
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

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
（2016 年度）

发行人

万科企业股份有限公司

vanke 万科
赞美生命 共筑城市

（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

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

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2017 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《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《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及万科企业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制。中信证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《万科企业股份有限公司2016年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明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

第一节 本期公司债券概况	4
第二节 债券受托管理人履职情况	6
第三节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化的情况	12
第六节 偿债保障措施的执行及本期债券本息偿付情况	13
第七节 跟踪评级情况	15
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	16
第九节 债券持有人会议召开情况	17
第十节 发行人出现重大事项的情况	18

第一节 本期公司债券概况

一、本期公司债券核准情况及核准规模

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，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。

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、本期债券基本情况

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。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人借款余额为 1,288.64 亿元，较 2015 年末增加 493.73 亿元，占 2015 年末净资产比例为 36.22%，当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，发行人已于 2017 年 6 月 2 日发布《关于 2016 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，受托管理人已于 2017 年 6 月 3 日发布受托管理事务临时报告说明相关事项。除了上述事项以外，报告期内发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。发行人于 2016 年 3 月 14 日披露了 2015 年年度报告，于 2016 年 8 月 22 日披露了 2016 年半年度报告，于 2017 年 3 月 27 日披露了 2016 年年度报告。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于 2016 年 9 月 25 日按时完成本期债券的利息偿付。

受托管理人按照《受托管理协议》、《持有人会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第三节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2016 年度经营情况

发行人主营业务包括房地产开发和物业服务。近年来，发行人以城市配套服务商为战略定位，秉承“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”的理念，在巩固核心业务优势的基础上，积极拓展和城市配套服务相关的消费地产、产业地产等地产衍生业务。

2016 年发行人实现营业收入 2,404.8 亿元，同比增长 23.0%；实现归属于上市公司股东的净利润 210.2 亿元，同比增长 16.0%；每股基本盈利 1.90 元，同比增长 16.0%；全面摊薄的净资产收益率为 18.5%，较 2015 年增加 0.44 个百分点。

2016 年发行人实现销售金额 3,647.7 亿元，同比增长 39.5%，销售回款位居行业首位；年底净负债率 25.9%，持有现金 870.3 亿元；发行人 2014 年以来围绕“城市配套服务商”定位而拓展的商业、物流地产、滑雪度假、长租公寓、教育、养老等新业务布局也初现雏形。

2016 年 7 月，发行人入选《财富》“世界 500 强”，名列第 356 位。

二、发行人 2016 年度财务状况

1、主要财务指标

单位：万元

项目	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度
资产总额	83,067,421.39	61,129,556.77
负债总额	66,899,764.26	47,498,595.04
所有者权益	16,167,657.13	13,630,961.73
资产负债率	80.54%	77.70%
扣除预收账款后的资产负债率	47.47%	42.92%
流动比率	1.24	1.30
速动比率	0.44	0.43
营业收入	24,047,723.69	19,554,913.00
营业利润	3,902,377.88	3,312,277.73

项目	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度
资产总额	83,067,421.39	61,129,556.77
利润总额	3,925,361.17	3,380,261.76
净利润	2,835,025.55	2,594,943.80
归属于母公司所有者的净利润	2,102,260.63	1,811,940.62
经营活动产生现金流量净额	3,956,612.90	1,604,602.07
投资活动产生现金流量净额	(4,338,905.01)	(2,094,748.12)
筹资活动产生现金流量净额	3,129,665.06	(510,391.08)
营业毛利率	20.27%	20.16%
总资产报酬率	5.76%	6.36%
净资产收益率	19.68%	19.14%
EBITDA	4,142,114.19	3,503,418.53
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.87	8.53
应收账款周转率（次）	104.88	88.79
存货周转率（次）	0.41	0.40

2、主要财务指标变动情况说明

单位：万元

项目	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度	变动幅度	说明
资产总额	83,067,421.39	61,129,556.77	35.89%	经营规模扩大
货币资金	8,703,211.82	5,318,038.10	63.65%	销售回款增加
衍生金融资产	45,867.12	12,219.53	275.36%	公允价格变动
其他应收款	10,543,500.49	7,548,564.30	39.68%	合作方往来增加
长期股权投资	6,170,198.84	3,350,342.35	84.17%	对外投资增加
投资性房地产	2,187,442.43	1,076,505.11	103.20%	收购投资性物业增加
固定资产	681,079.31	491,747.92	38.50%	自用不动产增加
长期待摊费用	96,022.63	44,788.34	114.39%	租入公寓增加
递延所得税资产	719,853.30	516,654.08	39.33%	可弥补亏损增加
短期借款	1,657,658.92	190,008.80	772.41%	融资结构变化
应付票据	360,383.91	1,674,473.29	-78.48%	支付结构变化
应付账款	13,804,756.25	9,144,645.84	50.96%	支付结构改变
应付利息	37,837.49	23,157.59	63.39%	债务增加
其他应付款	10,658,025.72	6,235,022.43	70.94%	合作方往来增加
长期借款	5,640,606.13	3,382,858.42	66.74%	融资结构变化
应付债券	2,910,837.58	1,901,581.23	53.07%	新发行债券
其他非流动负债	286,199.95	137,807.56	107.68%	长期应付款增加
少数股东权益	4,823,180.46	3,612,609.95	33.51%	非全资控股项目增加
管理费用	680,056.19	474,524.98	43.31%	经营规模增长，人工费用增加
财务费用	159,206.80	47,773.58	233.25%	利息支出增加
资产减值损失	119,279.02	49,594.61	140.51%	存货跌价准备增加
投资收益	501,383.59	356,190.81	40.76%	权益法投资收益增加
营业外收入	39,831.17	85,543.15	-53.44%	非正常经营性收入减少
所得税	1,090,335.62	785,317.96	38.84%	利润总额增加
资产负债率	80.54%	77.70%	+2.84 个百分点	负债增加大于资产

项目	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度	变动幅度	说明
流动比率	1.24	1.3	-0.06 个百分点	流动资产增长小于流动负债
速动比率	0.44	0.43	+0.01 个百分点	除存货外流动资产增长大于流动负债
股东权益比率	19.46%	22.30%	-2.84 个百分点	负债增加速度大于所有者权益
应收帐款周转天数	3	4	-1	回款速度提升
存货周转天数	886	894	-8	项目开发运营能力提升
总资产周转率	50.59%	46.70%	+3.89 个百分点	项目开发运营能力提升

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况及运用计划

发行人经中国证监会“证监许可[2015]1915 号”文核准，于 2015 年 9 月 25 日面向合格投资者发行了规模为人民币 50 亿元的“万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户并验资。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟将 20 亿元用于偿还银行贷款，改善债务结构；剩余资金用于补充营运资金。

二、本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本期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，剩余募集资金净额全部用于补充营运资金。本期债券募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

第五节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化的情况

一、内外部增信机制及变动情况

本期债券无增信机制。

二、偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

第六节 偿债保障措施的执行及本期债券本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》，报告期未发生需要召开债券持有人会议的情况。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人已在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。同时已按照募集说明书约定组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

发行人已根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

中信证券已与发行人签订《受托管理协议》，由其依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格履行信息披露义务

本期债券严格按照募集说明书约定履行严格的信息披露义务，发生相关法律法规规定的需披露事宜的，将及时履行相应程序。

6、发行人董事会承诺

根据发行人于 2015 年 7 月 1 日提请第十七届董事会通讯表决并通过的关于发行公司债券的决议以及发行人董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离。

报告期内，发行人未出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况，无需采取相应承诺的措施。

7、专项偿债账户

发行人已按照本期债券募集说明书约定设置偿债保障金专户，报告期内，本期债券本息支付的资金及时归集至专项偿债账户，保证了本期债券本息的按时足额支付。

二、本期债券的本息偿付情况

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。

本期债券的付息日期为 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 个工作日；每次付息款项不另计利息。

截至本报告出具日，发行人已于 2016 年 9 月 25 日完成本期债券的首次付息。

本期债券的兑付日期为 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 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

第七节 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 2017 年 5 月 25 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（2017）》（信评委函字【2017】跟踪 174 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。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016 年度，发行人负责处理公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九节 债券持有人会议召开情况

2016 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十节 发行人出现重大事项的情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人借款余额为 1,288.64 亿元，较 2015 年末增加 493.73 亿元，占 2015 年末净资产比例为 36.22%，当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十。

发行人 2016 年新增借款分类明细如下：

类别	2016 年变动数额（亿元）	变动数额占 2015 年末净资产比例
银行贷款	398.45	29.23%
企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具	115.63	8.48%
委托贷款、融资租赁借款额、小额贷款	13.05	0.96%
其他借款	(33.40)	-2.45%
合计	493.73	36.22%

上述新增借款因发行人扩展业务需要所增，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。

发行人已于 2017 年 6 月 2 日发布《关于 2016 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，受托管理人已于 2017 年 6 月 3 日发布受托管理事务临时报告说明相关事项。

除了上述事项以外，报告期内发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《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（2016 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2017 年 6 月 27 日