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

公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商：

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：2015年9月23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，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915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。其中，万科企业股份有限公司2015年公司债券（第一期）发行规模为50亿元。

本期债券简称“15万科01”，本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》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。公众投资者不得参与发行认购。本期发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。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。

二、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，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA，说明发行人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。本期债券上市前，发行人截至2015年6月末的净资产为1,178.00亿元（截至2015年6月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计872.73亿元，发行人合并报表口径资产负债率为78.06%，母公司资产负债率为70.92%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为144.72亿元（2012年-2014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一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所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”）。但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、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双边挂牌的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双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，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证券登记机构的相关规定执行。

七、本期债券的债券资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2012-2014年度和2015年1-6月，发行人合并口径营业收入分别为1,031.16亿元、1,354.19亿元、1,463.88亿元和502.67亿元；营业利润分别为210.13亿元、242.61亿元、249.79亿元和87.19亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为25.97%、22.74%、20.95%和21.67%。近年来，受市场调整、行业竞争以及地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为37.26亿元、19.24亿元和417.25亿元和-68.08亿元，近年来，受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资及销售进度以及房地产开发周期的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

八、2012-2014年末和2015年6月末，发行人的合并口径资产负债率分别为78.32%、78.00%、77.20%和78.06%；2012-2014年末和2015年6月末，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为43.73%、45.54%、41.46%和38.86%。发行人财务较为稳健，剔除不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率保持在行业内较低的水平。2012-2014年度，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为4.32、4.43、4.45，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

九、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控，2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足额资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至2015年6月30日，公司抵、质押借款金额合计为9.79亿元，若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十二、资信评级机构将在本期债券信用等级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情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（http://www.szse.cn）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告。投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十三、公司于2015年8月31日召开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100亿元额度内回购公司A股股份的相关议案，回购的具体事项请见2015年7月17日披露的《万科企业股份有限公司关于在人民币100亿元额度内回购公司A股股份的预案》（以下简称“《预案》”）。根据《预案》，回购的资金总额为不超过人民币100亿元，资金来源为公司自有资金。公司本次回购A股股份的价格为不超过人民币13.20元/股，回购的股份将予以注销，从而减少公司的注册资本，并提升每股收益水平。回购股份的具体方式由股东大会授权董事会决定。

十四、截至本募集说明书摘要签署日，发行人共注册了3期（中市协注[2014]MTN459号、中市协注[2015]MTN202号和中市协注[2015]MTN203号），合计融资规模108亿元中期票据。其中，已发行规模18亿元，剩余90亿元已注册，尚在有效期内的中期票据注册额度待发行。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：王石

注册资本：人民币10,995,210,218元[1]

设立日期：1984年5月30日

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

工商登记号：440301102900139

组织机构代码证号：19218149-0

联系电话：0755-25606666

邮政编码：518083

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，投股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

（二）核准情况及核准规模

2015年3月30日，本公司第十七届董事会第五次会议审议并通过了提请股东大会授权发行债券的议案。

2015年5月22日，本公司2014年度股东大会审议并通过了关于授权发行债券的议案。

2015年7月1日，提请本公司第十七届董事会通讯表决，审议并通过了发行公司债券的议案。

本次计划发行总规模不超过人民币90亿元、期限不超过5年（含5年）的公司债券，采用分期发行方式，有关事宜由董事会及（或）其转授权人士根据市场情况确定。

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。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。

（三）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。

债券期限：本期债券为5年期。

发行规模：本期债券发行规模为50亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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。

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。

发行首日、网下认购起始日、起息日：本期债券的发行首日、网下认购起始日、起息日为2015年9月25日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

11、付息日：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。

12、到期日：本期债券的到期日为2020年9月25日。

13、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

14、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。

15、计息期限：本期债券的计息期限为2015年9月25日至2020年9月24日。

16、还本付息方式及支付金额：本次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。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、付息、兑付方式：本次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。

18、担保情况：本期债券无担保。

19、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。

20、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

21、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

22、配售规则：主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大中购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计。当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

23、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足50亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

24、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

25、上市安排：本次发行结束后，发行人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。

26、质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，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证券登记机构的相关规定执行。

27、发行费用概算：本次发行费用概算不超过本债券发行总额的1%，主要包括承销费用、审计费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

28、募集资金用途：本次债券的募集资金扣除发行费用后拟用于调整债务结构及（或）补充流动资金。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

30、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2日 2015年9月23日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告
T-1日 2015年9月24日）	网下询价 确定票面利率
T日 2015年9月25日）	公告最终票面利率 网下发行起始日 主承销商（簿记管理人）向获得网下配售的合格投资者发送配售缴款通知书
T+1日 2015年9月28日）	网下发行截止日 网下合格投资者于当日12:00之前将认购款划至主承销商（簿记管理人）专用收款账户
T+2日 2015年9月29日）	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为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（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率询价区间为3.30%-4.10%，票面利率由发行人和簿记管理人通过市场询价协商确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2015年9月24日（T-1日），参与询价的投资者必须在2015年9月24日（T-1日）9:00-15:00之间将《万科企业股份有限公司2015年公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下询价及认购申请表》”）（见附件一）传真至主承销商（簿记管理人）处。

（四）询价办法

1、填制《网下询价及认购申请表》

拟参与网下询价的投资者应下载本公告附件一《网下询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写网下询价及认购申请表时应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率预设区间范围内填写询价利率；

（2）每一份《网下询价及认购申请表》最多可填写5个询价利率，询价可不连续；

（3）填写询价利率时精确到0.01%；

（4）询价利率应由低到高，按顺序填写；

（5）投资者的最低申购金额不得低于500万元，每个询价利率上的申购金额不得少于100万元（含100万元），并为100万元的整数倍；

（6）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求；

（7）每一合格投资者在《网下询价及认购申请表》中的累计申购金额不得超过本期债券的发行规模，主承销商（簿记管理人）另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在2015年9月24日（T-1日）9:00-15:00间将以下资料传真至主承销商（簿记管理人）处：

（1）附件一《网下询价及认购申请表》（由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章）；

（2）法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件；

（3）主承销商（簿记管理人）要求的其他资质证明文件。

申购传真：010-6083 3619，咨询电话：010-6083 3640。

投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至主承销商（簿记管理人）处，即具有法律约束力，不得撤销。投资者如需对已提交至主承销商（簿记管理人）处的《网下询价及认购申请表》进行修改的，须征得主承销商（簿记管理人）的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及认购申请表》。

3、利率确定

（二）评级报告的内容摘要

中诚信证评肯定了万科企业稳固的行业龙头地位、突出的品牌竞争力、区域均衡分布优势、稳健的财务政策及良好的流动性等对公司信用质量的支持。同时，我们也关注房地产行业景气度波动、利润空间收窄等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、正面

（1）稳固的行业龙头地位。万科企业是国内最早从事房地产开发的企业之一，具有近30年的物业开发经验，销售额多年位居中国房地产市场第一，在全国主要城市销售收入排名居前，且市场占有率持续呈现上升态势。

（2）突出的品牌竞争力。凭借优质且稳定的产品质量、明确的产品定位与贴合需求的物业服务，万科企业获得了客户和社会公众的高度信赖，形成了突出的品牌竞争力，其“万科”品牌系中国房地产业首个驰名商标。

（3）区域均衡分布优势。万科企业坚持聚焦城市圈带的发展战略，截至2014年末以进入中国大陆65个主要城市、项目均匀分布于国内主要经济圈内，分散且针对优势经济区域的市场有助于其抵御区域市场波动风险。

（4）稳健的财务政策及较强的流动性。公司严格执行稳健审慎的经营策略，根据回款情况规划投资及运营支出，财务杠杆比率仍稳定维持在合理区间，经营性现金流及年末货币资金对短期债务的保障程度良好，同时获现能力对利息支出的覆盖亦处于较高水平。

2、关注

房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，利润空间不断收窄，行业环境的变化或将对万科企业经营战略的实施提出更高要求。

（三）跟踪评级的有关安排

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等级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。跟踪评级包括定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）予以公告。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

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。2015年3月末，公司获得主要合作银行授信总额约为1,248.02亿元，其中已使用授信额度约为382.75亿元，未使用授信额度约为865.27亿元。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。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

序号	币种	发行金额	发行日期	债券期限	票面利率
1	美元	800,000,000.00	2013/3/13	5年	2.625%
2		400,000,000.00	2014/6/4	5年	4.500%
3	新加坡币	140,000,000.00	2013/11/6	4年	3.275%
4	人民币	1,000,000,000.00	2013/12/4	5年	4.500%
5		1,000,000,000.00	2013/12/16	3年	4.050%
6		1,800,000,000.00	2014/12/24	3年	4.700%

截至本募集说明书摘要签署日，上述债务融资工具尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

（四）本次发行后累计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116.12亿元（以2015年3月31日的汇率计算），如本公司本次申请的不超过90亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司累计最高公司债券及债务融资工具余额为206.12亿元，占本公司截至2015年3月31日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为17.74%，占本公司截至2014年12月31日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为17.79%，均未超过本公司最近一期末合并净资产的40%。

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动比率	1.30	1.34	1.34	1.40
速动比率	0.39	0.43	0.34	0.41
资产负债率	77.91%	77.20%	78.00%	78.32%
主要财务指标	2013年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
EBITDA利息保障倍数	-	4.48	4.43	4.32
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入当期掐益的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

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

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[1]

实缴资本：人民币10,995,210,218元

住所：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

办公地址：中国深圳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：谭华杰

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

[1]截至2015年6月末，发行人总股份数为11,048,058,100股，目前尚未完成工商登记变更。下同。

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股股票在深圳证券交易所挂牌交易，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 日在深圳证券交易所上市，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”，英文名为“CHINA VANKE CO.,LTD.”。

（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3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45,928,020股，此时公司股本总额为676,899,97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4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、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、期权行权

2015年1-6月，由于发行人A股股票期权激励计划激励对象持有的10,550,858份期权行权，发行人总股份数相应增加10,550,858股，增至11,048,058,100股。

截至本募集说明书摘要签署之日，除发行人A股股票期权激励计划激励对象又有期权的行权，导致总股数有增加之外，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

（三）最近三年内的重大资产重组情况

无。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至2015年3月31日，公司股本总额11,046,108,081股，公司前十名股东持股情况如下：

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数
华润股份有限公司	国有法人	14.90%	1,645,494,720
HKSCC NOMINEES LIMITED注1	境外法人	11.90%	1,314,928,277
国信证券-工商银行-国信金鹏分级1号集合资产管理计划注2	其他	4.14%	456,993,190
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.38%	151,920,952
刘元生	其他	1.21%	133,791,208
UBS AG	其他	0.88%	97,320,388
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司	其他	0.68%	75,460,347
万科企业股份有限公司工会委员会	其他	0.61%	67,168,517
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	其他	0.56%	61,308,633
南方东英资产管理有限公司-南方富时中国A50ETF	其他	0.52%	57,030,216

注1：HKSCC NOMINEES LIMITED所持股份为其代理的在HKSCC NOMINEES LIMITED交易平台上交易的公司H股股东账户的股份总和。

注2：代表公司事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）以购了国信证券－工商银行－国信金鹏分级1号集合资产管理计划，报告期内，为进一步激发经营管理团队的工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间紧密联系，为公司创造更大的价值，公司开始实施事业合伙人制度，包括在公司任职的全部8名董事、监事、高级管理人员在内的1320位员工自愿成为公司首批事业合伙人。事业合伙人签署《授权委托与承诺书》，将其在公司经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益，委托给深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）的普通合伙人进行投资管理，包括引入融资杠杆进行投资；同时承诺在集体奖金所担负的返还公司的或有义务解除前，该部分集体奖金及衍生财产统一封闭管理，不兑付到具体个人。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

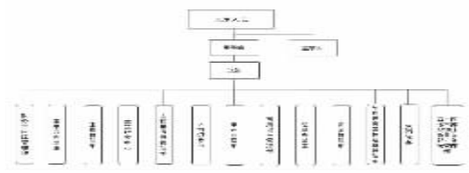
（一）发行人的股权架构

截至2015年3月31日，公司不存在控股股东及实际控制人，第一大股东与公司股权关系图如下：

（二）发行人的组织结构

截至2015年3月31日，公司的组织结构图如下：

发行人组织结构图



（下转B18版）

股票简称：万科A、万科H代　股票代码：000002、299903　公告编号：（万）2015-066

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

2015年公司债券（第一期）发行公告

（面向合格投资者）

主承销商/簿记管理人/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

2015年9月23日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重 要 提 示

1、万科企业股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“万科股份”）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915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。

2、本期债券简称“15万科01”，债券代码为112285，发行规模为人民币50亿元，每张面值为100元，共计5,000万张，发行价格为100元/张。

3、发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。本期债券发行前，发行人截至2015年6月末的净资产为1,178.00亿元（截至2015年6月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）。本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为144.72亿元（2012年-2014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一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

4、发行人截至2015年6月末合并财务报表资产负债率为78.06%（截至2015年6月30日未经审计的合并财务报表数据计算），母公司财务报表资产负债率为70.92%（截至2015年6月30日未经审计的母公司财务报表数据计算）。

5、本期债券无担保。

6、本期债券为5年期品种。

7、本期债券票面利率询价区间为3.30%-4.10%，票面利率由发行人和簿记管理人通过市场询价协商确定。

发行人和簿记管理人将于2015年9月24日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率，发行人于2015年9月25日（T日）在《证券时报》等信息披露媒体、巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）及深交所网站（http://www.szse.cn