

债券代码	债券简称
149358.SZ	21 万科 02
149478.SZ	21 万科 04
149568.SZ	21 万科 06
149815.SZ	22 万科 02
149931.SZ	22 万科 04
149976.SZ	22 万科 06
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 12 月 2 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 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
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)
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)
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)
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)
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)

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，现就下述重大事项予以报告。

一、拟召开“22 万科 MTN004”持有人会议审议展期相关事项

2025 年 11 月 26 日，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）发布《关于召开万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据 2025 年第一次持有人会议的公告》：为稳妥推进“22 万科 MTN004”的本息兑付工作，拟于 2025 年 12 月 10 日召开万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据 2025 年第一次持有人会议，对“22 万科 MTN004”展期相关事项进行审议。

“22 万科 MTN004”兑付日为 2025 年 12 月 15 日，债项余额 20.00 亿元，债项利率为 3.00%，由上海浦东发展银行股份有限公司担任存续期管理机构。

二、评级调整情况

(一) 评级机构名称

Standard & Poor's (简称“标普”).

（二）评级对象

万科企业股份有限公司及其子公司万科地产（香港）有限公司。

（三）调整情况

2025年11月28日，标普将万科企业股份有限公司及其子公司万科地产（香港）有限公司的长期信用评级从“CCC”下调至“CCC-”，评级列入负面观察名单。

（四）调整原因

2025年11月26日，浦发银行公告称，万科企业拟对其将于12月15日到期的20亿元人民币境内债券进行到期展期。鉴于万科企业流动性状况疲弱，标普认为其现有财务承诺不具备可持续性。标普判断，万科企业当前的债务偿付义务面临违约或困境重组的风险敞口。

三、影响分析

截至目前，发行人存续债券均正常付息兑付，暂不存在延迟付息兑付或违约情况。

四、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，在知悉上述拟召开持有人会议审议中期票据展期相关事项、境外评级调整事项后及时确认原因，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能力、偿付意愿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。

五、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)

