

债券简称：15 万科 01

债券代码：112285



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

2015 年公司债券(第一期) 受托管理事务报告 (2015 年度)

债券受托管理人



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

2016 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于万科企业股份有限公司（以下简称“万科股份”、“公司”或“发行人”）对外公布的《万科企业股份有限公司二〇一五年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目录

第一章 本期债券基本情况.....	1
第二章 发行人 2015 年度经营及财务状况.....	3
一、发行人基本信息.....	3
二、发行人 2015 年度经营状况.....	3
三、发行人 2015 年度财务状况.....	5
第三章 发行人募集资金使用情况.....	7
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	8
第五章 本期债券的本息偿付情况.....	9
第六章 债券持有人会议的召开情况.....	10
第七章 本期债券的跟踪评级情况.....	11
第八章 其他情况.....	12

根据发行人与中信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2015 年 6 月在深圳市签署的《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），本公司担任万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“15 万科 01”、“本期债券”）的债券受托管理人。本公司严格履行《债券受托管理协议》相关义务，现本公司依据《债券受托管理协议》，出具本期债券的 2015 年度债券受托管理事务报告。

第一章 本期债券基本情况

一、核准文件和核准规模

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，公司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。

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）”。

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 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：中信证券股份有限公司。

第二章 发行人 2015 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：王石

设立日期：1984 年 5 月 30 日

注册资本：人民币 10,995,210,218 元

实收资本：人民币 11,039,152,001 元

公司住所：中国深州市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

办公地址：中国深州市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

信息披露事务负责人：朱旭

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

所属行业：房地产业

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

企业法人营业执照注册号：440301102900139

组织机构代码：19218149-0

网址：www.vanke.com

二、发行人 2015 年度经营状况

发行人为专业化房地产公司，主营业务包括房地产开发和物业服务。

2015年，发行人实现营业收入1,955.49亿元，较2014年的1,463.88亿元上升33.58%；实现归属于股东的净利润181.19亿元，较2014年的157.45亿元增长15.08%。2015年，发行人毛利率20.16%，较2014年下降0.79个百分点；未扣除少数股东损益的净利润率13.27%，较2014年上升0.09个百分点。

（一）房地产业务

发行人房地产开发业务的主要产品为商品住宅，以及其它与城市配套相关的消费地产、产业地产。

2015年，发行人持续强化产品竞争力，销售业绩稳步增长。2015年发行人实现销售面积2,067.1万平方米，销售金额2,614.7亿元，同比分别增长14.3%和20.7%，按2015年全国商品房销售金额人民币87,280.8亿元计算，发行人在全国的市场占有率上升至3.00%（2014年：2.82%）。

2015年发行人所销售的住宅中，144平方米以下中小户型普通商品房套数占比为93%。

发行人在中国大陆坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至2015年底，发行人进入中国大陆66个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。

此外，发行人以“国际化”为发展方向，自2013年开始投资海外项目。截至2015年底，发行人已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦等5个海外城市。2015年发行人的销售业绩中，海外项目贡献销售面积2.8万平方米，贡献销售收入人民币28.8亿元。

2015年发行人房地产项目结算面积1,704.6万平方米，同比增长35.4%；结算收入人民币1,902.1亿元，同比增长32.5%；房地产业务的结算毛利率为19.46%（2014年：20.76%）。

截至2015年末，发行人合并报表范围内有1,840.9万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约2,150.5亿元，较2014年末分别增长10.2%和10.5%。

（二）物业服务业务

发行人物业服务业务以万科物业发展有限公司（“万科物业”）为主体展开。截止 2015 年末，发行人物业服务已覆盖中国大陆 64 个大中城市，提供服务的合同项目 980 个，服务合同约定的建筑面积 21,487 万平方米，较 2014 年同期增长 107.8%。其中包干制项目 14,347 万平方米，酬金制项目 4,607 万平方米，睿服务管理面积 2,533 万平方米。

2015 年物业服务业务实现合并报表范围内主营业务收入 29.7 亿元，同比 2014 年增长 49.4%。物业服务营业利润率 17.38%，较 2014 年上升 4.14 个百分点。2015 年万科物业在经营规模快速扩张及人工成本刚性增长情况下，通过深化组织变革及加强 IT 信息建设，提升了公司运营效率，确保经营业绩持续增长。

三、发行人 2015 年度财务状况

根据发行人 2015 年度报告，其主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	增减率
资产总计	61,129,556.77	50,840,875.54	20.24%
负债总计	47,498,595.04	39,251,513.85	21.01%
归属于母公司股东的权益	10,018,351.78	8,816,456.99	13.63%
所有者权益合计	13,630,961.73	11,589,361.69	17.62%

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
营业收入	19,554,913.00	14,638,800.45	33.58%
营业成本	13,815,062.87	10,255,706.37	34.71%

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
营业利润	3,312,277.73	2,497,935.89	32.60%
利润总额	3,380,261.76	2,525,236.32	33.86%
净利润	2,594,943.80	1,928,752.40	34.54%
归属于母公司股东的净利润	1,811,940.62	1,574,545.41	15.08%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	1,604,602.07	4,172,481.91	-61.54%
投资活动产生的现金流量净额	-2,094,748.12	-348,737.09	-
筹资活动产生的现金流量净额	-510,391.08	-1,961,725.15	-
现金及现金等价物净增加额	-990,569.85	1,864,917.05	-

第三章 发行人募集资金使用情况

发行人于 2015 年 9 月发行公司债券“15 万科 01”募集资金规模 500,000 万元，募集金额到账并验资。截至本报告出具日，本期债券募集资金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，剩余募集资金在扣除发行费用后全部用于补充营运资金。本期债券募集资金的使用方向与募集说明书披露的内容一致。

发行人为本期债券设立了募集资金专项账户，并按照募集说明书的约定用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

专项账户相关信息如下：

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本期债券的内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 本期债券的本息偿付情况

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。截至本报告出具日，本期债券未到付息日。

本期债券兑付日为 2020 年 9 月 25 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。截至本报告出具日，本期债券未到兑付日。

第六章 债券持有人会议的召开情况

截至本报告出具之日，本期债券未曾召开债券持有人会议。

第七章 本期债券的跟踪评级情况

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）于 2016 年 5 月 9 日出具了《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字【2016】跟踪 071 号）。维持发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，维持“15 万科 01”公司债券信用等级为 AAA。

第八章 其他情况

2015 年，发行人第一大股东发生变更，由 2014 年末的华润股份有限公司变更为深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人。截止 2015 年 12 月 31 日，深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人合计持有发行人 A 股股份 2,681,395,724 股，占发行人股份总数的 24.26%，为发行人的第一大股东。

因筹划重大资产重组事项，发行人 A 股股票于 2015 年 12 月 18 日下午 1 点申请停牌。截至本报告出具日，发行人相关重大资产重组事项仍在推进之中，发行人 A 股股票继续停牌。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为中信证券股份有限公司关于《万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2015 年度）》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2016年6月13日