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 债券简称:18万科01 债券代码:112742.SZ 债券简称:18万科02 债券代码:112784.SZ 债券简称:19万科01 债券代码:112844.SZ 债券简称:19万科02 债券代码:112976.SZ

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报告

（2019年度）

发行人

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）

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）

2020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》）、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》（以下简称“上市规则”）、《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》）、《万科企业股份有限公司2018年住房租赁专项公司债券受托管理协议》（以下简称《2018年受托管理协议》）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2019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。

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。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与本次债券募集说明书中相同的含义。

第一节 公司债券概况

一、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。

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”）。

经中国证监会于2018年6月5日印发的“证监许可[2018]916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80亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2018年8月发行人面向合格投资者成功发行规模15亿元的“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）”（债券简称“18万科01”）；2018年10月发行人面向合格投资者成功发行规模20亿元的“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（第二期）”（债券简称“18万科02”）；2019年2月发行人面向合格投资者成功发行规模20亿元的“万科企业股份有限公司2019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“19万科01”）；2019年9月发行人面向合格投资者成功发行规模25亿元的“万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)”（债券简称“19万科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。

（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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

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。

（三）18万科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2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）。

债券简称：18万科02。

债券代码：112784.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为20亿元。

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：4.18%，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2019年至2023年每年的10月29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2019年至2021年每年的10月29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2023年10月29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10月29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。

（四）18万科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.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为20亿元。

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：4.36%，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2019年至2023年每年的8月9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）。

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）。

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。

（五）18万科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2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）。

债券简称：18万科02。

债券代码：112784.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为20亿元。

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：4.18%，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2019年至2023年每年的10月29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2019年至2021年每年的10月29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2023年10月29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10月29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。

（六）19万科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2019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：19万科01。

债券代码：112844.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为20亿元。

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：3.65%，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2020年至2024年每年的2月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的2月26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2024年2月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年2月26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。

（七）19万科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2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）。

债券简称：19万科02。

债券代码：112976.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为25亿元。

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：3.55%，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2020年至2024年每年的9月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的9月26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2024年9月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年9月26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。

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》、《上市规则》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》、《2018年受托管理协议》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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

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。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。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。

二、持续关注增信措施

本期债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

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。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2019年6月29日在深圳证券交易所网站（www.sze.cn）公告了《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报告（2018年度）》。

报告期内发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定、《受托管理协议》和《2018年受托管理协议》约定的重大事项。

受托管理人按照《受托管理协议》、《2018年受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

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2019年8月21日披露了2019年半年度报告，于2020年3月18日披露了2019年年度报告。

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2019年9月25日按时完成“15万科01”的利息偿付，于2019年7月18日按时完成“17万科01”的利息偿付，于2019年8月5日按时完成“17万科02”的利息偿付，于2019年8月9日按时完成“18万科01”的利息偿付，于2019年10月29日按时完成“18万科02”的利息偿付，于2020年2月26日按时完成“19万科01”的利息偿付，“19万科02”尚未开始付息。

第三节 发行人2019年度经营情况和财务状况

一、发行人2019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。在巩固核心业务优势的基础上，发行人亦积极拓展于生活服务相关的其他业务。

2019年发行人实现营业收入3,678.9亿元，同比增长23.6%；实现归属于上市公司股东的净利润388.7亿元，同比增长15.1%；每股基本盈利3.47元，同比增长13.3%；全面摊薄的净资产收益率为20.7%，较2018年减少1.0个百分点。

2019年发行人实现销售面积4,112.2万平方米，销售金额6,308.4亿元，分别增长1.8%和13.9%。新开工面积约4,241.1万平方米，同比下降15.1%，完成年初计划的118%；开发项目实现竣工面积约3,007.9万平方米，同比增长9.1%，完成年初计划的98%。2019年度，发行人坚持“城乡建设与生活服务商”战略，收敛聚焦，不断巩固和提升基本盘，并在巩固主营业务优势的基础上，持续拓展和城乡建设与生活服务相关的业务。

2019年，发行人连续第三年入选《财富》“世界500强”，名列第254位。

二、发行人2019年度财务状况

1、主要财务指标

单位：万元

项目	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	172,992,945.04	152,857,935.65
负债总额	145,935,033.50	129,295,862.65
全部债务	25,879,350.47	26,349,027.74
所有者权益	27,057,911.54	23,562,073.00
资产负债率	84.36%	84.59%
扣除预收账款/合同负债后的资产负债率	50.96%	51.55%
债务资本比率	48.89%	52.79%
流动比率	1.13	1.15
速动比率	0.43	0.49
营业收入	36,789,387.75	29,767,933.11
营业利润	7,661,313.60	6,749,861.25
利润总额	7,653,928.95	6,746,020.14
净利润	5,513,161.46	4,927,229.45
扣除非经常性损益后净利润	5,456,555.58	4,898,207.64
归属于母公司所有者的净利润	3,887,208.69	3,377,265.17
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	3,831,438.75	3,349,007.84
经营活动产生现金流量净额	4,568,680.95	3,361,818.34
投资活动产生现金流量净额	−2,862,673.46	−6,736,443.60
筹资活动产生现金流量净额	−3,333,821.04	4,479,764.81
营业毛利率	27.30%	29.70%
总资产报酬率	5.27%	5.62%
净资产收益率	21.78%	23.34%
扣除非经常性损益后净资产收益率	21.56%	23.20%
EBITDA	8,792,072.14	7,506,018.76
EBITDA利息保障倍数（倍）	8.16	7.05
EBITDA全部债务比	0.34	0.28
应收账款周转率（次）	205.86	197.21
存货周转率（次）	0.28	0.28

2、主要财务指标变动情况说明

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	变动幅度	说明
衍生金融资产	33,225.75	1,078.29	2,981.33%	公允价值变动
合同资产	344,493.80	136,412.68	152.54%	受托建造业务规模增长
持有待售的资产	425,275.49	662,463.14	−35.80%	部分项目已完成交割
其他流动资产	2,073,262.28	1,458,765.74	42.12%	待抵扣增值税增加
其他权益工具投资	224,995.37	163,658.37	37.48%	公允价值变动
投资性房地产	7,356,467.81	5,405,578.48	36.09%	物流仓储、产办等物业增加
在建工程	417,983.95	191,300.75	118.50%	租入经营性资产改造增加
长期待摊费用	723,520.24	504,430.86	43.43%	租赁住宅业务改造支出增加
递延所得税资产	2,342,758.61	1,574,920.47	48.75%	土地增值税清算准备金增加
短期借款	1,536,523.18	1,011,167.80	51.96%	融资结构调整
衍生金融负债	−	63,122.70	−100.00%	衍生品合约到期交割
应付票据	94,127.97	165,145.39	−43.00%	票据到期兑付
预收款项	77,078.15	25,396.51	203.50%	经营性业务预收款增加
应交税费	2,510,973.11	1,873,086.08	34.06%	计提企业所得税及土地增值税增加
其他非流动负债	106,543.61	233,804.82	−54.43%	部分款项转为一年内到期
递延所得税负债	28,232.84	53,891.24	−47.61%	应纳税暂时性差异减少
资本公积	1,238,448.45	800,562.77	54.70%	H股增发，股本溢价增加
使用权资产	2,213,535.96	−	不适用	会计政策变更影响
租赁负债	2,127,736.58			
项目	2019年度	2018年度	变动幅度	说明
税金及附加	3,290,522.39	2,317,606.22	41.98%	结算规模增加及土地增值税计提增加
公允价值变动损益	(6,851.89)	8,663.46	−179.09%	其他非流动金融资产公允价值变动
营业外收入	71,473.21	47,449.72	50.63%	没收订金及违约金收入增加
营业外支出	78,857.87	51,290.83	53.75%	对外捐赠增加

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、各期债券募集资金情况及运用计划

（一）15万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，于2015年9月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）17万科01

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。

发行人经中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，于2017年7月发行了规模为人民币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）”。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，拟用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。

（三）17万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，于2017年8月发行了规模为人民币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）”。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，拟用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。

（四）18万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2018年8月发行了规模为人民币15亿元的“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）”。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。

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，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

（五）18万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2018年10月发行了规模为人民币20亿元的“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（第二期）”。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。

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，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

（六）19万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2019年2月发行了规模为人民币20亿元的“万科企业股份有限公司2019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）”。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。

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，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

（七）19万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2019年9月发行了规模为人民币25亿元的“万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）”。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。

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，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。

二、各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

（一）15万科01

截至2019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。

（二）17万科01

截至2019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，全部用于偿还金融机构贷款。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。

（三）17万科02

截至2019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，全部用于偿还金融机构贷款。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。

（四）18万科01

截至2019年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。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。

（五）18万科02

截至2019年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。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。

（六）19万科01

截至2019年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。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。

（七）19万科02

截至2019年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。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 本期债券本息偿付情况

各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。

一、15万科01

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2019年9月25日完成第四次付息。

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。

二、17万科01

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。

截至本报告出具日，发行人已于2019年7月18日完成第二次付息。

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。

截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

三、17万科02

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；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。

四、18万科01

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，则其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。

截至本报告出具日，发行人已于2019年8月9日完成第一次付息。

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。

截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

五、18万科02

本期债券的付息日为2019年至2023年每年的10月29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2019年至2021年每年的10月29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，发行人已于2019年10月29日完成第一次付息。

本期债券的兑付日为2023年10月29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10月29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，发行人未涉及本金偿付事宜。

六、19万科01

本期债券的付息日为2020年至2024年每年的2月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的2月26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，发行人已于2020年2月26日完成第一次付息。

本期债券的兑付日为2024年2月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年2月26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，发行人未涉及本金偿付事宜。

七、19万科02

本期债券的付息日为2020年至2024年每年的9月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的9月26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。

本期债券的兑付日为2024年9月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年9月26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，发行人未涉及本金偿付事宜。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于2019年9月25日按时完成“15万科01”的利息偿付，于2019年7月18日按时完成“17万科01”的利息偿付，于2019年8月5日按时完成“17万科02”的利息偿付，于2019年8月9日按时完成“18万科01”的利息偿付，于2019年10月29日按时完成“18万科02”的利息偿付，于2020年2月26日按时完成“19万科01”的利息偿付，“19万科02”尚未开始付息。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
资产负债率（%）	84.36	84.59
流动比率	1.13	1.15
速动比率	0.43	0.49
EBITDA 利息倍数	8.16	7.05

从短期指标来看，发行人流动比率同比降低1.74%，速动比率同比降低12.24%，总体波动较小。

从长期指标来看，发行人资产负债率降低0.23个百分点，债务压力有所降低。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人2019年EBITDA 利息倍数为8.16，同比增加15.74%，主