

股票简称：万科 A
万科 H 代
债券简称：21 万科 02

股票代码：000002
299903
债券代码：149358

关于召开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） 2026 年第一次债券持有人会议的通知

特别提示：

1、债权登记日：2026 年 1 月 14 日。

2、会议表决时间：2026 年 1 月 16 日 9:00-2026 年 1 月 19 日 17:00。

3、会议召开背景：为稳妥推进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）（以下简称“本期债券”或“21 万科 02”）本息兑付工作，特召开持有人会议对本期债券本息兑付安排调整相关事项进行审议。

4、因“21 万科 02”部分债券持有人已行使回售选择权，导致该部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与未行使回售选择权的其他债券持有人不同。因此，本次持有人会议仅由具有相同请求权的债券持有人就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决，也即，仅在债权登记日收市时持有“21 万科 02”且已行使回售选择权的债券持有人有权参加本次持有人会议并行使表决权。

5、根据《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债券持有人会议规则》（以下简称《债券持有人会议规则》）约定，本次债券持有人会议须经单独或合并持有表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）参会方可召开。

6、根据《债券持有人会议规则》约定，除《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》（以下简称《债券受托管理协议》）或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议，须经超过持有表决权总数二分之一的债券持有人（或债券持

有人代理人）同意才能生效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），还须经参加会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权的三分之二以上同意才能生效。

7、根据《债券持有人会议规则》约定，债券持有人会议的有效决议对全体已行使回售选择权的债券持有人（包括所有参加会议、未参加会议、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取得本债券的持有人，后同）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体已行使回售选择权的债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券持有人会议规则》《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）募集说明书》（以下简称《募集说明书》）等的相关规定，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为“21 万科 02”的债券受托管理人，就“21 万科 02”召开 2026 年第一次债券持有人会议（以下简称“本次债券持有人会议”）的有关事项通知如下：

一、债券发行情况

债券名称：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）。

发行规模：11.00 亿元。

当前余额：11.00 亿元。

票面利率：3.98%。

到期日期：2028 年 1 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2026 年 1 月 22 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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 1 月 22 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）。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：已终止评级。

二、会议基本情况

1、会议召集人

中信证券股份有限公司。

2、会议表决时间

2026 年 1 月 16 日 9:00-2026 年 1 月 19 日 17:00。

3、会议表决形式

通讯表决形式。

4、债权登记日

本次债券持有人会议债权登记日为 2026 年 1 月 14 日（以 2026 年 1 月 14 日下午收市后，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的“21 万科 02”债券持有人名册为准）。

5、通讯方式参会表决

债券持有人会议采取记名投票，债券持有人应将表决票以扫描件形式通过电子邮件发送至中信证券指定邮箱，以中信证券指定邮箱（wanke2025@citics.com）收到邮件时间为准，在会议表决截止日后 5 个工作日内将相关原件邮寄到中信证券股份有限公司。

6、会议会务人

发行人：万科企业股份有限公司

联系地址：深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

联系人：万科债券项目组

联系电话：0755-22198759

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

邮寄地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：受托管理人项目组

联系电话：010-60838888

邮编：100026

三、审议事项

《议案一：关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》

《议案二：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排的议案》

《议案三：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期的议案》

以上议案详见附件一。

单独或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于 2026 年 1 月 7 日 17:00 前，将内容完整的临时议案（法人机构提交的临时提案需加盖公章，自然人提交的临时提案需签字）邮件方式（wanke2025@citics.com）提交召集人。召集人在 2026 年 1 月 13 日前发出债券持有人会议补充通知，并公告临时议案内容。

四、通讯方式参会表决

参会表决需提交的资料：债券持有人本人参加会议的，应提供本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人参加会议的，应提供本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人参加会议的，代理人应提供本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

登记方法：符合上述条件的，拟参加本次债券持有人会议的债券持有人，应于 2026 年 1 月 19 日 17:00 前将参会回执（详见附件二）以及上述相关文件以扫描件形式通过电子邮件发送至中信证券指定邮箱（wanke2025@citics.com），并在 5 个工作日内将相关原件邮寄至中信证券股份有限公司。

五、表决程序和效力

1、债券持有人通讯投票表决，债券持有人应于 2026 年 1 月 19 日 17:00 前将表决票（详见附件三）以扫描件形式通过电子邮件发送至中信证券指定邮箱

(wanke2025@citics.com)，并在会议表决截止日后 5 个工作日内将相关原件邮寄到中信证券股份有限公司。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或虽参会但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果为“弃权”。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决（表决票详见附件三）。

4、本次债券持有人会议由债券受托管理人代表担任会议主席并主持，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算。

5、由于债券持有人自身原因导致未能及时进行投票的，则视为未参加。

6、债券持有人仅对其中部分项议案进行投票的，在计票时，视为该债券持有人参加债券持有人会议，纳入参加债券持有人会议表决权总数的计算；对于该债券持有人未发表意见的其他议案，视为弃权。

7、同一证券账户出现重复表决的，统计以该账户最后一次投票结果为准。

8、《债券持有人会议规则》约定：除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议，须经超过持有本期债券未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），还须经参加会议的代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

因“21 万科 02”部分债券持有人已行使回售选择权，导致该部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与未行使回售选择权的其他债券持有人不同。因此，本次持有人会议仅由具有相同请求权的债券持有人就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

仅在债权登记日持有“21 万科 02”且已行使回售选择权的债券持有人有权参加本次持有人会议并行使表决权。

议案一须经超过持有表决权总数二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

议案二和议案三须经超过持有表决权总数二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意，且须经参加会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权的三分之二以上同意才能生效。

10、债券持有人会议召集人将在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，发行人应予协助和配合。

11、本次债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的决议除外；其中涉及须经其他有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

六、其他事项

本通知内容（包括但不限于议案内容、时间安排等）若有变更，会议召集人中信证券股份有限公司将以公告方式在债券持有人会议召开3个交易日前发出补充通知。债券持有人会议补充通知将在刊登会议通知的同一指定互联网网站上公告，敬请投资者留意。

特此通知。

（本页无正文，为《关于召开万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行业住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）2026 年第一次债券持有人会议的通知》之盖章页）



附件一

议案一：关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案

尊敬的“21 万科 02”债券持有人：

根据《募集说明书》《债券持有人会议规则》，鉴于本次会议拟审议事项具有紧迫性且需提前充分沟通议案可行性，特提请全体已行使回售选择权的债券持有人：

（1）豁免本次债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日的时间要求；

（2）为充分保障债券持有人权益，申请豁免不得由受托管理人变更会议通知中列明的议案、会议时间安排及补充通知公告时间的要求，豁免公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例。

（3）鉴于本次会议系以通讯投票表决方式召开，无债券持有人或其代理人现场参加会议，因此申请豁免推举两名监票人的要求；

（4）鉴于本次会议采用通讯投票表决方式召开，因此申请豁免制作出席会议人员的签名册、会议主席在会上宣布表决结果及债券持有人会议会议记录的要求；

（5）此外，会议通知中适用于现场会议的其他相关规定亦根据本次会议的形式予以相应调整或者豁免。

本议案如经本次会议审议通过，即视为前述事项被有效豁免，本次会议形成的决议均为有效决议，对全体已行使回售选择权的债券持有人（包括所有参加会议、未参加会议、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取得本债券的持有人）均具有法律约束力。

各方同意均不会以本次会议的召集、公告、通知程序、提案程序、议事程序及前述各项会议相关程序与《募集说明书》《债券持有人会议规则》以及其他文件的规定不一致而请求重新召开债券持有人会议或对本次债券持有人会议所形成的决议的效力产生异议。

以上议案，请予审议。

议案二：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排的议案

尊敬的“21 万科 02”债券持有人：

鉴于发行人经营现状，为妥善推进本期债券本息兑付工作，发行人提请债券持有人同意本期债券回售部分本金兑付及付息的安排按照如下方式调整：

1、关于回售部分债券兑付的安排

根据《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）募集说明书》中关于本期债券兑付日的约定：

“如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 1 月 22 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）。 ”

现申请将回售部分债券的兑付日调整为：

“如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 1 月 22 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）。 ”

若发行人其他境内公司信用类债券本金在本期债券回售部分兑付日前进行兑付的，则本期债券回售部分本金及利息兑付日将提前至该情形发生日。 ”

2、关于回售部分债券付息的安排

根据《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）募集说明书》中关于本期债券付息日的约定：

“如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 22 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）。 顺延期间付息款项不另计息。 ”

现申请将回售部分债券的付息日及票面利率调整为：

“如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2027 年每年的 1 月 22 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）。 顺延期间付息款项不另计息。 ”

回售部分债券的票面利率在 2026 年 1 月 22 日至 2027 年 1 月 21 日计息期间为 3.98%。 ”

本期债券利息正常按期支付：2026年1月22日支付“21万科02”在2025年1月22日至2026年1月21日计息期间的所有利息（包括已申报回售和未申报回售部分）。

3、上述调整不触发发行人对本期债券违约，不触发本期债券相关违约责任。如本议案获得本次持有人会议通过，则视为各持有人接受本议案约定的回售部分债券本息兑付安排，不再适用《募集说明书》的回售部分债券本息兑付安排。《募集说明书》内容与本议案不一致的，以本议案为准。

4、提供增信措施

本议案通过后将由发行人对本期债券提供相应的增信措施。

上述最终增信措施自回售部分债券持有人确认通过后，未回售部分的债券持有人如希望放弃对未回售部分提供相应的增信措施，可书面反馈。

债券持有人同意本议案的，不论其对议案一做出何种表决，均视为同意议案一。

以上议案，请予审议。

议案三：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期的议案

尊敬的“21 万科 02”债券持有人：

鉴于发行人经营现状，为妥善推进本期债券本息兑付工作，提请本次债券持有人会议同意按以下方式设置回售部分本金及利息兑付日的宽限期：

给予本期债券回售部分本金及利息兑付 30 个交易日宽限期。

如果发行人在本期债券回售部分本金及利息兑付日起 30 个交易日内（以下简称“宽限期”），对本期债券回售部分兑付日应付本金及利息进行了足额偿付、消除违约事件或通过债券持有人会议予以豁免或展期的，则不构成发行人对本期债券的违约，即不违反《募集说明书》“第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“六、发行人违约情形及违约责任”项下条款及《债券受托管理协议》项下违约责任相关条款，不触发本期债券相关违约责任，关于加速清偿及措施的条款不再适用、关于支付逾期利息、违约金的条款不再适用。

为避免疑义，该宽限期届满前不视为发行人违约，宽限期内不设罚息，不另行设置或产生违约金、逾期利息和罚息等，按照本期债券票面利率继续计息。

债券持有人同意本议案的，不论其对议案一做出何种表决，均视为同意议案一。

以上议案，请予审议。

附件二

**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）
2026 年第一次债券持有人会议参会回执**

兹确认本人/本单位或本人/本单位授权的委托代理人，将参加下列债券（请于下表中填写）2026 年第一次债券持有人会议。

债券简称	债券持有人证券账户卡 号码	债券张数（面值人民币 100 元为一张）
21 万科 02		

债券持有人（签字或盖章）：

参会人：

联系电话：

电子邮箱：

年 月 日

附件三

**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）
2026 年第一次债券持有人会议表决票**

债券简称	会议议案	同意	反对	弃权	是否与发行人、持有发行人 10%以上股份的股东存在关联关系
21 万科 02	议案一：关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案				
21 万科 02	议案二：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排的议案				
21 万科 02	议案三：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期的议案				

债券持有人（签字或盖章）：

法定代表人/负责人或其代理人（签字）：

日期： 年 月 日

持有债券张数（面值人民币 100 元一张）：

债券简称	债券持有人证券账户卡号码	债券张数（面值人民币 100 元为一张）
21 万科 02		

表决说明：

1、请就表决事项表示“同意”、“反对”或“弃权”，在相应栏内画“√”，并且对同一项议案只能表示一项意见；

2、本表决票复印或按此格式自制有效；

3、本次债券持有人会议以通讯方式投票表决，应于 2026 年 1 月 19 日 17:00 前将表决票以扫描件形式通过电子邮件发送至指定邮箱（wanke2025@citics.com），并在会议表决截止日后 5 个工作日内将相关原件邮寄到中信证券股份有限公司：

邮寄地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：受托管理人项目组

联系电话：010-60838888

邮编：100026

4、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或虽参会但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

附件四

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）

2026 年第一次债券持有人会议授权委托书

兹全权委托 先生/女士（身份证号： ）代表本单位/本人参加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）2026 年第一次债券持有人会议，并代为行使表决权。

本人对相关议案的意见如下:

债券简称	会议议案	同意	反对	弃权
21 万科 02	议案一：关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案			
21 万科 02	议案二：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排的议案			
21 万科 02	议案三：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期的议案			

注:

- 1、如果委托人不做具体指示，视为代理人可自行表决。
- 2、请就表决事项表示“同意”、“反对”或“弃权”，在相应栏内画“√”，并且对同一项议案只能表示一项意见；授权委托书复印或按以上格式自制均有效。
- 3、如本授权委托书指示表决意见与表决票有冲突，以本授权委托书为准，本授权委托书效力视同表决票。

委托人（签字或盖章）：

法定代表人/负责人（签字）：

委托人身份证号码（法人营业执照号码/负责人身份证号）：

债券简称	债券持有人证券账户卡号码	债券张数（面值人民币 100 元为一张）
21 万科 02		

代理人签名:

代理人身份证号码:

委托日期： 年 月 日

委托期限：自本授权委托书签署之日起至本期债券持有人会议结束之日止。