

证券代码：112546.SZ、112742.SZ、112784.SZ
证券简称：17 万科 01、18 万科 01、18 万科 02

万科企业股份有限公司 公司债券受托管理事务临时报告

发行人

vanke

万科企业股份有限公司

深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

债券受托管理人



中信证券股份有限公司

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

二〇二一年二月二十五日

声 明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为“万科企业股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“17万科01”）、“万科企业股份有限公司2018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）”（债券简称：“18万科01”）、“万科企业股份有限公司2018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：“18万科02”）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定及《万科企业股份有限公司2015年公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）、《万科企业股份有限公司2018年住房租赁专项公司债券受托管理协议》（以下简称《2018年受托管理协议》）等相关约定编制了本报告。

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。

目录

一、	公司债券的核准情况	4
二、	公司债券的基本情况	4
三、	公司债券的重大事项及中信证券关于公司债券的风险提示	8
四、	债券受托管理人履职情况	10
五、	受托管理人的联系方式	11

一、公司债券的核准情况

经中国证监会于2015年8月10日印发的“证监许可[2015]1915号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过90亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，其中：2017年7月发行人面向合格投资者成功发行规模30亿元的“万科企业股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“17万科01”）。

经中国证监会于2018年6月5日印发的“证监许可[2018]916号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过80亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，其中：2018年8月发行人面向合格投资者成功发行规模15亿元的“万科企业股份有限公司2018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）”（债券简称“18万科01”）；2018年10月发行人面向合格投资者成功发行规模20亿元的“万科企业股份有限公司2018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“18万科02”）。

二、公司债券的基本情况

（一）17万科01

债券名称：万科企业股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券简称：17万科01。

债券代码：112546.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为30亿元。截至本报告出具日，本期债券余额为1,907.75万元。

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）。

票面利率：前三年为4.50%。发行人行使了调整票面利率选择权，后两年为1.90%。

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。

付息日：本期债券的付息日为2018年至2022年每年的7月18日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2018年至2020年每年的7月18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）。

兑付日：本期债券的兑付日为2022年7月18日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2020年7月18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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司（以下简称“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。

（二）18万科01

债券名称：万科企业股份有限公司 2018 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）。

债券简称：18 万科 01。

债券代码：112742.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为 15 亿元。截至本报告出具日，本期债券余额为 15 亿元。

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）。

票面利率：4.05%，前三年固定不变。

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。

付息日：本期债券的付息日为 2019 年至 2023 年每年的 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 8 月 9 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）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 9 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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。

（三）18万科02

债券名称：万科企业股份有限公司 2018 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：18 万科 02。

债券代码：112784.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为 20 亿元。截至本报告出具日，本期债券余额为 20 亿元。

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）。

票面利率：4.18%，前三年固定不变。

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。

付息日：本期债券的付息日为 2019 年至 2023 年每年的 10 月 29 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 10 月 29 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）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 10 月 29 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 10 月 29 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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。

三、公司债券的重大事项及中信证券关于公司债券的风险提示

中信证券作为“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。中信证券根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《受托管理协议》、《2018年受托管理协议》等的规定及约定，现就公司债券重大事项报告如下，并作如下风险提示：

2021年2月25日，万科企业股份有限公司（以下简称“发行人”、“万科”或“公司”）公告董事会会议决议及相关文件，会议决议拟以自有资金对公司目前存续的债券“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”进行购回（下称“本次债券购回”）。本次债券购回面向所有合格投资者，债券购回方式为现金购回，债券购回资金总额为人民币200,000万元。依据《深圳证券交易所公司债券发行人债券购回业务相关问题解答》等相关法律法规要求，本次债券购回资金总额按照比例予以分配，具体购回资金分配如下：

单位：万元

债券简称	债券代码	债券余额	占比	购回资金总额
17万科01	112546	1,907.75	0.5421%	1,084.23
18万科01	112742	150,000.00	42.6248%	85,249.62
18万科02	112784	200,000.00	56.8331%	113,666.15
合计		351,907.75	100.00%	200,000.00

本次债券购回价格及价格确定机制如下：

1、17万科01

以本次债券购回申报起始日（2021年3月11日）前三交易日（即2021年3月8日）的中债估值净价，与自2020年7月18日（“17万科01”上一次付息日）至2021年3月26日（购回资金到账日前一交易日）产生的利息之和，再加上0.15元/张。

2、18万科01

以本次债券购回申报起始日（2021年3月11日）前三交易日（即2021年3月8日）的中债估值净价¹，与自2020年8月9日（“18万科01”上一次付息日）至2021年3月26日（购回资金到账日前一交易日）产生的利息之和，再加上0.15元/张。

3、18万科02

以本次债券购回申报起始日（2021年3月11日）前三交易日（即2021年3月8日）的中债估值净价²，与自2020年10月29日（“18万科02”上一次付息日）至2021年3月26日（购回资金到账日前一交易日）产生的利息之和，再加上0.15元/张。

根据发行人拟定的债券购回基本方案，中信证券作为“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”的受托管理人，就本次债券购回事项是否符合《深圳证券交易所公司债券发行人债券购回业务相关问题解答》等相关法律法规的规定进行核查，意见如下：

（一）发行人应当严格按照相关规定履行决策程序和信息披露义务。未履行合规的公司决策程序，发行人不得对外发布债券购回的相关信息。

根据发行人公告和本受托管理人的适当核查，本次债券购回已经公司董事

¹以“18万科01”的中债行权估值净价为准。

²以“18万科02”的中债行权估值净价为准。

会会议决议通过，发行人本次回购履行了必要的程序和信息披露义务。

（二）仅可采用现金方式购回且必须向该只债券的所有投资者发出购买信息

根据本次债券购回方案，发行人拟以现金方式向“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”的所有投资者发出购买信息，符合上述规定。

（三）购回公司债券的相关条件

根据发行人债券购回方案，本次债券购回面向全部债券持有人，并以现金结付，购回价格以本次债券购回申购起始日（2021年3月11日）前三交易日的收盘价为基础确定。

根据《深圳证券交易所公司债券发行人债券购回业务监管问答》并经本受托管理人适当核查，发行人本次购回不存在以下情况：

（1）公司债券发行人定期报告、业绩预告或者业绩快报（仅发行人为上市公司适用）公告前十个交易日内。

（2）自《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条中规定的影响发行人偿债能力或债券价格的重大事项的发生之日至依法披露后两个交易日内。

（3）其他可能损害公司债券持有人合法利益、造成内幕交易、操纵市场、利益输送等违法违规情形。

四、债券受托管理人履职情况

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券作为发行人公司债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

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》、《募集说明书》及《受托管理协议》、《2018年受托管理协议》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作出独立判断。

五、受托管理人的联系方式

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：陈小东、王琰君

联系电话：010-6083 7028

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》
之盖章页）



2021年2月25日