



万科企业股份有限公司

关于“19 万科 02”票面利率调整及回售实施办法的

第一次提示性公告

证券代码：000002、299903、112976 证券简称：万科 A、万科 H 代、19 万科 02

公告编号：〈万〉2022-100

本公司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、利率调整：根据《万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定，公司有权决定在存续期的第3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。根据公司的实际情况以及当前的市场环境，公司决定下调本期债券的票面利率，即本期债券在存续期前3年票面利率为3.55%，在存续期第3年末，发行人选择调整存续期后2年的票面利率为2.00%。

2、投资者回售选择权：根据《募集说明书》中约定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

3、投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于回售登记期内登记；若投资者未作登记，则视为继续持有债券。

4、回售价格：人民币100.00元/张（不含利息）。

5、回售登记期：2022年8月12日、2022年8月15日、2022年8月16日、2022年8月17日、2022年8月18日。

6、回售资金到账日：2022年9月26日。

7、风险提示：投资者选择回售等同于以人民币100元/张（不含利息）卖出持有的“19万科02”。投资者选择回售可能会带来损失，敬请投资者注意风险。在回售资金发放日之前，如发生司法冻结或扣划等情形，债券持有人的该笔回售申报业务失效。

8、根据《募集说明书》约定，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销。

为保证投资者回售选择权有关工作的顺利进行，现将有关事宜公告如下：

一、本期债券基本情况

发行主体：万科企业股份有限公司。

债券名称：万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（债券简称为“19万科02”，债券代码为“112976”）。

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）。

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限的票面利率。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。

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支付日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

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。

发行规模：25亿元人民币，截至本公告出具日，债券余额25亿元。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行，发行价格为100元/张。

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。

发行对象：本期债券面向符合《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，不向公司股东优先配售。

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2019年9月25日。

起息日：本期债券的起息日为2019年9月26日。

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托管机构的相关规定执行。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。

付息日：本期债券的付息日为2020年至2024年每年的9月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的9月26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）

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托管机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券的兑付日为2024年9月26日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年9月26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）

还本付息方式及支付金额：本期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。本期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期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构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证券登记机构的相关规定办理。

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/减调整基点，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。

担保情况：本期债券无担保。

信用评级及资信评级机构：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。

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期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

上市交易场所：深交所。

二、本期债券利率调整情况

按照《募集说明书》中所设定的发行人票面利率调整选择权，公司有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整存续期后2年的票面利率。根据公司的实际情况以及当前的市场环境，公司决定下调本期债券票面利率，即本期债券存续期第4年和第5年（2022年9月26日至2024年9月25日）的票面利率为2.00%。

本次拟下调本期债券票面利率安排符合本期债券《募集说明书》相关约定，针对本期债券票面利率下调等安排发行人将承担相应法律责任。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

三、本期债券投资者回售选择权及回售实施办法

1、投资者回售选择权：债券持有人可在回售申报期间，按照债券代码进行回售申报。投资者可选择不回售、部分回售或全部回售。

2、回售登记期：2022年8月12日、2022年8月15日、2022年8月16日、2022年8月17日、2022年8月18日。

3、回售价格：人民币100元/张（不含利息）。以1张100元为一个回售单位，回售数量必须是1张及其整数倍。

4、回售登记办法：投资者可选择将持有的债券全部或部分回售给公司，在回售申报期内通过深圳证券交易所交易系统进行回售申报，回售申报当日可以撤单，回售申报一经确认，不能撤销，相应的债券将被冻结交易。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的债券余额，可于次日继续进行回售申报（限申报登记期内）。

5、回售部分债权兑付日：2022年9月26日。发行人委托中国结算深圳分公司为登记回售的投资人办理兑付。

6、选择回售的债券持有人须于回售申报期内进行登记，逾期未办理回售登记手续即视为债券持有人放弃回售，同意继续持有本期债券。

四、回售部分债券付款安排

1、回售资金到账日：2022年9月26日。

2、回售部分债券享有2021年9月26日至2022年9月25日期间利息，利率为3.55%。付息每手债券面值1,000元的“19万科02”派发利息为人民币35.50元（含税），扣税后本期债券个人（包括证券投资基金）债券持有者取得的实际每手派发利息为人民币28.40元，扣税后非居民企业（包含QFII、RQFII）取得的实际每手派发利息为35.50元。

3、付款方式：本公司将按照中国结算深圳分公司的申报结果对本期债券回售部分支付本金及利息，该回售资金通过中国结算深圳分公司清算系统进入投资者开立的证券公司的登

记公司备付金账户中,再由该证券公司在回售资金到账日划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

五、回售申报期间的交易

本期债券在回售申报期间将继续交易,回售部分债券在回售申报日收市后将被冻结。

六、关于本次付息对象缴纳公司债券利息所得税的说明

1、个人缴纳公司债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关法规、规定,本期债券个人(包括证券投资基金)债券持有者应缴纳公司债券个人利息收入所得税,征税税率为利息额的20%。根据《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》(国税函[2003]612号)规定,本期债券利息个人所得税统一由各付息网点在向债券持有人支付利息时负责代扣代缴,就地入库。

2、非居民企业缴纳公司债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《非居民企业所得税源泉扣缴管理暂行办法》(国税发[2009]3号)、《关于境外投资机构境内债券市场企业所得税、增值税的通知》(财税[2018]108号)等规定,自2018年11月7日至2021年11月6日止,对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

2021年10月27日,国务院常务会议决定将境外机构投资者投资境内债券市场取得的债券利息收入免征企业所得税和增值税政策的实施期限延长至2025年12月31日。

3、其他债券持有者缴纳公司债券利息所得税的说明

对于其他债券持有者,其债券利息所得税需自行缴纳。

七、本期债券回售的相关机构

1、发行人:万科企业股份有限公司

联系地址:深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

邮政编码:518083

联系人:毛敏

联系电话:0755-22198132

传 真:0755-25531696

2、主承销商:中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

注册地址：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、刘玢玥

联系电话：021-20262380

传 真：010-60833504

特此公告。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司关于“19 万科 02”票面利率调整及回售实施办法的第一次提示性公告》之盖章页）

