.48
VanlinkCompanyLimited	联营企业	32,678.51	35,344.92
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	32,585.01	-
RadiantCrystalLimited	联营企业	29,355.37	7,034.59
BaylineGlobalLimited	联营企业	26,527.14	26,527.14
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	25,541.54	13,495.80
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	25,405.49	21,495.86
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	23,000.00	23,000.00
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	22,325.10	22,780.81
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	20,469.94	20,649.00
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	17,551.57	18,110.75

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合肥科辰地产有限公司	联营企业	16,133.43	-
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	15,106.09	16,510.00
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	14,573.55	14,603.14
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	14,567.02	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	14,286.96	12,582.73
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	13,657.14	17,362.29
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	11,614.25	11,614.43
温州万印置业有限公司	联营企业	11,523.94	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	10,988.86	30,748.65
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	10,407.34	-
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	9,260.72	22,800.88
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	8,997.51	10,061.59
江西启创置业有限公司	联营企业	7,714.01	10,255.98
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	7,579.00	7,034.00
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	6,437.04	5,198.03
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	6,077.13	6,622.02
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	5,778.93	5,798.84
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	5,727.46	-
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	5,648.19	4,752.19
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	5,623.46	6,437.07
重庆万滨置业有限公司	联营企业	5,384.04	2,969.37
重庆招科置业有限公司	联营企业	5,339.59	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	5,284.24	-
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	4,629.10	1,328.72
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	4,608.00	-
成都锦成行物流有限公司	联营企业	4,476.45	7,255.83
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	4,122.28	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	3,322.70	3,294.47
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	3,298.62	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	3,106.11	3,193.72
南昌洪科置业有限公司	联营企业	2,853.43	5,841.14
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	2,730.18	2,861.74

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	2,459.93	-
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	2,419.22	2,914.83
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	2,149.75	3,048.43
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	2,048.37	631.99
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	1,439.24	264.89
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	1,374.81	2,178.66
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	1,345.03	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	1,177.97	2,529.72
福州安景房地产有限公司	联营企业	1,040.53	1,425.22
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	1,002.23	319.66
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	978.61	886.97
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	878.29	374.68
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	862.05	676.63
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	854.54	1,035.79
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	776.06	183.42
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	769.66	769.67
广州万墩仓储有限公司	联营企业	766.81	598.00
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	746.29	505.07
昆明万钰物流有限公司	联营企业	743.43	621.67
上海上房现代物流有限公司	联营企业	735.06	458.99
西宁市宁灿实业有限公司	联营企业	714.88	-
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	692.70	634.69
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	662.25	706.51
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	607.82	216.58
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	600.10	427.15
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	593.20	607.32
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	557.76	-
海宁万普仓储有限公司	联营企业	549.21	900.54
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	491.83	3,625.00
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	486.09	-
昆明万昆物流有限公司	联营企业	460.68	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	441.39	437.45
厦门市集美区金域华府梅沙幼儿园	联营企业	438.17	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	419.72	339.57
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	413.05	688.95
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	410.33	311.55
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	400.01	-
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	398.84	357.57
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	287.64	-
东莞市万亨房地产有限公司	联营企业	234.16	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	229.57	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	208.90	1,142.15
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	195.92	114.76
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业的子公司	151.83	223,655.06
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	149.38	118.92
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	140.79	-
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	118.24	0.39
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	112.21	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	106.93	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	106.39	-
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	104.10	104.05
深圳市印力物业服务有限公司	联营企业的子公司	102.99	-
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	101.58	66.50
台州市心海万物城市运营服务有限公司	联营企业	97.68	-
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	81.75	528.05
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	81.31	90.25
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	81.17	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	76.42	143.93
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	70.67	51.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	61.46	-
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	60.26	17.95
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	52.14	113.03
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	50.66	-
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	49.31	-
VankeRainbowPurchaserLimited	联营企业	44.04	38.28
合肥庐阳城市资源经营管理有限公司	联营企业	42.41	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	40.58	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	31.95	-
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	30.89	-
佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司	联营企业	30.74	-
福州武夷万融物业服务服务有限公司	联营企业	29.25	23.38
福讯信息技术有限公司	联营企业	25.72	24.77
廊坊市御安人力资源服务有限公司	联营企业的子公司	25.10	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	22.95	18.95
VankeRainbowPartnershipGPLimited	联营企业	21.60	26.59
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	20.26	3,025.44
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	15.67	14.95
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	12.03	-
上海印铭企业管理有限公司	联营企业	10.73	-
福州市新晋城市资源经营管理有限公司	联营企业	8.27	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	7.58	2.58
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	6.21	-
上海万纬湘长供应链有限公司	联营企业	4.62	0.00
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	4.50	-
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	4.13	-
成都欢购商业管理有限公司	联营企业	4.05	-
太原万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	3.69	-
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	3.62	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	2.58	-
南宁高新技术产业开发区星都荟梅沙幼儿园	联营企业	1.58	-
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	0.50	0.50
RegalPortTradingLimited	联营企业	0.48	0.45
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	0.44	35.55
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	0.24	308.12
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	0.24	-
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
无锡万成昀奕房地产有限公司	子公司*1	-	584,415.39
深圳市云上筑建筑有限公司	子公司*1	-	462,770.33
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	-	108,178.11
佛山华标房地产开发有限公司	其他*2	-	54,432.01
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	-	26,545.45
青岛万创合平商业发展有限公司	子公司*1	-	12,644.16
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	-	9,553.81
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	联营企业的子公司	-	5,403.42
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	5,288.15
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	-	3,979.85
珠海万厚达美企业管理有限公司	联营企业的子公司	-	2,885.43
首万誉业(上海)物业服务有限公司	子公司*1	-	2,654.22
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	-	1,515.00
北京首万物业服务有限公司	子公司*1	-	932.88
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	-	781.55
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	325.88
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	239.40
维斯特(福建)物业服务有限公司	其他*2	-	163.54
贵阳聚万生活商业发展有限公司	子公司*1	-	69.38
RichfordTradingLimited	联营企业	-	53.29

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
南通东升置业有限公司	联营企业	-	26.05
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	-	12.50
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
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	-	0.42
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
小计:		4,974,406.56	4,656,649.87
广州市溪榭房地产有限公司	合营企业的子公司	706,009.03	706,443.70
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	549,292.67	336,566.52
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	449,507.78	318,310.27
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	431,619.43	94,425.67
中投发展有限责任公司	合营企业	396,688.38	260,151.04
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	388,575.42	437,194.16
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	369,796.57	54,979.83
中航万科有限公司	合营企业	363,305.34	149,404.55
深圳市安万置业有限公司	合营企业	362,929.18	-
福州市万骏置业有限公司	合营企业	357,011.40	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	297,272.45	187,315.35
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	281,743.22	171,866.16
绍兴锦晨置业有限公司	合营企业的子公司	253,286.77	253,226.40
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	243,216.19	270,716.21
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	239,218.52	-
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	230,337.64	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	215,199.32	137,260.56
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	213,256.36	213,255.76
天津万安建创置业有限公司	合营企业	207,790.27	222,691.78
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	181,666.09	77,151.92
V-NestaFundIII,LP	合营企业	171,771.19	129,159.39
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	合营企业	159,324.85	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	140,333.48	35,459.70
北京万科东方置业有限公司	合营企业	102,041.71	84,537.56

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	134,120.74	130,397.21
武汉林岸置业有限公司	合营企业	120,013.19	115,588.64
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	116,962.91	116,173.67
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	112,634.57	109,736.67
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	86,753.17	128,094.51
绍兴锦池置业有限公司	合营企业的子公司	98,274.43	163,096.03
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	86,335.33	116,450.16
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	84,891.79	56,791.00
北京五和万科置业有限公司	合营企业	82,789.09	218,266.57
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	79,686.95	230,346.01
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	78,618.89	-
上海北万置业有限公司	合营企业	67,314.14	-
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	64,991.86	62,504.24
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	64,330.60	-
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	63,046.98	60,952.09
上海万筠房地产有限公司	合营企业	61,379.48	59,146.60
温州万誉置业有限公司	合营企业	60,027.44	59,959.39
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	59,115.31	60,952.48
杭州锦业置业有限公司	合营企业	58,302.92	292,466.07
北京万越辉置业有限公司	合营企业	57,614.86	63,980.15
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	55,077.94	38,258.88
济南碧岑置业有限公司	合营企业	20,834.55	44,267.57
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	49,175.44	50,140.11
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	48,303.11	75,210.33
610LexingtonVentureLP	合营企业	46,550.54	37,360.12
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	44,400.17	44,400.17
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	38,900.00	44,000.00
WklandInvestmentIIILimited	合营企业	38,365.27	51,392.26
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	38,163.01	35,993.87
宁波万霞置业有限公司	合营企业	37,304.71	37,040.58
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	36,367.71	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	35,861.02	34,349.06

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
ChampionEstate(HK)Limited	合营企业	34,910.84	0
大连万腾置业有限公司	合营企业	33,693.77	60,884.84
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	33,463.58	3,569.32
VXCoreIIHoldingLtd	合营企业	33,373.07	33,664.37
宁波万栖置业有限公司	合营企业	33,041.40	33,690.03
天津万安才智置业有限公司	合营企业	30,854.53	25,300.50
宁波万投置业有限公司	合营企业	30,122.92	67,081.42
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	29,191.82	30,378.69
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	28,042.80
ChinaLogisticsPlatformILimited	合营企业	27,300.47	25,146.25
上海万睿房地产有限公司	合营企业	24,930.15	9,843.44
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	23,549.57
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	23,239.71	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	23,069.05	40,663.85
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	22,753.86	23,324.45
AscentWinLimited	合营企业	22,494.44	22,493.58
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
天万投资控股有限公司	合营企业	21,878.25	15,514.05
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	18,849.07	18,849.07
西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	合营企业	17,648.77	4,861.12
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	16,614.34	16,420.80
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	16,478.14	9,797.66
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	16,169.10	-
上海万库投资管理有限公司	合营企业	15,248.11	15,248.11
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	15,089.63	10,712.50
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	14,892.00	21,012.00
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	合营企业	14,405.15	-
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	14,037.83	16,397.45
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	14,008.11	14,609.24
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	13,518.85	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
WoolwichJV Sarl	合营企业	12,971.84	12,650.42
徐州彭家置业有限公司	合营企业	12,815.39	30,659.05
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	12,768.52	12,788.52
北京国万置业有限公司	合营企业	12,548.65	12,199.98
Honwill Limited	合营企业	12,067.50	12,067.50
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	11,883.64	11,779.18
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	11,175.21	11,959.77
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	11,129.60	13,152.22
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	10,102.97	-
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	8,355.96	18,752.51
上海万碧房地产有限公司	合营企业	7,754.19	9,571.34
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	7,674.59	-
上海万至镛企业发展有限公司	合营企业	7,650.10	7,650.10
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	5,756.07	4,575.81
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	5,671.61	832.25
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	5,317.58	-
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	5,307.08	1,384.79
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	5,289.60	7,497.53
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	5,153.23	-
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	5,067.72	10,196.57
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	5,006.32	5,006.47
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	4,862.82	9,949.52
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	4,594.54	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	4,310.35	6,407.77
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	4,250.00	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	3,910.16	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	3,787.75	3,529.59
通用地产重庆有限公司	合营企业	3,472.64	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	3,422.47	1,606.94
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	3,166.78	200,303.32
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	2,946.35	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	2,913.94	2,701.04
杭州万照置业有限公司	合营企业	2,845.52	2,815.78

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
青岛昌明置业有限公司	合营企业	2,660.46	23,446.67
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	2,513.04	1,636.22
武汉金万置业有限公司	合营企业	2,149.66	9,019.76
温州万祯置业有限公司	合营企业	2,149.07	318.19
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	2,094.99	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	2,062.57	1,975.24
杭州万晨置业有限公司	合营企业	2,035.45	1,682.62
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	2,027.00	2,027.00
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	1,898.62	1,936.17
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	1,779.17	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	1,528.28	2,769.08
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	1,476.55	1,500.47
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	1,425.83	133.80
郑州万科华赋教育科技有限公司	合营企业	1,396.50	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	882.83	460.56
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	806.18	-
天津万疆置业有限公司	合营企业	797.49	14,918.34
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	725.23	725.23
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	715.85	715.85
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	661.36	560.99
宁波天筑置业有限公司	合营企业	649.68	649.68
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	636.26	-
MarriottHoldingsLimited	合营企业	561.35	517.42
杭州万东仓储有限公司	合营企业	558.90	264.61
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	557.72	476.84
上海恺熠置业有限公司	合营企业	553.72	572.24
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	539.60	14,758.59
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	497.18	235.23
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	471.27	1,120.48
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	424.56	70.36
万创置业(上海)有限公司	合营企业	417.20	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	407.83	393.80

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	334.26	26.92
温州万享置业有限公司	合营企业	307.06	1,050.09
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	274.62	122.65
南昌万坤置业有限公司	合营企业	255.33	-
宁波前程供应链有限公司	合营企业	245.41	434.14
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	235.14	102.62
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	226.52	171.90
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	226.20	585.85
华万健康产业发展有限公司	合营企业	218.73	241.86
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	205.24	15,646.91
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	201.82	151.08
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	198.70	172.28
苏州迅和置业有限公司	合营企业	192.66	-
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	187.96	1.17
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	186.96	190.61
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	21.94	270.88
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	168.96	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	168.95	154.35
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	168.64	-
天津华康物流有限公司	合营企业	161.12	131.89
昆明海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	145.11	124.29
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	134.16	122.25
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	133.94	51.53
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	130.51	320.97
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	86.45	33.74
苏州市吴江区城科物业服务服务有限公司	合营企业	85.90	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	73.63	211.03
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	68.02	67.42
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	66.32	-
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	63.68	4.79
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	合营企业	51.91	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	50.36	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	33.26	33.39
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
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	27.97	-
610LexingtonVentureGPLLC	合营企业	20.22	3.78
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	19.77	19.95
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	18.70	14.39
Shanghai(JQ)InvestmentHoldingsPte.Ltd.	合营企业	17.98	15.41
VXJinanHKHoldingLimited	合营企业	15.34	15.34
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	12.84	-
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	11.71	11.29
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	10.90	0.03
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	8.15	2.27
V-NestaFundIIIIGPLimited	合营企业	7.21	4.92
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	7.08	-
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	合营企业	5.84	-
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	5.62	62.93
V-NestaFundIIGPLimited	合营企业	5.44	5.02
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	4.86	0.059411
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	4.68	4.68
BountifulTimeLimited	合营企业	4.42	3.11
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	4.05	3.85
VXLogisticsVII(HK)HoldingLimited	合营企业	3.37	4.30
VAWEurasianReFundLP	合营企业	2.70	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	2.37	-
VAWInvestmentHoldingLimited	合营企业	2.29	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	1.83	1.83
VAWEurasianCapitalGPLimited	合营企业	1.68	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	1.05	1.10
杭州元亦置业有限公司	合营企业的子公司	1.01	-
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

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
TREASUREMEGACORPORATIONLIMITED	合营企业	0.47	-
VankeVelocityPropertyIHoldingCompany Limited	合营企业	0.41	0.38
VXLogisticsIHoldingLimited	合营企业	0.41	0.38
VXLogisticsVHoldingLimited	合营企业	0.41	0.38
VXLogisticsX(BVI)HoldingLtd	合营企业	0.41	0.38
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	0.38	0.38
福州市仓山区城市资源经营管理有限公司	合营企业	0.20	-
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	0.11	0.11
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	0.03	0.03
OceanRainbowLimited	合营企业	0.02	0.02
北京宁坤房地产开发有限责任公司	合营企业	0.002	150,000.00
杭州富阳永腾置业有限公司	合营企业的子公司	0.001	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.00003	0.00003
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	子公司*1	-	422,084.28
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	子公司*1	-	394,895.97
成都万科南城置业有限公司	子公司*1	-	80,834.95
河南省多乐置业有限公司	合营企业	-	65,588.28
杭州南璟置业有限公司	合营企业	-	44,816.27
济南安城实业投资有限公司	合营企业	-	28,646.71
贵阳聚万都荟商业发展有限公司	子公司*1	-	27,860.00
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	25,570.38
太原万科双城房地产开发有限公司	子公司*1	-	23,382.99
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	-	12,530.58
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	11,236.80
福州市万思置业有限公司	合营企业	-	10,511.94
QuasiRichLimited	合营企业	-	9,718.88
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	-	9,250.98
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	-	9,176.42
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	-	5,079.19
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	-	2,558.21

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	-	2,025.10
V-NestaInvestmentPartnerIIILimited	合营企业	-	541.98
宁波镇海开元和雅置业有限公司	其他*2	-	182.16
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	125.37
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	-	113.73
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	36.87
广州市万长电子科技有限公司	其他*2	-	24.92
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	18.60
成都轨道万科物业有限公司	子公司*1	-	1.01
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	-	0.10
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	-	0.01
小计:		10,415,817.43	9,144,516.30
合计:		15,390,223.99	13,801,166.17

*1 该公司本期已变更为子公司。

*2 发行人本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非发行人的关联企业。

截至 2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	302,552.82	-
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	269,050.40	12,496.94
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	185,811.86	197,977.94
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	123,199.91	122,679.16
深圳市四达实业发展有限公司	联营企业	113,565.22	-
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	90,548.66	-
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	80,052.88	79,132.55
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	68,763.42	74,868.80
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	64,441.03	68,033.93
重庆科锦置业有限公司	联营企业	58,503.95	61,164.84
南京华侨城置地有限公司	联营企业	56,996.50	56,996.50
中房万科实业有限公司	联营企业	52,469.74	26,706.23
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业的子公司	49,965.21	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	48,871.99	47,650.48
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	43,867.91	22,780.84
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	39,098.69	39,098.69
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	37,426.92	39,846.41
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	35,213.03	35,604.52
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	30,586.79	18,858.63
杭州锦和置业有限公司	联营企业	29,845.67	35,660.69
南京荟宏置业有限公司	联营企业	28,724.82	15,974.82
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	28,011.22	20,123.70
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	25,900.56	25,969.92
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	25,051.77	19,047.83
上海港万房地产有限公司	联营企业	24,206.02	24,301.88
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	23,567.11	28,122.67
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	22,555.42	20,293.62
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	19,404.82	19,348.46
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	18,131.97	18,307.78
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	17,853.54	-
昆山源翔置业有限公司	联营企业	17,400.00	17,400.00
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	16,835.57	32,649.10
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	16,410.34	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	15,604.94	21,392.51
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	14,422.51	190.40
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	13,739.09	21,179.38
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	13,504.06	13,184.93
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	13,128.84	12,378.84
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	12,969.36	12,059.57
Ultimate Vantage Limited	联营企业	11,999.02	8,711.39
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	11,700.00	13,200.00
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	11,678.26	2,142.89
深圳印力管理有限公司	联营企业	11,217.14	11,201.23
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	10,284.77	10,334.38
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	9,970.35	10,806.73
济南盛唐置业有限公司	联营企业	9,939.32	18,594.17

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	9,864.26	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	9,261.61	16,851.33
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	9,000.00	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	8,502.55	9,418.26
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	8,479.70	613.05
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	8,380.62	8,426.62
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	7,860.00	7,860.00
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,566.04	7,565.71
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	7,248.98	7,268.88
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	7,212.90	7,010.33
徐州苏科置业有限公司	联营企业	6,221.42	9,996.52
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	5,746.62	5,751.03
苏州恒万置地有限公司	联营企业	4,970.20	5,310.60
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	4,817.46	3,827.28
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	4,812.21	5,956.68
南通锦恒置业有限公司	联营企业	4,729.35	4,753.45
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	4,702.20	4,930.68
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	联营企业	4,500.00	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	4,403.75	556.71
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	4,370.69	4,249.86
宁波航万置业有限公司	联营企业	4,330.73	-
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	4,320.05	0.00
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	4,172.81	6,969.22
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	3,851.44	3,932.77
重庆云畔置业有限公司	联营企业	3,490.29	7,636.51
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	3,354.66	13,016.55
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	3,342.14	2,517.51
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	3,039.02	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	2,859.82	3,131.75
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	2,752.96	2,700.00
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	2,671.73	2,655.96
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	2,649.19	542.62
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	2,500.00	2,500.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	2,456.39	4,473.85
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	2,453.38	1,541.64
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	2,400.00	2,400.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	2,390.06	2,394.49
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	2,328.13	-
济南弘碧置业有限公司	联营企业	2,195.46	283.72
上海万狮置业有限公司	联营企业	2,059.39	1,424.08
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	1,984.74	18,589.74
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	1,968.25	-
Vanke Rainbow Partnership,LP	联营企业	1,804.02	1,824.63
Sherwood Development Pte Ltd	联营企业	1,548.66	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	1,484.08	2,087.88
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	1,419.10	1,419.10
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	1,389.11	1,385.84
Valliance Capital L.P.	联营企业	885.81	1,044.19
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	852.09	-
Richford Trading Limited	联营企业	834.16	-
温州万茂置业有限公司	联营企业	725.21	670.30
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	655.91	1,251.53
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	544.11	551.65
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	500.00	500.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	450.00	450.00
上海万舫航体育文化有限公司	联营企业	369.41	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	279.82	274.93
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	250.00	248.72
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	135.26	-
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	134.48	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	124.33	220.40
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	85.00	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	81.58	146.30
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	50.24	75.73
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	49.80	15.19
南通映尚置业有限公司	联营企业	44.14	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
南昌联万置业有限公司	联营企业	37.25	799.46
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	35.92	761.96
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	26.02	-
济南城发乐居资产运营有限公司	联营企业	25.54	-
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	23.34	1,389.83
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	22.10	175.88
南京荣泰置业有限公司	联营企业	7.46	11.49
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	5.67	2,993.34
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	4.85	-
泉州汇隆商业管理有限公司	联营企业的子公司	3.91	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	3.20	3.18
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	3.11	0.87
漳州汇鑫商用置业有限公司	联营企业的子公司	2.99	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	2.84	2.83
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	1.69	0.12
天津欢购商业运营管理有限公司	联营企业	0.90	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	0.78	0.78
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	0.75	-
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	0.29	0.75
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	0.12	0.15
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	0.08	0.28
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	0.04	0.04
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	0.03	0.03
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	0.03	0.03
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	0.02	0.02
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	0.01	0.01
深圳市德帆实业发展有限公司	联营企业的子公司	0.01	-
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	0.01	0.01
Gold Value Limited	联营企业	0.00	0.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	0.00	0.00
深圳市深国际联合置地有限公司	子公司*1	-	577,686.74
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	-	28,812.44
青岛合富锦城置业有限公司	其他*2	-	14,856.37

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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	子公司*1	-	14,084.46
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	-	12,382.79
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	10,261.88
合肥万科瑞益地产有限公司	其他*2	-	9,810.99
重庆招科置业有限公司	联营企业	-	7,744.30
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	7,557.18
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	6,841.56
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	其他*2	-	5,316.27
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	4,882.25
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	4,859.56
南昌联交所置业有限公司	联营企业	-	4,742.87
山东华艺置业有限公司	联营企业	-	4,311.40
济南泰盛房地产开发有限公司	其他*2	-	3,810.43
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	-	3,267.28
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	-	2,721.45
珠海财富贸易有限公司	其他*2	-	2,689.07
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	-	2,390.48
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	1,722.05
Runway Operations LLC	子公司*1	-	1,612.39
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
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	1,050.64
宁夏万字翔宸房地产有限公司	联营企业	-	637.04
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	-	464.91
西宁市宁灿实业有限公司	联营企业	-	423.32
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	-	281.31
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	259.89
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	-	254.54
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	-	235.59
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	-	214.52
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	-	157.35

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	-	142.11
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	联营企业的子公司	-	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
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
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
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	-	19.80
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	-	11.96
江西唯家房地产咨询有限公司	其他*2	-	8.08
南通万物御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	5.67
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	5.44
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	-	2.00
小计:		2,436,169.96	2,301,452.21
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	529,623.89	541,669.16
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	261,832.26	356,494.10
深圳礼达万圳投资有限公司	合营企业	135,279.67	-
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	128,574.05	136,619.37
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	117,447.48	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	95,773.42	41,052.89
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	82,954.77	109,729.10
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	82,520.33	102,010.00
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	82,026.93	72,082.19
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	76,003.36	75,999.44
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	57,833.96	39,904.70
温州万楷置业有限公司	合营企业	56,831.53	56,831.53
天津信科置业有限公司	合营企业	54,156.44	81,359.09
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	51,414.23	56,083.89
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	50,246.85	50,223.34

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	50,133.00	49,050.27
无锡国信置业有限公司	合营企业	49,707.40	82,744.56
武汉硅创置业有限公司	合营企业	48,614.43	75,509.57
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	45,554.10	38,437.02
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	43,472.72	-
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	43,295.32	-
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	37,333.18	44,556.77
大连万兴置业有限公司	合营企业	36,766.49	64,932.58
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	33,795.23
杭州万璟置业有限公司	合营企业	33,032.86	26,434.30
南京裕晟置业有限公司	合营企业	32,147.11	50,370.87
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	31,971.11	31,945.73
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	30,902.54	29,427.53
宁波万应置业有限公司	合营企业	30,652.88	30,379.62
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	30,475.06	1,900.43
宁波方惇房地产信息咨询有限公司	合营企业	30,313.31	28,786.86
成都万新置业有限公司	合营企业	30,142.60	30,982.85
西安雁顺置业有限公司	合营企业	30,097.61	33,565.26
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	29,576.29	29,725.62
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	29,270.72	34,860.39
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	25,500.00	63,180.00
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	24,600.00	24,600.00
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	24,096.22	24,039.62
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	22,842.49	22,811.59
青岛万湖置业有限公司	合营企业	22,516.88	22,516.88
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	22,445.31	5,583.31
扬州万景置业有限公司	合营企业	22,241.24	22,339.67
重庆星畔置业有限公司	合营企业	22,173.38	29,729.76
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	21,652.56	25,917.28
杭州南璟置业有限公司	合营企业	21,293.10	-
610 Lexington Development LLC	合营企业	20,183.83	17,913.36
上海乐都置业有限公司	合营企业	19,644.09	19,725.49
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	18,915.33	23,718.14

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	18,780.25	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	18,336.75	19,457.69
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	17,901.06	24,520.84
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	17,643.16	14,902.17
成都润万置业有限公司	合营企业	17,314.01	39,384.33
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	17,258.32	24,066.18
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	16,493.07	18,140.32
杭州京科置业有限公司	合营企业	16,427.57	16,746.56
杭州融恒置业有限公司	合营企业	16,067.14	14,897.59
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	15,923.26	22,446.30
深圳市万三置业有限公司	合营企业的子公司	15,607.36	-
杭州元晗置业有限公司	合营企业的子公司	15,482.54	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	15,172.80	15,172.80
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	14,788.69	25,478.23
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	13,450.45	-
扬州万胜置业有限公司	合营企业	13,250.32	13,848.45
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	13,228.91	13,201.21
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	12,772.89	-
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	12,736.78	12,742.20
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	12,603.28	6,698.78
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	12,124.14	12,124.14
杭州万爵置业有限公司	合营企业	11,750.01	14,845.92
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	11,448.12	11,460.15
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	10,993.31	5,274.22
杭州富耀置业有限公司	合营企业	10,938.81	670.75
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	10,429.37	15,093.33
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	10,136.97	16,701.20
济南安城实业投资有限公司	合营企业	9,768.55	-
扬州万铭置业有限公司	合营企业	8,900.84	8,900.84
河南省多乐置业有限公司	合营企业	8,882.86	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	8,097.47	7,761.37
扬州启辉置业有限公司	合营企业	7,585.83	7,839.36
V-Nesta Fund II,LP	合营企业	7,531.45	6,937.16

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
扬州万美置业有限公司	合营企业	7,276.75	4,247.68
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	7,073.75	-
南通申万置业有限公司	合营企业	7,046.50	19,873.46
南京荟合置业有限公司	合营企业	6,517.41	12,943.48
杭州万广置业有限公司	合营企业	6,370.98	6,370.94
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
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	6,210.89	29,310.21
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	6,181.95	4,895.76
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	6,059.30	5,987.77
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	6,004.26	5,962.44
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	6,000.00	-
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	6,000.00	-
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	5,988.52	6,000.00
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	5,973.45	11,272.91
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	5,769.09	-
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	5,719.11	7,814.52
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	5,000.00
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	4,964.25	4,964.25
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	4,900.00	4,900.00
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	4,868.47	21,323.59
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	4,813.83	4,992.37
济南万科众享置业有限公司	合营企业	4,695.64	25,109.72
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	4,624.03	624.03
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	4,469.98	-
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	4,289.89	4,289.89
杭州万臻置业有限公司	合营企业	4,225.87	2,895.55
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	3,909.61	3,973.24
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	3,801.52	3,808.97
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	3,442.04	18,842.04
宁波天隆置业有限公司	合营企业	3,364.43	2,984.81
大连万城之光置业有限公司	合营企业	3,253.75	3,896.70
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	3,244.00	3,244.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	2,773.86	3,476.72
温州万瑞置业有限公司	合营企业	2,615.43	11,870.76
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	2,602.39	8,727.77
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	2,530.62	2,489.83
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	2,500.00	2,500.00
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	2,356.25	3,785.09
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	2,349.81	-
Eagle One Global Limited	合营企业	2,343.55	2,158.69
杭州万业置业有限公司	合营企业	2,281.30	2,770.39
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	2,046.59	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	1,909.26	-
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	1,878.07	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,754.63	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	1,658.33	3,978.60
杭州富临投资有限公司	合营企业	1,562.04	1,931.11
Sunshine Business Limited	合营企业	1,382.56	1,273.47
南京龙西置业有限公司	合营企业	1,308.02	2,364.80
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,281.34	1,600.00
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	1,275.49	287.36
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	1,000.00
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	849.15	417.38
温州万毅房地产有限公司	合营企业	801.03	3,533.59
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	671.42	135.38
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	665.69	682.68
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
上海顺畅置业有限公司	合营企业	601.33	601.33
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	531.75	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	510.54	510.54
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	510.00	510.00
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	474.90	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	455.15	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	431.50	13,174.66

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
深圳礼达万江投资有限公司	合营企业	425.00	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	420.00	600.00
天津海阔万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	357.90	3.69
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	331.25	-
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	330.62	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	310.12	310.12
南昌联颐置业有限公司	合营企业	260.16	10,302.88
天津万和置业有限公司	合营企业	256.95	256.94
东莞滨海湾万科物业服务有限公司	合营企业	252.73	-
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	228.21	646.12
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	214.10	32.65
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	199.89	199.90
海门坤万置业有限公司	合营企业	182.09	514.29
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	71.81	45.27
海门万和置业有限公司	合营企业	50.00	973.28
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	49.00	49.00
太仓市万启房地产开发有限公司	合营企业	45.90	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	44.11	44.01
北京海阔万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业的子公司	39.97	3.13
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	10.47	19.13
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	2.45	-
龙岩沁欣物业服务有限公司	合营企业	2.28	-
深圳市铁万商业管理有限公司	合营企业	1.86	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	1.39	3.01
VX Logistics I X(HK)Holding Limited	合营企业	1.18	1.18
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	0.50	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	0.00	0.00
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	0.00	-
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
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	-	105,764.78
宁波开投明海置业有限公司	其他*2	-	77,927.85
苏州迅和置业有限公司	合营企业	-	60,184.43

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	其他*2	-	40,000.00
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	-	26,760.93
上海北万置业有限公司	合营企业	-	18,406.08
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	16,399.36
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	15,892.83
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	9,949.84
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	9,767.36
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	8,752.29
万创置业(上海)有限公司	合营企业	-	7,518.78
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	-	7,048.48
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	6,348.03
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	5,260.66
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	4,249.08
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	3,601.88
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
济南万润教育咨询有限公司	其他*2	-	2,227.10
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	-	1,907.04
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	822.51
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	-	750.00
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	-	465.52
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	211.41
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	-	91.00
苏州市吴江区城科物业服务服务有限公司	合营企业	-	72.27
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	44.49
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	-	16.88
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	-	1.88
济南市市中区润学园幼儿园	其他*2	-	1.36
大连索尔置业有限公司	子公司*1	-	0.48
小计:		3,542,681.39	4,139,138.14
合计:		5,978,851.35	6,440,590.35

*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, 该等公司于本年末已非发行

人的关联企业。

3、关联方资产转让

发行人最近三年及一期无关联方资产转让。

4、与其他关联方之间的交易

发行人于 2022 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 4,532.28 万元（2021 年：人民币 4,071.41 万元）。

发行人于 2022 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 540,037.47 万元（2021 年：人民币 459,122.73 万元）。

发行人于 2015 年与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对项目合计投入人民币 59.93 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 59.93 亿元），对地铁集团的应付往来款为人民币 87.47 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 86.76 亿元）。

发行人于 2020 年与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司（以下简称“深铁置业”）合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目（推广名：佛山南海天空之城），截至 2022 年 12 月 31 日，发行人对项目合计投入人民币 27.89 亿元（2021 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 2.25 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 5.45 亿元）。

发行人于 2020 年 12 月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。注册资本 10 亿元人民币，其中，万科持股 50%，地铁集团持股 50%。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人对该公司投入人民币 0.25 亿元（2021 年 12 月 31 日：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（获赠现金资产、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（获赠现金资产、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（获赠现金资产、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 2022 年 12 月 31 日重要担保情况

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	Chericourt Company Limited (75%)	万科海外投资控股有限公司 (75%)	57,363.13	连带责任担保	2020/6/17	2023/6/19
2	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited) (95%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%) JUBILANT CASTLE LIMITED (95%)	124,958.12	连带责任担保	2022/8/24	2023/8/24
3	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%)	205,000.00	连带责任担保	2022/4/28	2027/4/27
4	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%)	697.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
5	北京恒焱企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
6	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%)	411.18	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
7	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%)	1,740.45	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
8	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	30,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
9	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
10	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
11	万科 (新疆) 企业有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	70,000.00	连带责任担保	2022/1/25	2037/1/25
12	郑州荣望房地产开发有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	112,000.00	连带责任担保	2022/12/13	2025/12/23
13	深圳市万科发展有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	388,000.00	连带责任担保	2022/11/24	2025/11/24

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人担保余额为人民币 215.60 亿元，占发行人 2022 年末归属于上市公司股东净资产的比重为 8.88%。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 215.32 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 0.28 亿元。发行人及发行人控股子

公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

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

截至 2022 年末，发行人承担阶段性担保额为人民币 2,243.65 亿元。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

自 2020 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 2020 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 2022 年 12 月 31 日，发行人的资本承担如下：

单位：亿元

项目	2022 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,563.86
已签订的正在或准备履行的土地合同	25.69
合计	1,589.55

截止 2022 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 2022 年 12 月末，发行人抵押借款为人民币 654,737.90 万元。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 853,228.64 万元。

截至 2022 年 12 月末，发行人银行借款中含有受限使用资金为 278,296.46 万元，无因质押对使用有限制的资金，存货中用于借款抵押的存货账面价值为 633,475.59 万元，投资性房地产中受限的账面价值为 1,053,507.32 万元，固定资产中受限的账面价值为 75,450.95 万元，无形资产中受限的账面价值为 1,277.92 万元。

截至 2022 年 12 月末，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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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、本期债券的信用评级情况

（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，品牌知名度高且溢出效应强。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，市场声誉突出，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，公司定位于城市建设服务商，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，债务期限结构以长期债务为主，无抵押无质押的融资占比高，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，公司开发业务销售规模有所下降。2022 年，公司签约销售金额同比下降 33.6%，下降幅度较大。同时，公司合作开发存在一定规模，需关注行业下行期合作方风险。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、其他重要事项

无。

四、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 2022 年末，公司获得主要合作银行授信总额约为 5,095.56 亿元，其中已使用授信额度约为 3,062.15 亿元，尚余授信额度 2,033.41 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 2022 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	582.88	367.12
中国农业银行股份有限公司	761.56	512.83	248.73
中国银行股份有限公司	894.00	626.94	267.06
中国建设银行股份有限公司	840.00	427.41	412.59
招商银行股份有限公司	750.00	383.00	367.00

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
交通银行股份有限公司	900.00	529.09	370.91
合计	5,095.56	3,062.15	2,033.41

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	687,170.00	687,170.00	2017/11/9	2027/11/9	10 年	3.98%	尚未到期，按时付息
			63,000.00	432,917.10	432,917.10	2018/12/11	2024/3/11	5.25 年	5.35%	尚未到期，按时付息
			60,000.00	412,302.00	412,302.00	2019/3/7	2024/6/7	5.25 年	4.20%	尚未到期，按时付息
			30,000.00	206,151.00	206,151.00	2019/11/12	2029/11/12	10 年	3.50%	尚未到期，按时付息
			42,300.00	290,672.91	290,672.91	2019/11/12	2025/5/12	5.5 年	3.15%	尚未到期，按时付息
		人民币	51,000.00	51,000.00	51,000.00	2022/6/8	2025/6/8	3 年	3.55%	尚未到期
			144,500.00	144,500.00	144,500.00	2021/5/25	2024/5/25	3 年	3.45%	尚未到期，按时付息
小计				2,224,713.01	2,224,713.01	-	-	-	-	-
万科企业股份	20 万科 02	人民币	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

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	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 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 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2021/1/22	2028/1/22	7 (5+2) 年	3.98%	尚未到期，按时付息
	21 万科 03		100,000.00	100,000.00	100,000.00	2021/5/20	2026/5/20	5 (3+2) 年	3.40%	尚未到期，按时付息
	21 万科 04		56,600.00	56,600.00	56,600.00	2021/5/20	2028/5/20	7 (5+2) 年	3.70%	尚未到期，按时付息
	21 万科 05		230,000.00	230,000.00	230,000.00	2021/7/26	2026/7/26	5 (3+2) 年	3.19%	尚未到期，按时付息
	21 万科 06		70,000.00	70,000.00	70,000.00	2021/7/26	2028/7/26	7 (5+2) 年	3.49%	尚未到期，按时付息
	22 万科 01		89,000.00	89,000.00	89,000.00	2022/3/4	2025/3/4	3 年	3.14%	尚未到期，按时付息
	22 万科 02		110,000.00	110,000.00	110,000.00	2022/3/4	2027/3/4	5 年	3.64%	尚未到期，按时付息
	22 万科 03		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2022/6/6	2027/6/6	3+2 年	2.90%	尚未到期，按时付息
	22 万科 04		65,000.00	65,000.00	65,000.00	2022/6/6	2029/6/6	5+2 年	3.53%	尚未到期，按时付息
	22 万科 05		290,000.00	290,000.00	290,000.00	2022/7/8	2027/7/8	3+2 年	3.21%	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 06		50,000.00	50,000.00	50,000.00	2022/7/8	2029/7/8	5+2 年	3.70%	尚未到期
	22 万科 07		250,000.00	250,000.00	250,000.00	2022/10/31	2027/10/31	3+2 年	3.45%	尚未到期
公司债券小计				2,023,700.00	2,023,700.00	-	-	-	-	-
万科企业股份有限公司	21 万科 MTN00 1	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 MTN00 2		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 MTN00 3		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2021/9/6	2024/9/6	3 年	3.08%	尚未到期，按时付息
	22 万科 MTN00 1		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/1/27	2025/1/27	3 年	2.95%	尚未到期，按时付息
	22 万科 MTN00 2		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/2/16	2025/2/16	3 年	2.98%	尚未到期，按时付息
	22 万科 MTN00 3		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/2/25	2025/2/25	3 年	3.00%	尚未到期，按时付息
	22 万科 GN001		300,000.00	300,000.00	300,000.00	2022/7/21	2025/7/21	3 年	3.00%	尚未到期
	22 万科 GN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/8/12	2025/8/12	3 年	2.90%	尚未到期
	22 万科 GN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/9/21	2025/9/21	3 年	3.20%	尚未到期
	22 万科 MTN00 4		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2022/12/15	2025/12/15	3 年	3.00%	尚未到期
	22 万科 MTN00 5		370,000.00	370,000.00	370,000.00	2022/12/28	2025/12/28	3 年	3.00%	尚未到期
	23 万科 MTN00 1		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/4/23	2026/4/23	3 年	3.11%	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
	23 万科 MTN002		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/5/12	2026/5/12	3 年	3.00%	尚未到期
	23 万科 MTN003		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/6/15	2026/6/15	3 年	3.07%	尚未到期
	23 万科 MTN004		200,000.00	200,000.00	200,000.00	2023/7/7	2026/7/7	3 年	3.07%	尚未到期
债务融资工具小计				3,470,000.00	3,470,000.00	-	-	-	-	-
合计				7,718,413.01	7,718,413.01	-	-	-	-	-

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2023年3月31日中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价6.8717:1折算。

截至本募集说明书摘要签署日，上述债券尚未到期兑付，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）本期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 771.84 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 2023 年 3 月 31 日的汇率计算），如本公司本期申请 20 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 791.84 亿元，占本公司截至 2023 年 3 月 31 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 19.92%。

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 2020 年度、2021 年度、2022 年度经审计的财务报告及 2023 年一季度财务报告；

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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；

5、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债券持有人会议规则；

6、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受托管理协议；

7、中国证监会许可本次注册发行的文件；

8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

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

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅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、陈东辉、刘玢玥、周峻任、李龙飞、秦翰、聂司桐、
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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



万科企业股份有限公司

2023年 7月 18日