

股票简称：万科 A、万科 H 代

股票代码：000002、299903

债券简称：15 万科 01

债券代码：112285.SZ

债券简称：17 万科 01

债券代码：112546.SZ

债券简称：17 万科 02

债券代码：112561.SZ

万科企业股份有限公司

面向合格投资者公开发行人公司债券受托管理事务临时报告

发行人

万科企业股份有限公司

vanke

(深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心)

债券受托管理人



(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)

2018 年 8 月

声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《万科企业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及万科企业股份有限公司（以下简称“万科股份”、“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

一、核准及发行情况

经中国证监会于 2015 年 8 月 10 日印发的“证监许可[2015]1915 号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 90 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

本次债券采取分期发行的方式，2015 年 9 月发行人面向合格投资者成功发行规模 50 亿元的“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”）；2017 年 7 月发行人面向合格投资者成功发行规模 30 亿元的“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）”（债券简称“17 万科 01”）；2017 年 8 月发行人面向合格投资者成功发行规模 10 亿元的“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）”（债券简称“17 万科 02”）。

二、债券基本情况

（一）15 万科 01

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 2015 年公司债券（第一期）。

债券简称：15 万科 01。

债券代码：112285.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为 50 亿元。

债券期限：本期债券为 5 年期。

票面利率：本期债券票面利率为 3.50%，在债券存续期内固定不变。

付息日：本期债券付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

兑付日：本期债券的兑付日为2020年9月25日，如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

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

担保情况：本期债券无担保。

债券受托管理人：中信证券。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

（二）17 万科 01

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2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券简称：17 万科 01。

债券代码：112546.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为30亿元。

债券期限：本期债券为5年期（附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

票面利率：4.50%，前三年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付

息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 7 月 18 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 7 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）

兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 7 月 18 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 7 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

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

担保情况：本期债券无担保。

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

债券受托管理人：中信证券。

（三）17 万科 02

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 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

债券简称：17 万科 02。

债券代码：112561.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为 10 亿元。

债券期限：本期债券为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

票面利率：4.54%，前三年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 8 月 4 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 8 月 4 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）

兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 8 月 4 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 4 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

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

担保情况：本期债券无担保。

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

债券受托管理人：中信证券。

三、本次债券的重大事项

发行人截至 2017 年未经审计净资产为 1,866.74 亿元，借款余额为 1,906.24 亿元。截至 2018 年 7 月 31 日，发行人借款余额为 2,421.20 亿元，较 2017 年末增加 514.96 亿元，占 2017 年未经审计净资产比例为 27.59%。¹

发行人 2018 年新增借款分类明细如下：

类别	2018 年变动数额（亿元）	变动数额占 2017 年末净资产比例
银行贷款	338.93	18.16%
企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具	178.18	9.55%
融资租赁借款额、小额贷款、委托贷款	-3.66	-0.20%
其他借款	1.51	0.08%
合计	514.96	27.59%

上述新增借款因发行人业务发展需要所增，属于正常经营活动范围，对发行人偿债能力不产生重大不利影响。

根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》第 4.3.2 条，发行人就 2018 年累计新增借款情况予以披露，上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券作为本次债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理

¹上述 2017 年财务数据为经审计数据，2018 年 1-7 月财务数据未经审计。

人执业行为准则》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定出具本受托管理临时报告。

中信证券后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

四、受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：杨芳、朱鸽、陈小东

联系电话：010-60837028

（以下无正文）

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页）

