

债券代码	债券简称
149057.SZ	20 万科 02
149124.SZ	20 万科 04
149142.SZ	20 万科 06
149297.SZ	20 万科 08
149358.SZ	21 万科 02
149478.SZ	21 万科 04
149568.SZ	21 万科 06
149814.SZ	22 万科 01
149815.SZ	22 万科 02
149930.SZ	22 万科 03
149931.SZ	22 万科 04
149975.SZ	22 万科 05
149976.SZ	22 万科 06
148099.SZ	22 万科 07
148380.SZ	23 万科 01

# 中信证券股份有限公司 关于万科企业股份有限公司公司债券 临时受托管理事务报告

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

签署日期：2025 年 2 月 11 日

## 声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》，以及《万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》《万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券受托管理协议》《万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下合称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开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以及提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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。

中信证券股份有限公司作为以下公司债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

债券代码	债券简称	债券全称
149057.SZ	20 万科 02	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
149124.SZ	20 万科 04	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
149142.SZ	20 万科 06	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
149297.SZ	20 万科 08	万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
149358.SZ	21 万科 02	万科企业股份有限公司 2021 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)(品种二)
149478.SZ	21 万科 04	万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
149568.SZ	21 万科 06	万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二)
149814.SZ	22 万科 01	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
149815.SZ	22 万科 02	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
149930.SZ	22 万科 03	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
149931.SZ	22 万科 04	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
149975.SZ	22 万科 05	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
149976.SZ	22 万科 06	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
148099.SZ	22 万科 07	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
148380.SZ	23 万科 01	万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

2025 年 1 月 27 日，发行人披露了《万科企业股份有限公司关于部分董事、高级管理人员变更的公告》、《万科企业股份有限公司第二十届董事会第十二次会议决议公告》、《万科企业股份有限公司 2024 年度业绩预告》、《万科企业股份有限公司关于转让红树湾物业开发项目投资收益权暨关联交易公告》，根据《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（2023 年修订）》

《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就相关重大事项予以报告。

## 一、董事、高级管理人员及信息披露事务负责人变更

### （一）原任职人员的基本情况

发行人董事会于 2025 年 1 月 27 日收到部分董事、高级管理人员提交的书面辞职报告。具体情况如下：

1、因工作调整原因，郁亮先生申请辞去公司董事会主席职务。郁亮先生辞去上述职务后，将继续担任公司董事，并担任执行副总裁职务。

2、因身体原因，祝九胜先生申请辞去公司董事、董事会投资与决策委员会委员、总裁、首席执行官、授权代表等职务。祝九胜先生辞职后不再担任公司任何职务。

3、因工作调整原因，朱旭女士申请辞去公司董事会秘书、公司秘书、授权代表等职务。朱旭女士辞去上述职务后，仍在公司工作，联系长租公寓事业部。

根据《万科企业股份有限公司章程》等规定，郁亮先生、祝九胜先生和朱旭女士的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

### （二）人员变动的原因和依据

发行人第二十届董事会第十二次会议于 2025 年 1 月 27 日在深圳以现场结合通讯方式召开。具体情况如下：

1、选举辛杰先生为公司第二十届董事会主席，任期从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。根据《万科企业股份有限公司章程》规定，董事会主席为公司的法定代表人，公司法定代表人相应由郁亮先生变更为辛杰先生。

2、经薪酬与提名委员会审查，同意聘任郁亮先生、李锋先生、华翠女士和李刚先生为公司执行副总裁，任期从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。

3、经薪酬与提名委员会审查，同意聘任田钧先生为公司董事会秘书，任期

从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止；同意聘任田钧先生担任公司秘书及授权代表，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以下简称“《香港联交所上市规则》”）的规定，田钧先生正式履行公司秘书及兼任《香港联交所上市规则》要求的授权代表职务尚需获得香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）关于相关任职资格的豁免，田钧先生公司秘书及授权代表的聘任将自获得香港联交所豁免之日起生效。

根据《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，董事会秘书（公司秘书）为公司与交易所的指定联络人，负责组织和协调公司的信息披露工作，故公司信息披露事务负责人相应变更为田钧先生。

### （三）新聘任人员的基本情况

新聘任人员简历详见发行人披露的《万科企业股份有限公司第二十届董事会第十二次会议决议公告》。

新任信息披露事务负责人田钧先生联系方式如下：

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

邮箱：ir@vanke.com

通讯地址：深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

### （四）人员变动所需决策程序及其履行情况。

上述人员变动事项已经发行人第二十届董事会第十二次会议审议通过。

## 二、2024 年度业绩亏损

发行人 2024 年度归属于上市公司股东的净利润预计亏损约 4,500,000 万元，同比下降 470.0%；2024 年度扣除非经常性损益后的净利润预计亏损约 4,100,000 万元，同比下降 518.6%。

2024 年度业绩亏损主要原因详见发行人披露的《万科企业股份有限公司 2024 年度业绩预告》。

### 三、转让红树湾物业开发项目投资收益权

公司及/或公司下属公司与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深铁集团”）及/或其下属公司等于 2025 年 1 月 27 日在深圳市福田区签署关于公司向深铁集团转让所持红树湾物业开发项目（以下简称“目标项目”）49%未来的投资收益权及后续开发、销售安排相关的协议，公司以人民币 1,292,058,995.31 元的价格向深铁集团转让公司持有的目标项目 49%投资收益权以及其他附属权益的未来收益权（以下简称“标的权益”），同时以人民币 58,247,192.51 元的价格向深铁集团转让公司持有的目标项目管理经营公司深圳地铁万科投资发展有限公司（以下简称“目标公司”）49%的股权（以下简称“标的股权”），并就公司及公司下属公司与深铁集团及其下属公司就目标项目和目标公司产生的债权债务关系进行梳理，以及对就目标项目后续的开发及销售等事宜进行了约定（以下简称“本次交易”）。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组或重组上市，无需经过有关部门批准。

发行人第二十届董事会第十二次会议于 2025 年 1 月 27 日审议通过了《关于转让红树湾项目投资收益权相关事项的议案》，关联董事辛杰、黄力平、雷江松对关联交易事项回避表决。本次交易在董事会审议前，已经发行人第二十届董事会独立董事专门会议第三次会议审议通过。

交易各方的情况、交易标的基本情况等详见发行人披露的《万科企业股份有限公司关于转让红树湾物业开发项目投资收益权暨关联交易公告》。

### 四、影响分析

截至目前，发行人存续债券均正常付息兑付，不存在延迟付息兑付或违约情况，上述事项对发行人偿债能力暂无直接重大不利影响。

### 五、拟采取的措施

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》规定之重大事项，中信证券作为发行人所有存续境内公司债券受托管理人，在知悉上述重大事项后及时确认具体情况，并确认发行人对公司债券偿付情况，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信证券后续将密切关注发行人对公司债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

## **六、受托管理人联系方式**

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：受托管理人项目组

联系电话：010-60838888

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于万科企业股份有限公司公司债券  
临时受托管理事务报告》之盖章页）

