

债券简称：21 万科 02

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补充通知（二）

根据《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》（以下简称“会议通知”），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。

现补充通知如下：

1、会议时间安排调整

债权登记日：2026 年 1 月 16 日（以 2026 年 1 月 16 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）。

会议表决时间：2026 年 1 月 19 日 9:00-2026 年 1 月 20 日 17:00。

登记方法：符合参会表决条件的，拟参加本次债券持有人会议的债券持有人，应于 2026 年 1 月 20 日 17:00 前将参会回执以及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。

债券持有人通讯投票表决，债券持有人应于 2026 年 1 月 20 日 17:00 前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（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、补充议案

为保障债券持有人利益，补充如下议案（内容详见附件一）：

《议案四：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排、增加固定兑付安排、提供增信措施的议案》

《议案五：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期、增加固定兑付安排、调整本息兑付安排的议案》

议案四和议案五须经超过持有表决权总数二分之一的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意，且须经参加会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人的代理人）所持表决权的三分之二以上同意才能生效。

3、议案执行机制

如本次持有人会议存在不同议案同时通过的情况，发行人将按照议案四>议案五>议案二>议案三的优先级顺序选择优先级最高的一个议案执行。

4、会议机制补充说明

已提交参会回执等资料的债券持有人无需再次提交，已提交表决票的债券持有人原表决票仍有效，同时可以针对本次新增议案重新提交表决票（最新表决票及授权委托书模板详见附件二、三）。同一证券账户针对同一个议案存在重复表决情况的，统计以该账户最后一次投票结果为准。

持有人会议通知内容（包括但不限于议案内容、时间安排等）后续如涉及变更，会议召集人中信证券股份有限公司将以公告方式在表决截止日前发出补充通知，并合理预留债券持有人表决时间。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。

本通知未涉及事项，仍以《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》及《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补充通知》为准，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补充通知（二）》之盖章页）

中信证券股份有限公司（公章）

2026 年 1 月 15 日



附件一 补充议案

议案四：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排、增加固定兑付安排、提供增信措施的议案

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、固定兑付安排

如本议案表决通过，对于参加本次持有人会议且至少表决同意议案四或议案五中的任一议案的每个证券账户，发行人将于 2026 年 1 月 30 日以其在本次会议债权登记日已申报回售的债券剩余本金为限实施不超过 10 万元的兑付（即“固定兑付安排”），本议案下文第 2 条所述的本金兑付额度在计算时需先扣除通过固定兑付安排兑付的本金。具体兑付方案如下：

如前述证券账户已申报回售的剩余本金金额不足 10 万元人民币，则将于 2026 年 1 月 30 日向该证券账户支付其已申报回售的全部剩余本金，兑付后注销其已申报回售的全部债券；如前述证券账户已申报回售的剩余本金金额达到或超过 10 万元人民币，则将于 2026 年 1 月 30 日向该证券账户支付 10 万元人民币，兑付后注销其已申报回售的 1,000 张债券。前述通过固定兑付安排兑付的本金于 2026 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 29 日不再计息。

如证券账户在支付日实际持有的已申报回售债券剩余本金较本次会议债权登记日有所变动，则按照孰低适用上述安排。

2、关于回售部分债券兑付的安排

回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的 40% 于 2026 年 1 月 30 日兑付，并注销兑付本金对应的债券（如计算得到的各证券账户需兑付并注销的债券数量存在尾数不满 10 张的情况，则采取向上取整的方式计算兑付金额和注销数量）；剩余 60% 展期 1 年，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；顺延期间不另计利息）。

3、关于回售部分债券付息的安排

2026 年 1 月 22 日按期支付本期债券未申报回售部分在 2025 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 21 日计息期间的利息。

如本议案表决通过，将于表决截止日后 2 个交易日内支付已申报回售部分债券在 2025 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 21 日计息期间的利息，该部分利息于 2026 年 1 月 21 日后不另计息。

回售部分债券的票面利率保持不变，在 2026 年 1 月 22 日至 2027 年 1 月 21 日计息期间为 3.98%。

回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的 40% 在 2026 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 29 日计息期间的利息于 2026 年 1 月 30 日随本金一起兑付，剩余 60% 在 2026 年 1 月 22 日至 2027 年 1 月 21 日计息期间的利息于 2027 年 1 月 22 日随本金一起兑付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。每张债券应付利息：债券面值 100 元×当期票面利率 3.98%×计息期限/365 天（含税，每张债券利息四舍五入后保留 4 位小数，最终每个证券账户支付的总金额按四舍五入后保留 2 位小数）。

4、提供增信措施

本议案如经本次持有人会议通过，发行人承诺将为本期债券未付本息（包括未回售部分本息、回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的 60% 及对应利息）提供发行人持有的对项目公司（武汉万云房地产有限公司、西咸新区科筑置业有限公司）应收款质押作为增信担保措施，并与发行人指定的第三方机构签署相关增信质押担保协议及办理增信质押担保登记所需的其他协议（如需），根据增信质押担保协议的约定完成相应增信质押担保登记手续，债券持有人同意授权发行人指定的第三方机构以自己的名义代表债券持有人签订增信质押担保协议及办理增信质押担保登记手续。

为有效推进增信措施落实，若本议案获得通过，发行人承诺协调和保证相关主体于本议案获表决通过之日起 60 个工作日内履行增信所需手续，包括相关主体履行完毕内部必要的决策程序。

本议案通过后，未回售部分的债券持有人如希望放弃对未回售部分债券本息提供该等增信措施，可书面反馈。

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。

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。

议案五：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期、增加固定兑付安排、调整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，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：

1、给予本期债券回售部分本金兑付 60 个交易日宽限期

如果发行人在本期债券回售部分本金兑付日起 60 个交易日内（以下简称“宽限期”，截至 2026 年 4 月 27 日），对本期债券回售部分兑付日应付本金进行了足额偿付、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。

2、固定兑付安排

如本议案表决通过，对于参加本次持有人会议且至少表决同意议案四或议案五中的任一议案的每个证券账户，发行人将于 2026 年 1 月 30 日以其在本次会议债权登记日已申报回售的债券剩余本金为限实施不超过 10 万元的兑付（即“固定兑付安排”），本议案下文第 3 条所述的本金兑付额度在计算时需先扣除通过固定兑付安排兑付的本金。具体兑付方案如下：

如前述证券账户已申报回售的剩余本金金额不足 10 万元人民币，则将于 2026 年 1 月 30 日向该证券账户支付其已申报回售的全部剩余本金，兑付后注销其已申报回售的全部债券；如前述证券账户已申报回售的剩余本金金额达到或超过 10 万元人民币，则将于 2026 年 1 月 30 日向该证券账户支付 10 万元人民币，兑付后注销其已申报回售的 1,000 张债券。前述通过固定兑付安排兑付的本金于 2026 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 29 日不再计息。

如证券账户在支付日实际持有的已申报回售债券剩余本金较本次会议债权登记日有所变动，则按照孰低适用上述安排。

3、本金及利息兑付安排

如本议案表决通过，回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的5%于2026年1月30日兑付，并注销兑付本金对应的债券（如计算得到的各证券账户需兑付并注销的债券数量存在尾数不满10张的情况，则采取向上取整的方式计算兑付金额和注销数量），该部分本金于2026年1月22日至2026年1月29日不再计息。

2026年1月22日按期支付本期债券未申报回售部分在2025年1月22日至2026年1月21日计息期间的利息。

如本议案表决通过，将于表决截止日后2个交易日内支付已申报回售部分债券在2025年1月22日至2026年1月21日计息期间的利息，该部分利息于2026年1月21日后不另计息。

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。

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				
21 万科 02	议案四：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排、增加 固定兑付安排、提供增信措施的议案				
21 万科 02	议案五：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期、增加 固定兑付安排、调整本息兑付安排的议案				

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 20 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			
21 万科 02	议案四：关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排、增加 固定兑付安排、提供增信措施的议案			
21 万科 02	议案五：关于同意为“21 万科 02”回售部分债券增加宽限期、增加 固定兑付安排、调整本息兑付安排的议案			

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。