股票简称：万科A、万科H　代股票代码：000002、299903

公告编号：（万）2017-085

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

2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告

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

（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）

2017年8月

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。

万科股份本次债券采取分期发行的方式，其中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”，发行规模为50亿元，已于2015年9月28日发行完成，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）简称“17万科01”，最终发行规模为30亿元，已于2017年7月18日发行完成。本期债券为本次债券的第三期发行，发行规模10亿元。

2、本期债券简称“17万科02”，债券代码为112561，发行人本期债券发行面值为人民币10亿元，每张面值为100元，共计1,000万张，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2017年3月末的净资产为1,619.86亿元（截至2017年3月31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182.96亿元（2014年-2016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2017年3月末合并财务报表资产负债率81.73%（截至2017年3月31日未经审计的合并财务报表数据计算），合并财务报表扣除预收账款后的资产负债率44.75%，母公司财务报表资产负债率74.36%（截至2017年3月31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（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）。

7、本期债券票面利率询价区间为4.00%-5.00%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定在利率询价区间内以簿记建档方式确定。

发行人和簿记管理人将于2017年8月2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2017年8月3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）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

8、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。

9、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《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询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

10、网下发行面向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。合格投资者通过向主承销商（簿记管理人）提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。

11、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

12、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

13、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”），目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，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。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。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。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《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）募集说明书》，该募集说明书摘要已刊登在2017年8月1日（T-2）日的《证券时报》等信息披露媒体上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）查阅。

15、本期债券仅面向符合《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，公众投资者不得参与发行认购。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（以下简称“《适当性管理办法》”）及相关法律法规的规定。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。

16、关于本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在《证券时报》等信息披露媒体及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

发行人、公司、本公司或万科股份	指	万科企业股份有限公司	
本期债券	指	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）	
本次发行	指	本期债券的发行	
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会	
深交所	指	深圳证券交易所	
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	
《适当性管理办法》	指	《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》	
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司	
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司	
网下询价日（T-1日）	指	2017年8月2日，为本次发行接受合格投资者网下询价的日期	
发行首日、网下认购起始日（T日）	指	2017年8月3日，为本期债券网下认购的起始日期	
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由签署承销团协议的各方组成的承销团	
元	指	人民币元	

一、本次发行基本情况

1、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（第二期）（债券简称：17万科02；债券代码：112561）。

2、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）。

3、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。

4、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登记日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成债券回售支付工作。

5、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。

6、发行规模：本期债券发行规模10亿元。

7、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。

8、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行，发行价格为100元/张。

10、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。

11、发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格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。

12、发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为2017年8月3日。

13、起息日：本期债券的起息日为2017年8月4日

14、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公司的相关规定执行。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。

15、付息日：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；每次付息款项不另计利息）

16、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公司的相关规定执行。

17、兑付日：本期债券的兑付日为2022年8月4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）

18、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。

19、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照登记公司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登记公司的相关规定办理。

20、债券利率及其确定方式：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。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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申购金额。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认购金额进行累计，当所有投资者的累计有效申购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。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

26、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10亿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资金比例对应的募集款项。

27、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

28、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。

29、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登记公司的相关规定执行。

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

31、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。

32、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。

33、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2日（2017年8月1日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告
T-1日（2017年8月2日）	网下询价 确定票面利率
T日（2017年8月3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（2017年8月4日）	网下发行截止日 网下合格投资者于当日15:00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（2017年8月7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/网下投资者为在登记公司开立合格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，应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《管理办法》、《适当性管理办法》及相关法律法规的规定。

（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4.00%-5.00%。本期债券最终票面利率将由发行人和主承销商根据簿记建档结果确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2017年8月2日（T-1日），参与询价的投资者必须在2017年8月2日（T-1日）19:00-18:00之间将《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）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）传真至簿记管理人处。

经簿记管理人与发行人协商一致，可以延长网下利率询价时间。

（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申购利率；

（2）询价可不连续；

（3）填写申购利率时精确到0.01%；

（4）申购利率应由低到高，按顺序填写；

（5）投资者的最低申购金额不得低于1,000万元，超过1,000万元的必须是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，固在该利率标位上，投资者的新增认购需求；

（7）每家合格投资者在《网下询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，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2017年8月2日（T-1日）9:00-18:00间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）附件一《网下利率询价及认购申请表》；

（2）有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

（3）部门公章或业务专用章授权委托书（单位公章的无须提供）和经办人身份证复印件；

（4）附件二《合格投资者确认函》。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，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》。

申购传真：010-60833650，咨询电话：010-60833699。

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于2017年8月3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）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行的对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格A股证券账户的合格投资者（国家法律、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，应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《管理办法》、《适当性管理办法》及相关法律法规规定。

（二）发行数量

本期债券发行规模为10亿元。每个合格投资者的最低认购单位为10,000手（1,000万元），超过10,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍。

（三）发行价格

本期债券按面值平价发行张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为2个交易日，固发行首日2017年8月3日（T日）9:00-17:00及2017年8月4日（T+1日）9:00-12:00。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下申购的合格投资者，申购时必须持有在登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2017年8月2日（T-1日）前办理完毕开户手续。

3、参与网下询价及申购的各合格投资者应在2017年8月2日（T-1日）9:00-18:00间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）附件一《网下利率询价及认购申请表》；

（2）有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

（3）部门公章或业务专用章授权委托书（单位公章的无须提供）和经办人身份证复印件；

（4）附件二《合格投资者确认函》。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

不参与网下询价、直接参与网下申购的各合格投资者应在网下发行截止日之前将上述资料传真至簿记管理人处。

（六）配售

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申购金额。

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认购金额进行累计，当所有投资者的累计有效申购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。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

簿记管理人将于2017年8月3日（T日）向获得配售的合格投资者发送《万科企业股份有限公司2017年公司债券（第二期）配售缴款通知书》，内容包括该合格投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与合格投资者提交的《网下询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格投资者应按《配售缴款通知书》的要求，在2017年8月4日（T+1日）15:00前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的账户，划款时应注明合格投资者全称和“万科企业股份有限公司2017年公司债券（第二期）认购资金”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：陈智望、董小曜、王蕾

联系电话：010-60833453

传真：010-60833504

（八）违约的处理

获得配售的投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

主承销商在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《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）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

1、发行人：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：乔江华

联系电话：0755-22198369

传真：0755-25531696

2、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

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

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、朱炳、陈小东

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

附件一：

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）网下利率询价及认购申请表

重要声明

填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。

本表一经申购人完整填写，且由其法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章后传真至主承销商（簿记管理人）后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。

申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售缴款规则完成缴款。

基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照号码	
经办人姓名		电子邮箱	
联系电话		传真号码	
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）	
利率询价及申购信息			
利率区间：4.00%-5.00%			
申购利率（%）	申购金额（万元）		

重要提示：参与利率询价的合格投资者，请将此表填妥签字并加盖单位公章或部门公章或业务专用章（如为部门公章或业务专用章，则需提供授权书）后，于2017年8月2日（T-1日）9:00至18:00间连同经办人身份证复印件、有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件和盖章的《合格投资者确认函》传真至簿记管理人处，申购传真：010-60833650，咨询电话：010-60833699。

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；

2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；

3、申购人同意主承销商根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《万科企业股份有限公司2017年公司债券（第二期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），因构成对本申购要约的承诺；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户，如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就由此给主承销商和簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

5、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行；

6、申购人已阅知《合格投资者确认函》（附件二）并确认本机构为符合《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的规定，为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者；

7、申购人已详细、完整阅读《债券市场合格投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；

8、申购人理解并接受，簿记管理人有权要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明。

法定代表人（或授权委托人）签字：

（单位盖章）

2017年8月1日

附件二：合格投资者确认函（需正确勾选合格投资者类型并加盖公章（或部门章/业务专用章）传真至簿记管理人处）

根据《公司债券发行与交易管理办法》第十四条及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》第六条之规定，本机构为：请在（ ）中勾选

（ ）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等，以及经中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）登记的私募基金管理人；

（ ）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；以及经基金业协会备案的私募基金（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）；

（ ）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（ ）社会保障基金、企业年金等养老基金、慈善基金等社会公益基金；

（ ）同时符合下列条件的法人或者其他组织：最近1年末净资产不低于2,000万元；最近1年末金融资产不低于1,000万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）；

（ ）同时符合下列条件的个人：申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等。）；

（ ）中国证监会认可的其他合格投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（ ）否（ ）

机构名称：（盖章）

年　月　日

附件三：债券市场合格投资者风险揭示书（以下内容应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

填表说明：（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次网下利率询价发行的合格投资者应认真填写《网下询价及认购申请表》。

2、申购利率应在利率询价区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%。

3、有关申购利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

4、网下发行本期债券的申购金额下限为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的应为100万元的整数倍；本期债券的申购金额上限为100,000万元（含100,000万元）。

5、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，固在该利率标位上，投资者的新增认购需求。

6、以下为申购利率及申购金额的填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券的票面利率询价区间为4.00%-5.00%。某投资者报在不同利率标位上分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率（%）	申购金额（万元）
4.10	1,000
4.20	2,000
4.30	5,000

上述报价的含义如下：

◆当最终确定的票面利率高于或等于4.30%时，有效申购金额为8,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.30%，但高于或等于4.20%时，有效申购金额3,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.20%，但高于或等于4.10%时，有效申购金额1,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.10%时，该申购要约无效。

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

2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

主承销商

中信证券股份有限公司

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：2017年8月1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次发行的简要情况，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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

1、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）债券简称“15万科01”，发行规模为50亿元，已于2015年9月28日发行完成，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）简称“17万科01”，最终发行规模为30亿元，已于2017年7月18日发行完成。本期债券为本次债券的第二期发行，发行规模10亿元。

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。

一、经中诚信证评综合评定，公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。说明发行人信用状况良好，具备较高偿债能力和较强的抗风险能力。本期债券上市前，发行人截至2017年3月末的净资产为1,619.86亿元（截至2017年3月31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1,139.71亿元，发行人合并报表口径资产负债率为81.73%，合并口径扣除预收账款后的资产负债率44.75%，母公司资产负债率为74.36%；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182.96亿元（2014年-2016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15倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、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，但是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、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2014-2016年度和2017年1-3月，发行人合并口径营业收入分别为1,463.88亿元、1,955.49亿元、2,404.77亿元和185.89亿元；营业利润分别为249.79亿元、331.23亿元、390.24亿元和15.50亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为20.96%、20.16%、20.27%和22.53%。近年来，受市场调整、行业竞争以及地方政府出台限购政策等因素影响，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417.25亿元、160.46亿元、395.66亿元和-95.24亿元，近年来，受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资增速放缓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，若发行人未来的资金全不能及时回笼，融资渠道不畅或不能在合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

八、2014-2016年末和2017年3月末，发行人的合并口径资产负债率分别为77.20%、77.70%、80.54%和81.73%；2014-2016年末和2017年3月末，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为41.46%、42.92%、47.47%和44.75%。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，资产负债率总体保持在行业内较低的水平。2014-2016年度，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为4.43、853和7.87，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，可能对公司财务情况及资金回笼产生不利影响，导致公司偿动资金紧张，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78亿元，剩余30亿元已注册，尚未发行的中期票据注册额度已于2017年5月25日到期。

十五、2016年以来深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）持续增持发行人股份。截至2017年3月31日，钜盛华共发生一致行动人合计持有发行人股份比例为25.40%，是发行人按持股比例计算的第一大股东。2017年1月，深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）以协议受让方式从钜盛华处受让发行人股份及其全资子公司中国国内贸易公司获得公司15.31%的股份，持有发行人1,689,599,817股股份。2017