

债券简称：17万科01
债券简称：18万科01
债券简称：18万科02
债券简称：19万科01
债券简称：19万科02
债券简称：20万科01
债券简称：20万科02
债券简称：20万科03
债券简称：20万科04
债券简称：20万科05
债券简称：20万科06
债券简称：20万科07
债券简称：20万科08

债券代码：112546
债券代码：112742
债券代码：112784
债券代码：112844
债券代码：112976
债券代码：149056
债券代码：149057
债券代码：149123
债券代码：149124
债券代码：149141
债券代码：149142
债券代码：149296
债券代码：149297

万科企业股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2020年度)

发行人

vanke

万科企业股份有限公司

(住所：广东省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
CITIC Securities Company Limited

(住所：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)

2021年6月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）及其它相关信息披露文件以及万科企业股份有限公司（以下简称“万科”、“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“本公司”或“受托管理人”）编制。中信证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《万科企业股份有限公司2020年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

如无特别说明，本报告中的报告期指2020年1月1日至2020年12月31日，相关用语具有与募集说明书中相同的含义。

目录

第一节 本期公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	27
第三节 发行人2020年度经营情况和财务状况.....	29
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	33
第五节 本期债券本息偿付情况.....	39
第六节 发行人偿债意愿和能力分析.....	40
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	41
第八节 债券持有人会议召开情况.....	42
第九节 本期公司债券的信用评级情况.....	43
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	45
第十一节 其他情况.....	46

第一节 本期公司债券概况

一、 债券发行人名称

万科企业股份有限公司。

二、 公司债券核准文件及核准规模

（一）17万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，于2017年7月发行了规模为人民币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）”。

（二）18万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2018年8月发行了规模为人民币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）”。

（三）18万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2018年10月发行了规模为人民币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）”。

（四）19万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2019年2月发行了规模为人民币20亿元的“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（第一期）”。

（五）19万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2019年9月发行了规模为人民币25亿元的“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）”。

（六）20万科01、20万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年3月发行了规模为人民币25亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”。

（七）20万科03、20万科04

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年5月发行了规模为人民币25亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)”。

（八）20万科05、20万科06

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年6月发行了规模为人民币20亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)”。

（九）20万科07、20万科08

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年11月发行了规模为人民币19.81亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)”。

三、 公司债券基本信息

（一）17万科01

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。

债券余额：截至本报告出具日，本期债券余额为0.08亿元。

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：前三年为4.50%。3年末发行人行使调整票面利率选择权，后两年为2.30%。

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，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

债券受托管理人：中信证券。

（二）18万科01

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。

债券余额：截至本报告出具日，本期债券余额为6.74亿元。

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，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

债券受托管理人：中信证券。

（三）18万科02

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。

债券余额：截至本报告出具日，本期债券余额为8.92亿元。

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，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

债券受托管理人：中信证券。

（四）19万科01

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（第一期）。

债券简称：19万科01。

债券代码：112844.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。

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：3.65%，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2020年至2024年每年的2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2月26日。（如遇法定节假日

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2024年2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2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。

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，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

债券受托管理人：中信证券。

（五）19万科02

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：19万科02。

债券代码：112976.SZ。

上市地：深圳证券交易所。

发行规模：本期债券发行规模为25亿元。

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：3.55%，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。

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，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

债券受托管理人：中信证券。

（六）20万科01、20万科02

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。（品种一债券简称：20万科01，债券代码：149056；品种二债券简称：20万科02，债券代码：149057）

债券期限：本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二期限为7年期（附

第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

发行规模：品种一发行规模15亿元，品种二发行规模10亿元。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第3年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第4、5年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第5年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第6、7年存续。

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品种一存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第5年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二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品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第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机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第5个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第5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机构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，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。

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，在品种一存续期的前3年内固定不变，品种二存续期的前5年内固定不变。

品种一：前3年票面利率为3.02%。

品种二：前5年票面利率为3.42%。

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证券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》规定且在证券登记机构开立合格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2020年3月13日。

起息日：本期债券的起息日为2020年3月16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证券登记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：本期债券品种一的付息日为2021年至2025年每年的3月16日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2023年每年的3月16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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的3月16日。本期债券品种二的付息日为2021年至2027年每年的3月16日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的3月16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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的3月16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。

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证券登记机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为2025年3月16日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2023年3月16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2023年3月16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）。本期债券品种二的兑付日为2027年3月16日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2025年3月16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2025年3月16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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

上市交易场所：深交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将到期的公司债券。

（七）20万科03、20万科04

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。（品种一债券简称：20万科03，债券代码：149123.SZ；品种二债券简称：20万科04，债券代码：149124.SZ）

债券期限：本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二期限为7年期（附第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

发行规模：品种一规模10亿元，品种二规模15亿元。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第3年末行使品种一赎回选

择权。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第4、5年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第5年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第6、7年存续。

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品种一存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第5年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二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品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第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机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第5个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第5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机构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，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。

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，在品种一存续期的前3年内固定不变，品种二存续期的前5年内固定不变。

品种一：前3年票面利率为2.56%。

品种二：前5年票面利率为3.45%。

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证券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》规定且在证券登记机构开立合格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2020年5月18日。

起息日：本期债券的起息日为2020年5月19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证券登记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：本期债券品种一的付息日为2021年至2025年每年的5月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2023年每年的5月19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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的5月19日。本期债券品种二的付息日为2021年至2027年每年的5月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的5月19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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的5月19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。

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证券登记机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为2025年5月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2023年5月19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2023年5月19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）。本期债券品种二的兑付日为2027年5月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2025年5月19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2025年5月19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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为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：发行人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。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

上市交易场所：深交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将到期或回售的公司债券。

（八）20万科05、20万科06

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）。（品种一债券简称：20万科05，债券代码：149141.SZ；品种二债券简称：20万科06，债券代码：149142.SZ）

债券期限：本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二期限为7年期（附第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

发行规模：品种一发行规模8亿元，品种二发行规模12亿元。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第3年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指

定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第4、5年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第5年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第6、7年存续。

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品种一存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第5年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二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品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第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机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第5个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第5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机构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，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。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在品种一存续期的前3年内固定不变，品种二存续期的前5年内固定不变。

品种一：票面利率为3.20%。

品种二：票面利率为3.90%。

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证券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》规定且在证券登记机构开立合格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2020年6月18日。

起息日：本期债券的起息日为2020年6月19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证券登记机构的相

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：本期债券品种一的付息日为2021年至2025年每年的6月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2023年每年的6月19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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的6月19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）。本期债券品种二的付息日为2021年至2027年每年的6月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的6月19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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的6月19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。

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证券登记机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为2025年6月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2023年6月19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2023年6月19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）。本期债券品种二的兑付日为2027年6月19日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2025年6月19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2025年6月19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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为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：发行人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。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

上市交易场所：深交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将到期或回售的公司债券。

（九）20万科07、20万科08

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）。（品种一债券简称：20万科07，债券代码：149296；品种二债券简称：20万科08，债券代码：149297）

债券期限：本期债券主要分为两个品种，品种一为5年期（附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二期限为7年期（附第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

发行规模：品种一发行规模3.81亿元，品种二发行规模16亿元。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第3年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第4、5年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第5年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第6、7年存续。

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品种一存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第5年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二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品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全

部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第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机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第5个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第5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机构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，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。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在品种一存续期的前3年内固定不变，品种二存续期的前5年内固定不变。

品种一：票面利率为3.50%。

品种二：票面利率为4.11%。

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证券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》规定且在证券登记机构开立合格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2020年11月12日。

起息日：本期债券的起息日为2020年11月13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证券登记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：本期债券品种一的付息日为2021年至2025年每年的11月13日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2023年每年的11月13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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的11月13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）。本期债券品种二的付息日为2021年至2027年每年的11月13日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的11月13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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的11月13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。

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证券登记机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为2025年11月13日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2023年11月13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2023年11月13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）。本期债券品种二的兑付日为2027年11月13日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2025年11月13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2025年11月13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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为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：发行人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。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

上市交易场所：深交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将到期或回售的公司债券。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

本受托管理事务报告涉及的公司债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本报告涉及的各期公司债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2020年6月30日在深圳证券交易所（www.szse.cn）公告了《万科企业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告(2019年度)》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促17万科01、18万科01、18万科02、19万科01、19万科02

按期足额付息，20万科01、20万科02、20万科03、20万科04、20万科05、20万科06、20万科07、20万科08无兑付兑息事项，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人2020年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1、发行人业务情况及经营模式

公司为专业化房地产公司，经营范围为：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

公司的主营业务包括房地产开发和物业服务。

2、发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

长期来看，中国的城市化还远未结束，经济转型、不动产精细化才刚刚开始，由此产生的大量置业需求将继续为行业提供广阔的成长空间。而随着行业由黄金时代过渡到白银时代，市场短期波动加大，未来企业之间的竞争将更加激烈，对经营管理能力的要求更加全面。短期来看，部分库存量高、去化周期长的城市，未来仍将延续去库存的过程；但因制宜的政策导向，将有助于推动市场经营环境的逐步好转。发行人对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，发行人将以城乡建设与生活服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，发行人将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

1、进一步巩固在国内的领先地位

通过充分把握城镇化水平提高、新兴城市增长及普通家庭购买力上升带来的机遇，持续提升产品竞争力，发行人将巩固并持续扩大已有业务的市场份额。同时为了保持公司良好的增长，发行人也将积极进行新业务的探索和布局，确定新的商业模式。

2、坚持灵活的经营策略，保持项目快速周转

发行人将继续坚持主流定位，“盖有人用的房子”，密切追踪市场动态，合理调整产品设计，以满足市场需求。

发行人已建立以现金流为核心的运营管控体系。将继续坚持积极销售的策略，以新推盘当月销售率为重要的运营指导方针。同时，进一步加强库存去化，确保库存结构合理。

在项目资源方面，发行人将在审慎投资的原则下，继续坚持以自住需求住宅用地为主的投资方向，灵活把握市场机会，合理补充项目资源，不囤积过量土地但保证土地资源满

足未来两到三年的开发。鉴于不同地区市场分化较大，在获取新项目时，发行人将从人口、基础设施建设、就业（PIE）等维度进行综合评估，谨慎选择投资区域，保持良好的投资质量。

此外，发行人将继续探索“小股操盘”，从而可以更安全、效率更高。发行人持有合作项目的少数权益，凭借过往管理经验累积的专业知识及知识产权获取管理收入，从而让发行人得以增加灵活性和借助合作方的优势。

3、坚持审慎的财务策略，确保经营安全

随着行业进入白银时代，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。在财务管理方面，发行人将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控体系。发行人将确保流动资金充裕，且现金结余足够偿还1年内到期的债务，并致力保持稳定且可持续的债务水平。

4、继续聚焦大众市场，为客户提供优质产品和服务

发行人将秉承“好房子、好服务、好社区”的理念，为客户提供更舒适方便的居住环境，提倡产品创新和服务升级，丰富“幸福驿站”、社区食堂、存储设施等配套服务。发行人将继续扩大辅助服务及挖掘商机，例如社区养老服务，满足不断增加的客户需求。发行人会密切监测市场动向，研究客户需求，改进和拓展发行人的产品或服务供应。

5、继续提倡住宅工业化和绿色建筑

作为中国住宅工业化和绿色建筑的领跑企业，发行人将通过拓展和深入应用工业化技术推广住宅工业化。住宅工业化是指地板、楼梯、内墙、阳台及其他部件按发行人要求的标准及规格于厂家预制并由建筑公司现场组装的过程。

6、积极探索事业合伙人制度

为打造更加扁平高效的组织架构，同时进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间共同进退的关系，发行人在2014年推出事业合伙人制度。目前，在项目层面，发行人已经推出项目跟投机制；在集团层面，发行人也已启动了事业合伙人持股计划。

发行人作为房地产行业的龙头企业，对政策的把控能力、融资能力以及管理能力均位于行业领先地位，在行业低迷时期可实现稳健过渡，具备较强的安全边际。发行人在行业中具备较强的市场竞争力，在未来仍具有较好的发展前景。

3、经营业绩

单位：万元

项目	2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	41,588,094.69	99.23	36,535,371.68	99.31
其中：房地产	40,044,873.59	95.55	35,265,353.16	95.86
物业服务	1,543,221.10	3.68	1,270,018.52	3.45
其他业务收入	323,073.08	0.77	254,016.07	0.69
营业总收入	41,911,167.77	100.00	36,789,387.75	100.00

发行人报告期内营业成本的构成情况

单位：万元

科目	2020年度		2019年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务成本	29,547,128.79	99.64	23,419,853.18	99.85
其中：房地产	28,286,726.89	95.39	22,385,715.71	95.44
物业服务	1,260,401.90	4.25	1,034,137.48	4.41
其他业务成本	106,940.01	0.36	35,180.10	0.15
营业成本合计	29,654,068.80	100.00	23,455,033.28	100.00

公司主营业务突出，报告期内，主营业务收入占总营业收入比例分别为98.90%、99.31%、99.23%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。公司主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，其中房地产收入中大部分收入来自于商品住宅的销售收入。报告期内，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为95.61%、95.86%、95.55%。

二、发行人2020年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2020年末	2019年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	186,917,709.40	172,992,945.04	8.05	-
2	总负债	151,933,262.07	145,935,033.50	4.11	-
3	净资产	34,984,447.33	27,057,911.54	29.29	-
4	归属母公司股东的净资产	22,451,095.27	18,805,849.19	19.38	-
5	资产负债率(%)	81.28	84.36	-3.65	-
6	扣除预收账款/合同负债后的资产负债率(%)	47.49	50.96	3.47	-
7	流动比率	1.17	1.13	3.54	-
8	速动比率	0.41	0.43	-4.65	-
9	期末现金及现金等价物余额	18,566,237.97	15,973,865.15	16.23	-

单位：万元

序号	项目	2020年度	2019年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	营业收入	41,911,167.77	36,789,387.75	13.92	-
2	营业成本	29,654,068.80	23,455,033.28	26.43	-
3	利润总额	7,967,575.29	7,653,928.95	4.10	-
4	净利润	5,929,811.64	5,513,161.46	7.56	-
5	扣除非经常性损益后净利润	4,601,542.08	5,029,951.88	-8.52	-
6	归属母公司股东的净利润	4,151,554.49	3,887,208.69	6.80	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	9,015,626.09	8,792,072.14	2.54	-
8	经营活动产生的现金流净额	5,318,802.22	4,568,680.95	16.42	-
9	投资活动产生的现金流净额	579,706.71	-2,862,673.46	-120.25	主要归因于收 回部分理财产品
10	筹资活动产生的现金流净额	-3,250,425.99	-3,333,821.04	-2.50	-
11	应收账款周转率	162.15	356.98	-54.58	2020年, 由于 受到疫情影响, 公司项目 开发进度受到 推迟, 应收账 款周转率有所 下降
12	存货周转率	0.31	0.52	-40.38	2020年, 由于 受到疫情影响, 公司项目 开发进度受到 推迟, 存货周 转率有所下降
13	EBITDA全部债务比	34.00	34.00	0.00	-
14	利息保障倍数	7.20	7.58	-5.01	-
15	现金利息保障倍数	7.72	7.97	-3.14	-
16	EBITDA利息倍数	7.80	8.16	-4.41	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、各期债券募集资金情况及运用计划

（一）17万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，于2017年7月发行了规模为人民币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）”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户并验资。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。

（二）18万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2018年8月发行了规模为人民币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）”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。因住房租赁项目建设及装修改造客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设及装修改造部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

（三）18万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2018年10月发行了规模为人民币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）”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。因住房租赁项目建设及装修改造客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设及装修改造部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

（四）19万科01

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2019年2月发行了规模为人民币20亿元的“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（第一期）”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。因住房租赁项目建设及装修改造客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设及装修改造部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

（五）19万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2018]916号”文核准，于2019年9月发行了规模为人民币25亿元的“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）”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟用于发行人住房租赁项目建设及补充营运资金。因住房租赁项目建设及装修改造客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设及装修改造部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

（六）20万科01、20万科02

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年3月发行了规模为人民币25亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

（七）20万科03、20万科04

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年5月发行了规模为人民币25亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

（八）20万科05、20万科06

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年6月发行了规模为人民币20亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

（九）20万科07、20万科08

发行人经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，于2020年11月发行了规模为人民币19.81亿元的“万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)”。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入指定

的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，发行人对本期债券募集资金运用计划为扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

二、各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

（一）17万科01

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额已全部按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还金融机构贷款。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（二）18万科01

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（三）18万科02

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（四）19万科01

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（五）19万科02

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（招商银行深圳东门支行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：010900122510811），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（六）20万科01、20万科02

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（平安银行深圳分行营业部）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：15666686868610），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（七）20万科03、20万科04

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（平安银行深圳分行营业部）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：15666686868610），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（八）20万科05、20万科06

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（平安银行深圳分行营业部）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：15666686868610），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（九）20万科07、20万科08

截至2020年12月31日，本期债券募集资金净额按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（平安银行深圳分行营业部）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：15666686868610），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

第五节 本期债券本息偿付情况

各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。

报告期内，17万科01、18万科01、18万科02、19万科01、19万科02已按期足额兑付兑息；20万科01、20万科02、20万科03、20万科04、20万科05、20万科06、20万科07、20万科08尚未到付息日，尚不涉及利息及本金的偿付；17万科01按募集说明书约定开展回售事宜；本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人不存在延期兑付本息的情况。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，17万科01、18万科01、18万科02、19万科01、19万科02已按期足额兑付兑息；20万科01、20万科02、20万科03、20万科04、20万科05、20万科06、20万科07、20万科08尚未到付息日，尚不涉及利息及本金的偿付。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020年12月31日 /2020年	2019年12月31日 /2019年
资产负债率（%）	81.28	84.36
流动比率	1.17	1.13
速动比率	0.41	0.43
EBITDA利息倍数	7.80	8.16

从短期偿债指标来看，2020年末及2019年末，发行人流动比率分别为1.17倍、1.13倍，速动比率分别为0.41倍、0.43倍，总体维持稳定。

从长期偿债指标来看，2020年末及2019年末，发行人资产负债率分别为81.28%、84.36%，发行人资产负债率较为稳定。

从EBITDA利息倍数来看，2020年度及2019年度，发行人EBITDA利息倍数分别为7.80、8.16，最近一年，发行人EBITDA利息保障倍数同比减少4.41%。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“17万科01”、“18万科01”、“18万科02”、“19万科01”、“19万科02”、“20万科01”、“20万科02”、“20万科03”、“20万科04”、“20万科05”、“20万科06”、“20万科07”和“20万科08”无增信措施。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 本期公司债券的信用评级情况

2020年3月10日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种一)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年3月10日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种二)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年4月25日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2015年公司债券（第一期）、2017年公司债券（第一期、第二期）2020年度跟踪评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“17万科01”的信用等级为AAA。

2020年4月25日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行人住房租赁专项公司债券（第一期、第二期）及万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行人住房租赁专项公司债券（第一期、第二期）2020年度跟踪评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“18万科01”、“18万科02”、“19万科01”和“19万科02”的信用等级为AAA。

2020年5月14日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种一)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年5月14日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种二)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年6月16日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第三期)(品种一)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年6月16日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第三期)(品种二)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年11月10日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公

开发行公司债券(第四期)(品种一)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2020年11月10日，中诚信国际出具了《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券(第四期)(品种二)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

根据监管部门和中诚信国际对跟踪评级的有关要求，中诚信国际将在各债券存续期内，在每年发行人年报出具后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

报告期内，发行人未发生以下重大事项：

- （一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十一）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。
- （十二）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

（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报告（2020年度）》
之盖章页）



中信证券股份有限公司

2021年6月0日