

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

二〇二一年三月

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.....	11
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2021年3月15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 2021 年 3 月 15 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 2021 年 3 月 15 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3月16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《万科企业股份有限公司关于“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”债券购回结果的公告》（以下简称“购回结果公告”）。根据购回结果公告，发行人本次债券购回方案的基本情况如下：

依据《关于“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”债券购回基本方案的公告》，为确保本次购回的公平公正，公司申请使用债券回售系统接受债券持有人的购回申报，持有人以债券回售申报方式提交购回申请。如在购回申报期内，债券持有人申报金额（申报数量*购回价格）高于购回资金总额时，发行人将按照等比例（比例保留小数点后4位）原则确定每一位申报债券持有人成交的申报量（如存在尾数不满一张的情况，则采用舍尾取整的方式计算）；未成交的申报量，发行人将向深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提出撤销申请。

根据购回结果公告，本次债券购回实施结果如下：

1、17 万科 01

债券购回数量为 108,832 张，债券购回金额为 10,841,843.84 元，剩余托管数量为 81,943 张。

2、18 万科 01

债券购回数量为 8,263,802 张，债券购回金额为 852,493,814.32 元，剩余托管数量为 6,736,198 张。

3、18 万科 02

债券购回数量为 11,079,634 张，债券购回金额为 1,136,659,652.06 元，剩余托管数量为 8,920,366 张。

对于未能成交的申报量，发行人于 3 月 16 日向深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提出了撤销申请，于 5 个交易日内根据深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司要求完成撤销，撤销完成后该部分可在市场交易。

根据购回结果公告，发行人根据依据相关规则，将于 2021 年 3 月 29 日足额支付“17 万科 01”、“18 万科 01”、“18 万科 02”债券购回金额至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定的银行账户。

发行人将委托中国结算深圳分公司为申报购回的债券持有人进行登记，并依照中国结算深圳分公司的登记结果对购回部分支付购回资金，该购回资金通过中国结算深圳分公司清算系统进入债券持有人开立的证券公司的登记公司备付金账户中，再由该证券公司在购回资金到账日划付至债券持有人在该公司开立的资金账户中。本次债券购回资金到账日为 2021 年 3 月 29 日。

根据发行人公告的债券购回结果，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）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98.16元/张，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（即1.31元/张，保留到小数点后两位），再加上0.15元/张，合计99.62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¹100.46元/张，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（即2.55元/张，保留到小数点后两位），再加上0.15元/张，合计103.16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²100.73元/张，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）产生的利息之和和（即1.71元/张，保留到小数点后两位），再加上0.15元/张，合计102.59元/张。

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》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、

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。

利益输送等违法违规情形。

(二) 债券购回信息披露相关要求

发行人已于 2021 年 2 月 25 日披露了债券购回基本方案，包括了本次债券购回的目的、债券购回资金总额、债券购回资金来源、债券购回价格、价格确定机制及其合理性、公司债券持有人申报方式、申报撤销条件、债券购回的申报期限(申报期限不得少于三个交易日)、申报金额高于资金总额时等比例分配方案、债券购回后债券处置安排等相关信息。

发行人履行了及时告知义务，中信证券作为受托管理人已于 2021 年 2 月 25 日披露了受托管理事务临时报告，说明本次债券购回是否符合债券购回相关条件，并向公司债券持有人提示并关注风险。

(三) 发行人购回的债券应当及时注销，不得交易或转让

根据购回结果公告，发行人购回的“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”债券将按相关规定予以注销。

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3月16日