



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

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） 上市公告书

债券简称：18 万科 01

债券代码：112742

发行总额：15 亿元

上市时间：2018 年 8 月 31 日

上市地点：深圳证券交易所

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
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

签署日期：2018 年 8 月

第一节 绪言

重要提示

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“万科股份”或“本公司”）董事会成员已批准该上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负相应的责任。

深圳证券交易所（以下简称“深交所”）对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）（以下简称“本期债券”）上市申请及相关事项的审查，均不构成对本期债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。因本公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众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，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

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，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券等级为AAA。本期债券上市前，发行人截至2017年12月31日归属于母公司所有者权益合计1,326.75亿元，发行人合并报表口径资产负债率为83.98%，合并口径扣除预收账款后的资产负债率49.00%，母公司资产负债率为79.69%；截至2018年6月30日，发行人归属于母公司所有者权益合计1,348.92亿元，发行人合并报表口径资产负债率为84.70%，母公司资产负债率为80.10%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润（2015年-2017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）为223.98亿元，预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

本期债券上市地点为深交所，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称

“登记公司”)的相关规定执行。

本期债券将在深圳证券交易所的集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌(以下简称“双边挂牌”)上市交易。本期债券上市前,若公司财务状况、经营业绩和信用评级等情况出现重大变化将影响本期债券双边挂牌交易。本公司承诺,若本期债券无法双边挂牌,投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券上市后的流动性风险敬请投资者关注。

发行人在向深交所申请本期债券上市时,已与受托管理人就债券终止上市的后续安排签署协议,约定如果债券终止上市,发行人将委托该受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

投资者欲详细了解本期债券的偿债计划及其他保障措施、债券持有人会议、债券受托管理人以及其他重要事项等信息,请仔细阅读《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)发行公告》和《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)募集说明书摘要》,上述材料已披露在2018年8月3日的深交所网站(<http://www.szse.cn>)以及巨潮资讯网网站(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

发行人名称（中文）：	万科企业股份有限公司
发行人名称（英文）：	CHINA VANKE CO.,LTD.
注册资本：	人民币 11,039,152,001 元
法定代表人：	郁亮
住所：	广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
公司设立日期：	1984 年 5 月 30 日
邮政编码：	518083
联系人：	朱旭
联系电话：	0755-25606666
传真：	0755-25531696
互联网网址：	www.vanke.com
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。
所属行业：	房地产业
组织机构代码证：	19218149-0
统一社会信用代码：	91440300192181490G

关于公司的具体信息，请见本公司于 2018 年 8 月 3 日披露的《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）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）第六节。

第三节 债券发行、上市概况

一、债券全称

债券全称：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）

债券简称：18 万科 01

债券代码：112742

二、债券发行总额

本期债券的发行总额为 15 亿元。

三、债券发行批准机关及文号

2018 年 1 月 10 日，中国证券监督管理委员会以证监许可[2018]916 号文核准了万科企业股份有限公司向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券的申请。

四、债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

本期债券最终发行规模为15亿元（含15亿元），票面利率为4.05%。

（二）发行对象

本期债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

五、债券发行的主承销商及承销团成员以及受托管理人

本期债券主承销商及受托管理人为中信证券股份有限公司。

六、债券面额及发行价格

本期债券面值 100 元，平价发行。

七、债券存续期限

本期债券期限为 5 年，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。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

八、债券年利率、计息方式和还本付息方式

(一)债券利率及确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在其存续期的前 3 年内固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

(二) 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。

(三) 起息日：本期债券的起息日为 2018 年 8 月 9 日。

(四) 付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

(五) 付息日：本期债券的付息日为 2019 年至 2023 年每年的 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 8 月 9 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）

(六) 兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 9 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）。

九、债券信用等级

根据中诚信证评出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

十、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

十一、募集资金的验资确认

截至 2018 年 8 月 9 日止,发行人本期发行应募集资金总额人民币 150,000.00 万元,扣除承销费后的募集资金净额已由主承销商中信证券股份有限公司于 2018 年 8 月 9 日汇入发行人在招商银行深圳东门支行开立的账号为 010900122510811 的账户内。

十二、本次债券的增信措施

本期债券无信用增进安排。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市核准部门及文号

经深交所深证上[2018]399号文同意，本期债券将于2018年8月31日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易进行转让，证券简称为“18万科01”，证券代码为“112742”。

二、债券上市托管情况

根据登记公司提供的债券登记证明，本期债券已全部登记托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、 发行人合并口径主要财务数据

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额（万元）	134,515,163.52	116,534,691.78	83,067,421.39	61,129,556.77
负债总额（万元）	113,936,748.35	97,867,297.86	66,899,764.26	47,498,595.04
所有者权益（万元）	20,578,415.17	18,667,393.92	16,167,657.13	13,630,961.73

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	10,597,453.73	24,289,711.03	24,047,723.69	19,554,913.00
营业利润（万元）	1,962,913.95	5,081,291.64	3,902,178.45	3,312,277.73
利润总额（万元）	1,966,784.49	5,114,195.27	3,925,361.17	3,380,261.76
净利润（万元）	1,352,260.06	3,720,838.73	2,835,025.55	2,594,943.80
归属于母公司所有者的净利润（万元）	912,374.32	2,805,181.49	2,102,260.63	1,811,940.62

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生现金流量净额（万元）	-425,509.29	8,232,283.42	3,956,612.90	1,604,602.07
投资活动产生现金流量净额（万元）	-4,864,473.18	-5,161,323.30	-4,338,905.01	-2,094,748.12
筹资活动产生现金流量净额（万元）	3,839,658.01	5,526,489.62	3,129,665.06	-510,391.08
现金及现金等价物净增加额（万元）	-1,441,032.45	8,483,599.24	2,774,239.38	-990,569.85

三、 发行人合并报表口径主要财务指标

（一） 合并报表口径主要财务指标

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率	84.70%	83.98%	80.54%	77.70%
流动比率	1.18	1.20	1.24	1.30
速动比率	0.52	0.50	0.44	0.43
项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度

营业毛利率	27.36%	25.98%	20.27%	20.16%
EBITDA（万元）	2,239,525.18	5,478,748.04	4,142,114.19	3,503,418.53
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.56	9.34	7.87	8.53
应收账款周转率（次）	66.02	138.48	104.88	88.79
存货周转率（次）	0.11	0.30	0.41	0.40

注：2018年1-6月数据未年化。

（二）最近三年净资产收益率（合并报表口径）

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
净资产收益率	6.76%	21.14%	18.53%	18.09%

注：净资产收益率使用全面摊薄净资产收益率。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、偿债基础

（一）公司偿债资金的主要来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2015-2017年度及2018年1-6月,公司的合并口径营业收入分别为1,955.49亿元、2,404.77亿元、2,428.97亿元和1,059.75亿元;息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为350.34亿元、414.21亿元、547.87亿元和223.95亿元;归属于母公司所有者的净利润分别为181.19亿元、210.23亿元、280.52亿元和91.24亿元;经营活动产生的现金流量净额分别为160.46亿元、395.66亿元、823.23亿元和-42.55亿元。随着公司业务规模的逐步扩大,公司利润水平有望进一步提升,从而为本次债券本息的偿付提供保障。

（二）偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策,资产流动性良好,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2018年6月30日,公司流动资产余额为11,447.91亿元,公司货币资金为1,595.52亿元¹,公司流动资产明细构成如下:

项目	2018年6月30日	
	金额(亿元)	占比(%)
货币资金	1,595.52	13.94
交易性金融资产	2.43	0.02
应收票据及应收账款	17.78	0.16
预付款项	1,030.19	9.00
其他应收款	2,293.58	20.03
存货	6,386.23	55.79
衍生金融资产	0.21	0.00
合同资产	18.93	0.17
持有待售资产	67.46	0.59
其他流动资产	35.57	0.31

¹截至2018年6月30日,除了银行存款中受限使用资金96.36亿元,其他货币资金可随时用于支付。

项目	2018年6月30日	
	金额(亿元)	占比(%)
流动资产合计	11,447.91	100.00

在公司现金流量不足的情况下,可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发,则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险,同时无法按期交付的项目,还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作,公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟,未发生过开工项目进度严重偏离的情况,也未发生项目无法按期交付的情况,项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动,甚至出现极端情形,则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策,会根据公司的资金情况,结合市场形势,灵活调整产品价格,确保公司资金余额充裕。

二、偿付风险及对策措施

在本次债券存续期内,宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险

对策:

为了充分、有效的维护债券持有人的利益,本公司为本次债券的按时、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。

(一) 制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证

券交易所公司债券上市规则（2015年修订）及《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次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。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将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。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转让、报废等；发行人发生债务违约或者延迟支付本息的；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规和中国证监会、深交所认定的其他事项。

（六）专项偿债账户

本公司设立了本次债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证当年度债券本息的按时足额支付。本公司承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）其他偿债保障措施

《债券受托管理协议》约定，发行人预计不能偿还债务或担保资产发生重大不利变化（如有担保）时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

上述规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资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。

第七节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

第八节 债券跟踪评级安排说明

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

第九节 债券受托管理人

请参见《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）募集说明书》“第十节债券受托管理人”。

第十节 债券持有人会议规则的有关情况

请参见《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）募集说明书》“第九节债券持有人会议”。

第十一节 募集资金的运用

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。公司作为房地产综合服务提供商，在开拓长租公寓市场方面具有显著优势和丰富经验，本次募集资金将用于住房租赁项目建设以及补充营运资金，与公司经营发展状况相匹配。

公司自 2014 年起启动长租公寓业务，致力于成为全球领先的住宅租赁企业，至今累计服务租客超过 10 万人，在集中式长租公寓企业中排名第一。长租公寓业务现已成为公司核心业务之一，分为青年公寓（泊寓）、家庭公寓（禾寓）、服务式公寓三个产品线，为不同阶段客户提供长期租住生活场景解决方案。预计至 2025 年，公司长租公寓业务将为 50% 以上的城市长期租住需求提供解决方案。

泊寓致力于满足城市青年人群的中长期租住需求，为城市新进入青年群体提供安全、便捷、舒适的租住体验。当前，泊寓已发展为集中式青年长租公寓市场领军企业，已获取及已开业房间数位列行业前列，建立了成熟商业模式并在全国迅速复制拓张。

禾寓致力于解决家庭群体因交通区位或教育资源等原因产生的城市内租住需求，当前已形成完整产品体系与运营模式，首个门店将于 2018 年开业落地。

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人董事会会议和股东大会审议及授权通过，本次债券发行规模不超过 80 亿元（含 80 亿元），募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，募集资金投向符合国家产业政策，并将用于核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。

（一）住房租赁项目建设

本次债券发行规模不超过 80 亿元（含 80 亿元），募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

本期债券为本次债券首期发行，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中 10.5 亿元拟用于公司住房租赁项目建设和运营，4.5 亿元拟用于补充公司营运资金。其中，本期债券募集资金拟投入使用的住房租赁项目及拟投金额情况如下：

单位：万元

项目名称	资产状况	土地属性	2018 年至 2020 年拟投资金额			拟使用募集资金金额
			工程款	运营成本	合计	
广州-鱼苗场项目	重资产	住宅	44,762	-	44,762	38,000
广州-长岭居项目	重资产	住宅	42,124	-	42,124	35,000
北京-泊寓经海店项目	轻资产	配套宿舍	3,198	4,284	7,482	6,000
厦门-禾寓同安工业集中区项目	轻资产	住宅	500	-	500	500
厦门-禾寓同安环东海域项目	轻资产	住宅	500	-	500	500
深圳-泊寓布吉店项目	轻资产	住宅	6,489	20,890	27,379	25,000
合计			97,573	25,174	122,747	105,000

注：上述项目均纳入发行人并表范围，属于居住相关的土地属性。重资产指自有物业，轻资产指租赁物业。本次债券中拟使用募集资金已剔除地价款，仅用于住房租赁项目的工程款支付（含建安、硬装、软装成本等）和运营成本（人工成本及日常维护支出等）。

公司承诺，上述重资产项目完工后用于出租之目的，且期限不短于本期债券的存续期。

1、广州-鱼苗场项目

该项目位于广州市黄石西路鱼苗场，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440111-2017-000004），公司自持 50% 面积的商品住房作为租赁住房，租赁住房须整体确权，不得销售，持有年限与土地出让年限一致，为 70 年。本项目住宅总建筑面积 81,387 平方米，其中可租赁的经营建筑面积 40,693 平方米，提供租赁住房 915 间。按每平方米建安成本 11,000 元计算，需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 44,762 万元，上述住房租赁部分工程支出拟使用本期公司债的募集资金金额为 38,000 万元。该项目工程于 2017 年 11 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内

的前期准备工作，已获得施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2020 年 6 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
土地	国有建设用地使用权出让合同	440111-2017-000004	广州市国土资源和城乡规划委员会	2017 年 5 月 12 日
规划	建设用地规划许可文件	穗国土规划建用字 [2017]278 号	广州市国土资源和规划委员会	2017 年 10 月 18 日
备案	商品房屋建设项目计划备案表	穗发改城备[2017]39 号	广州市发展和改革委员会	2017 年 7 月 11 日
环评	项目环境影响报告表的批复	云环保建[2018]98 号	广州市白云区环境保护局	2018 年 3 月 7 日

2、广州-长岭居项目

该项目位于广州市黄埔区长岭路以北、岭头村以东，由两个地块共同构成。第一个地块根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2017-000020），公司自持宗地内扣除配建拆迁安置房后的商品住房面积的 55%，自持部分租赁住房须整体确权，不得销售，持有年限与土地出让年限一致，为 70 年；第二个地块根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2017-000051），公司自持商品住房面积为该宗地居住建筑面积的 15%，自持部分作为租赁用房，须整体确权，不得销售，持有年限与土地出让年限一致，为 70 年。本项目住宅总建筑面积 111,721 平方米，其中可租赁的经营建筑面积 41,707 平方米，提供租赁住房 1,182 间。按每平方米建安成本约 10,100 元，需投入包括建安、硬装和软装成本等支出 42,124 万元，上述住房租赁部分工程支出拟使用本期公司债的募集资金金额为 35,000 万元。该项目工程于 2018 年 4 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，已获得施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2020 年 9 月开业。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
土地	不动产权证书； 国有建设用地使用权出让 合同	粤[2017]广州市不动 产权第 06860282 号； 穗国地出合 440116-2017-000020； 穗国地出合 440116-2017-000051；	广州市国土资 源和规划委员 会	2017 年 8 月；2017 年 11 月
规划	建设用地规划许可证；建 设工程规划许可证	穗开规地[2017]16 号； 穗开国规建证 [2018]22、26、28 号	广州开发区国 土资源和规划 局	2017 年 7 月 14 日； 2018 年 2 月
立项	商品房屋建设项目计划备 案表	穗开发改建备[2017]5 号	广州开发区发 展改革和金融 工作局	2017 年 7 月 7 日
环评	项目环境影响报告表的批 复	穗开建环影[2018]3 号	广州市黄埔区 环境保护局；广 州市开发区环 境保护局；	2018 年 1 月

3、北京-泊寓经海店项目

该项目位于北京通州区经海三路，项目经营建筑面积 14,900.00 平方米，可租赁面积 10,087.60 平方米，提供租赁住房 561 间。该项目的运营支出拟使用募集资金 6,000 万元。经测算，2018-2020 年拟投资工程款预计 3,198 万元（其中 2018-2020 年硬装成本 1,695 万元，2018-2020 年软装成本 1,503 万元），2018-2020 年运营成本预计 4,284 万元（其中 2018 年运营成本 1,436 万元，2019 年运营成本 1,421 万元，2020 年运营成本 1,427 万元）。

该项目工程于 2017 年 7 月正式开工，于 2018 年 8 月开业。本项目已签署房屋租赁合同，租赁期限为 2017 年 6 月 1 日至 2037 年 5 月 31 日，根据《商品房屋租赁管理办法》及其他最新规定将于开业后向所在地住房和建设局申请登记备案。

4、厦门-禾寓同安工业集中区项目

该项目位于厦门同安工业集中区思明配套公寓，项目经营建筑面积 1,822.63 平方米，可租赁面积 1,822.63 平方米，提供租赁住房 43 间。该项目的运营支出

拟使用募集资金 500 万元。经测算，2018-2020 年拟投资工程款预计 500 万元（其中 2018-2020 年硬装成本 260 万元，2018-2020 年软装成本 240 万元）。

该项目工程于 2018 年 2 月正式开工，已于 2018 年 6 月开业。本项目已签署房屋租赁合同，租赁期限为 2018 年 1 月 10 日至 2022 年 12 月 31 日，根据《商品房屋租赁管理办法》及其他最新规定将于开业后向所在地住房和城乡建设局申请登记备案。

5、厦门-禾寓同安环东海域项目

该项目位于厦门市同安区西柯镇美溪道环东海域思明工业园，项目经营建筑面积 1,141.17 平方米，可租赁面积 1,141.17 平方米，提供租赁住房 25 间。该项目的运营支出拟使用募集资金 500 万元。经测算，2018-2020 年拟投资工程款预计 500 万元（其中 2018-2020 年硬装成本 260 万元，2018-2020 年软装成本 240 万元）。

该项目工程于 2018 年 2 月正式开工，已于 2018 年 6 月下旬开业。本项目已签署房屋租赁合同，租赁期限为 2018 年 1 月 10 日至 2022 年 12 月 31 日，根据《商品房屋租赁管理办法》及其他最新规定将于开业后向所在地住房和城乡建设局申请登记备案。

6、深圳-泊寓布吉店项目

该项目位于深圳市龙岗区罗岗路 34 号，项目经营建筑面积 118,406.33 平方米，可租赁面积 89,681.23 平方米，提供租赁住房 3,718 间。该项目的运营支出拟使用募集资金 25,000 万元。经测算，2018-2020 年拟投资工程款预计 6,489 万元（其中 2018-2020 年硬装成本 3,439 万元，2018-2020 年软装成本 3,050 万元），2018-2020 年运营成本预计 20,890 万元（其中 2018 年运营成本 6,779 万元，2019 年运营成本 7,168 万元，2020 年运营成本 6,943 万元）。

该项目工程于 2017 年 6 月正式开工，已于 2017 年 8 月开业，目前在运营阶段。本项目已签署房屋租赁合同，其中布吉·荔景御园 1 栋 A、B、C、D、E、F、

J座租赁期限为2017年6月1日至2029年11月30日，布吉·荔景御园1栋G座租赁期限为2017年10月16日至2030年4月15日，布吉·荔景御园1栋H座租赁期限为2017年6月1日至2029年11月30日。

自2015年8月31日《深圳经济特区房屋租赁条例》通过深圳市人大常委会表决通过废止后，深圳市房屋租赁合同强制登记备案制度不再执行，深圳布吉项目已就租户信息办理居住登记。

因住房租赁项目建设及装修改造客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设及装修改造部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金。若出现上述拟将闲置资金用于补充流动资金的安排，公司将上报公司董事会或其转授权人士，由董事会或其转授权人士审议闲置资金用于补充流动资金的具体使用方式及期限，确保不影响上述住房租赁项目建设及装修改造工程的正常支出。公司承诺，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过12个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流动资金到期日之前，将该部分资金归还至募集资金专户。

根据发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》，上述事项不属于《管理办法》第五十五条以及《深圳证券交易所债券上市规则（2015年修订）》第5.3.3条规定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（二）补充营运资金

本次债券发行规模不超过80亿元（含80亿元），募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

本期债券为本次债券首期发行，发行规模不超过15亿元（含15亿元），其中4.5亿元拟用于补充公司营运资金。补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务的开展与扩张、

市场的开拓及抗风险能力的增强。

第十二节 其他重要事项

无。

第十三节 本期债券发行的相关机构

一、发行人

名称：万科企业股份有限公司

住所：广东省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：许国辉、史晓云、岳志刚、邱伟强、马璐

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

邮编：518083

二、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：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 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、童育坚、杨芳、张天亮、朱鸽、陈小东、王通

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮编：100026

三、分销商

名称：东海证券股份有限公司

住所：常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

法定代表人：赵俊

联系人：高芳

联系电话：021-20333395

传真：021-50783656

四、律师事务所

名称：广东信达律师事务所

住所：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

负责人：麻云燕

经办律师：麻云燕、王翠萍、余展豪

联系电话：0755-88265120、0755-88265054

传真：0755-88265175

五、会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

联系地址：北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

负责人：钟启明

联系人：钟启明、房旻、陈泳意

联系电话：020-38138828、020-38137631

传真：0755-82668930

六、资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

住所：上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

联系地址：上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

负责人：闫衍

主要联系人：应治亚

联系电话：021-51019090

传真：021-5101903

七、承销商律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：吴鹏

经办律师：郑晓瑾、卢思家

联系电话：010-59572247

传真：010-65681022

八、募集资金与偿债保障金专项账户开户银行

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

九、本期债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮编：518010

十、本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：戴文华

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

第十四节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、万科企业股份有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的财务报告及 2018 年 1-6 月财务报表；
- 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 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、万科企业股份有限公司公司债券持有人会议规则；
- 6、万科企业股份有限公司公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；
- 8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、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）。

三、查阅地点

（一）发行人

名称：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：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：许国辉、史晓云、岳志刚、马璐、邱伟强

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

邮编：518083

（二）主承销商、债券受托管理人

名称：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22层

法定代表人：张佑君

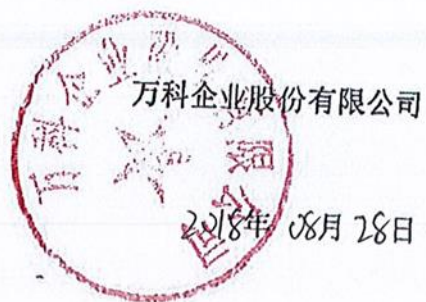
联系人：蒋昱辰、童育坚、杨芳、张天亮、朱鸽、陈小东、王通

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮编：100026

(本页无正文，为《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）上市公告书》之签章页)



（本页无正文，为《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）上市公告书》之签章页）



2018年08月28日