

债券简称：17 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
债券简称：21 万科 01
债券简称：21 万科 02
债券简称：21 万科 03
债券简称：21 万科 04
债券简称：21 万科 05
债券简称：21 万科 06

债券代码：112546.SZ
债券代码：112976.SZ
债券代码：149056.SZ
债券代码：149057.SZ
债券代码：149123.SZ
债券代码：149124.SZ
债券代码：149141.SZ
债券代码：149142.SZ
债券代码：149296.SZ
债券代码：149297.SZ
债券代码：149357.SZ
债券代码：149358.SZ
债券代码：149477.SZ
债券代码：149478.SZ
债券代码：149567.SZ
债券代码：149568.SZ

万科企业股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021年度)

发行人

万科企业股份有限公司

vanke

(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



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(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)

2022 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于万科企业股份有限公司（以下简称“万科”、“发行人”或“公司”）对外公布的《万科企业股份有限公司 2021 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件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。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	35
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况	37
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 ..	42
第五节 公司债券本息偿付情况	50
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	52
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	53
第八节 债券持有人会议召开情况	54
第九节 公司债券的信用评级情况	55
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	57
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管 理人采取的应对措施	58
第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执 行情况	59
第十三节 其他情况	60

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

万科企业股份有限公司。

二、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）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）”。

（三）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)”。

（四）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)”。

（五）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)”。

（六）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)”。

(七) 21 万科 01、21 万科 02

发行人经中国证监会“证监许可[2020]319 号”文核准，于 2021 年 1 月发行了规模为人民币 30 亿元的“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）”。

(八) 21 万科 03、21 万科 04

发行人经中国证监会“证监许可[2021]970 号”文核准，于 2021 年 5 月发行了规模为人民币 15.66 亿元的“万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”。

(九) 21 万科 05、21 万科 06

发行人经中国证监会“证监许可[2021]2137 号”文核准，于 2021 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 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）”。

三、公司债券基本情况

(一)万科企业股份有限公司2017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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。
2. 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住房租赁专项公司债券(第二期)，债券简称为“17万科01”、债券代码“112546.SZ。”。
3. 债券余额：0.0819亿元。
4. 本期债券发行总额：30亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。
6. 发行债券利率：4.50%。
7. 本期债券利率：4.50%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年为1.90%。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2017年7月18日。

10. 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）

11. 兑付日：本期债券的兑付日为2022年7月18日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为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；每次付息款项不另计利息）

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年7月19日支付了本期债券于2020年7月18日至2021年7月17日期间的利息15.57万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，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。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

(二)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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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“112976.SZ”。

3. 债券余额: 25亿元。

4. 本期债券发行总额: 25亿元。

5. 本期债券期限: 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)。

6. 发行债券利率: 3.55%。

7. 本期债券利率: 3.55%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变, 在存续期的第3年末, 发行人可选择调整票面利率, 存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点, 在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权, 则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格: 本期债券票面金额为100元, 按面值平价发行。

9. 起息日: 本期债券的起息日为2019年9月26日。

10. 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, 则其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)

11. 兑付日: 本期债券的兑付日为2024年9月26日。若投资者行使回售选择权, 则其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; 每次付息款项不另计利息)

12. 付息、兑付方式: 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。

13. 担保情况: 本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所: 深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况: 发行人已于2021年9月27日支付了本期债券于2020年9月26日至2021年9月25日期间的利息8,875万元。

16. 投资者回售权及行权情况: 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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

(三)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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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)，债券简称为“20万科01”、债券代码“149056.SZ”。

3. 债券余额：15亿元。

4. 本期债券发行总额：15亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。

6. 发行债券利率：3.02%。

7. 本期债券利率：3.02%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年3月16日。

10. 付息日：本期债券的付息日为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。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年3月16日支付了本期债券于2020年3月16日至2021年3月15日期间的利息4,530万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(四)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)(品种二)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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)。债券简称：20万科02，债券代码：149057.SZ。

3. 债券余额：10亿元。

4. 本期债券发行总额：10亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。

6. 发行债券利率：3.42%。

7. 本期债券利率：3.42%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年3月16日。

10. 付息日：本期债券的付息日为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。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年3月16日支付了本期债券于2020年3月16日至2021年3月15日期间的利息3,420万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(五)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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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)，债券简称为“20万科03”、债券代码“149123.SZ”。

3. 债券余额：10亿元。

4. 本期债券发行总额：10亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。

6. 发行债券利率：2.56%。

7. 本期债券利率：2.56%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年5月19日。

10. 付息日：本期债券的付息日为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。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年5月19日支付了本期债券于2020年5月19日至2021年5月18日期间的利息2,560万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(六)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)(品种二)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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)(品种二)，债券简称为“20万科04”、债券代码“149124.SZ”。

3. 债券余额：15亿元。

4. 本期债券发行总额：15亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为7年期（附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权）。

6. 发行债券利率：3.45%。

7. 本期债券利率：3.45%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年5月19日。

10. 付息日：本期债券的付息日为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。

11. 兑付日：本期债券品的兑付日为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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年5月19日支付了本期债券于2020年5月19日至2021年5月18日期间的利息5,175万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(七)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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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)，债券简称为“20万科05”、债券代码“149141.SZ”。

3. 债券余额：8亿元。

4. 本期债券发行总额：8亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。

6. 发行债券利率：3.2%。

7. 本期债券利率：3.2%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年6月19日。

10. 付息日：本期债券的付息日为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）。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年6月21日支付了本期债券于2020年6月19日至2021年6月18日期间的利息2,560万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(八)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)(品种二)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 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)(品种二)，债券简称为“20万科06”、债券代码“149142.SZ”。

3. 债券余额：12亿元。

4. 本期债券发行总额：12亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。

6. 发行债券利率：3.90%。

7. 本期债券利率：3.90%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2020年6月19日。

10. 付息日：本期债券的付息日为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。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年6月21日支付了本期债券于2020年6月19日至2021年6月18日期间的利息4,680万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(九)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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。
2. 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)，债券简称为“20万科07”、债券代码“149296.SZ”。
3. 债券余额：3.81亿元。
4. 本期债券发行总额：3.81亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为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）
6. 发行债券利率：3.5%。
7. 本期债券利率：3.5%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2020年11月13日。
10. 付息日：本期债券的付息日为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2022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2022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；顺延期间兑付款项不另计利息）。
11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。
12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年11月15日支付了本期债券于2020年11月13日至2021年11月12日期间的利息1,333.5万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十)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)(品种二)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。
2. 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)(品种二)，债券简称为“20万科08”、债券代码“149297.SZ”。
3. 债券余额：16亿元。
4. 本期债券发行总额：16亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。
6. 发行债券利率：4.11%。
7. 本期债券利率：4.11%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2020年11月13日。
10. 付息日：本期债券的付息日为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；顺延期间兑付款项不另计利息）。
11. 兑付日：本期债券的兑付日为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）。
12. 付息、兑付方式：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。
13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2021年11月15日支付了本期债券于2020年11月13日至2021年11月12日期间的利息6,576万元。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十一)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)(品种一)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 债券名称: 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)(品种一), 债券简称为“21万科01”、债券代码“149357.SZ”。

3. 债券余额: 19亿元。

4. 本期债券发行总额: 19亿元。

5. 本期债券期限: 本期债券期限为3年期(附第2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)

6. 发行债券利率: 3.38%。

7. 本期债券利率: 3.38%。本期债券票面利率在存续期内前2年固定不变, 在存续期的第2年末, 发行人可选择调整票面利率, 存续期后1年票面利率为存续期前2年票面利率年利率加发行人调整的基点, 在存续期后1年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权, 则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格: 本期债券票面金额为100元, 按面值平价发行。

9. 起息日: 本期债券的起息日为2021年1月22日。

10. 付息日: 本期债券的付息日为2022年至2024年每年的1月22日。如发行人行使赎回选择权, 则本期债券的付息日为自2022年至2023年每年的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), 如投资者行使回售选择权, 则回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的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; 顺延期间兑付款项不另计利息)。

11. 兑付日: 本期债券的兑付日为2024年1月22日。如发行人行使赎回选择权, 则本期债券的兑付日为2023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; 顺延期间兑付款项不另计利息)。

12. 付息、兑付方式: 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。

13. 担保情况: 本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所: 深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况: 本报告期, 本期债券不涉及付息兑付情况。

16. 投资者回售权及行权情况：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2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2个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：若发行人放弃行使第2年末赎回选择权，发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第2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2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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：发行人有权决定在品种一存续期的第2年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第2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2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2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3年存续。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十二)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)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。
2. 债券名称：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)，债券简称为“21万科02”、债券代码“149358.SZ”。
3. 债券余额：11亿元。

4. 本期债券发行总额：11亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）

6. 发行债券利率：3.98%。

7. 本期债券利率：3.98%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2021年1月22日。

10. 付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的1月22日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2026年每年的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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为2028年1月22日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2026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2026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；顺延期间兑付款项不另计利息）

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：本报告期，本期债券不涉及付息兑付情况。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：若发行人放弃行使第5年末赎回选择权，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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十三)万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。
2. 债券名称：万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)，债券简称为“21万科03”、债券代码“149477.SZ”。
3. 债券余额：10亿元。
4. 本期债券发行总额：10亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为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）

6. 发行债券利率：3.4%。

7. 本期债券利率：3.4%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2021年5月20日。

10. 付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2024年每年的5月20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，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的5月20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）。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为2026年5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为2024年5月20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2024年5月20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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：本报告期，本期债券不涉及付息兑付情况。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：若发行人放弃行使品种一第3年末赎回选择权，发行人有权决定是否在品种一存续期的第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，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十四)万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。
2. 债券名称：万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)，债券简称为“21万科04”、债券代码“149478.SZ”。
3. 债券余额：5.66亿元。
4. 本期债券发行总额：5.66亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。
6. 发行债券利率：3.7%。
7. 本期债券利率：3.7%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在

存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2021年5月20日。

10. 付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2026年每年的5月20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2022年至2026年每年的5月20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）。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为2028年5月20日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为2026年5月20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2026年5月20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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：本报告期，本期债券不涉及付息兑付情况。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：若发行人放弃行使品种二第5年末赎回选择权，发行人有权决定是否在品种二存续期的第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，则品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十五)万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种一)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 债券名称：万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种一)，债券简称为“21万科05”、债券代码“149567.SZ”。

3. 债券余额：23亿元。

4. 本期债券发行总额：23亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）

6. 发行债券利率：3.19%。

7. 本期债券利率：3.19%。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2021年7月26日。

10. 付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的7月26日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2024年每年的7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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的7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）。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为2026年7月26日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2024年7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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年7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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：本报告期，本期债券不涉及付息兑付情况。

16. 投资者回售权及行权情况：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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：若发行人放弃行使第3年末赎回选择权，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，通过中国证监会指定的信息披露媒体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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期，本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

(十六)万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二)

1. 发行主体：万科企业股份有限公司。

2. 债券名称：万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二)，债券简称为“21万科06”、债券代码“149568.SZ”。

3. 债券余额：7亿元。

4. 本期债券发行总额：7亿元。

5. 本期债券期限：本期债券期限为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）。

6. 发行债券利率：3.49%。

7. 本期债券利率：3.49%。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前5年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

9. 起息日：本期债券的起息日为2021年7月26日。

10. 付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的7月26日。如发行人

行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2026年每年的7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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月26日。

11. 兑付日：本期债券的兑付日为2028年7月26日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2026年7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），如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年7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）。

12. 付息、兑付方式：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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：本报告期，本期债券不涉及付息兑付情况。

16. 投资者回售权及行权情况：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5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债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本报告期，本期债券不涉及投资者回售权行权情况。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：若发行人放弃行使第5年末赎回选择权，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，通过中国证监会指定的信息披露媒体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。本报告期，本期债券不涉及调整票面利率选择权行权情况。

18. 发行人赎回选择权及行权情况：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。本报告期,本期债券不涉及发行人赎回选择权行权情况。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，中信证券依据《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》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

17 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、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05 和 21 万科 06 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，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

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 2021 年 6 月 30 日在深圳证券交易所网

站 (<http://www.szse.cn>) 公告了《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)》。2021年2月25日,万科企业股份有限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,受托管理人就此事项于2021年2月25日在深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 公告了《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。2021年3月16日,万科企业股份有限公司公告《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”)。受托管理人就此事项于2021年3月17日在深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 公告了《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内,发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内,中信证券已督促17万科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、20万科08按期足额付息。21万科01、21万科02、21万科03、21万科04、21万科05、21万科06不涉及兑付兑息事项。中信证券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 2021 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；但因地制宜的政策导向，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

发行人 2020、2021 年营业收入的构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	44,976,279.47	99.33	41,588,094.69	99.23
房地产及相关业务	42,993,191.27	94.95	40,044,873.59	95.55
物业服务	1,983,088.20	4.38	1,543,221.10	3.68
其他业务收入	303,497.93	0.67	323,073.08	0.77
营业总收入	45,279,777.40	100.00	41,911,167.77	100.00

2020、2021 年度，公司实现营业收入分别为 41,911,167.77 万元、45,279,777.40 万元，同比分别增长 13.92%、8.04%。

公司主营业务突出，主营业务收入占总营业收入比例分别为 99.23%、99.33%，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。房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 95.55%、94.95%。

2020、2021 年度，公司合同销售面积分别为 4,667.5 万平方米及 3,807.8 万平方米，合同销售额分别为 7,041.5 亿元及 6,277.8 亿元。按 2021 年全国商品房销售金额 18.2 万亿元计算，公司在全国的市场占有率为 3.45%（2020 年：4.06%）。

发行人 2020-2021 年营业毛利润的构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比
主营业务毛利	9,690,166.38	98.06	12,040,965.91	98.24
房地产及相关业务	9,344,666.53	94.56	11,758,146.70	95.93
物业管理	345,499.85	3.50	282,819.20	2.31
其他业务	191,897.22	1.94	216,133.07	1.76
营业总毛利	9,882,063.60	100.00	12,257,098.97	100.00

注：毛利率数据未扣除税金及附加

2020、2021 年度，公司营业毛利润分别为 12,257,098.97 万元、9,882,063.60 万元。主营业务毛利率分别为 28.95%、21.55%，2021 年，受到结算项目地价占售价比上升的影响，公司房地产业务毛利率有所下降。

二、发行人 2021 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	2021年末	2020年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	193,863,812.87	186,917,709.40	3.72	-
2	总负债	154,586,535.22	151,933,262.07	1.75	-
3	净资产	39,277,277.65	34,984,447.33	12.27	-
4	归属母公司股东的净资产	23,595,313.42	22,451,095.27	5.10	-
5	资产负债率 (%)	79.74	81.28	-1.89	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	80.33	81.56	-1.51	-
7	流动比率	1.22	1.17	4.27	-
8	速动比率	0.40	0.41	-2.44	-
9	期末现金及现金等价物余额	14,070,845.93	18,566,237.97	-24.21	-

单位：万元

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	45,279,777.40	41,911,167.77	8.04	-
2	营业成本	35,397,713.80	29,654,068.80	19.37	-

3	利润总额	5,222,263.12	7,967,575.29	-34.46	房地产业务受宏观环境影响
4	净利润	3,806,952.70	5,929,811.64	-35.80	房地产业务受宏观环境影响
5	扣除非经常性损益后净利润	3,789,029.74	5,797,920.32	-34.65	房地产业务受宏观环境影响
6	归属母公司股东的净利润	2,252,403.34	4,151,554.49	-45.75	房地产业务受宏观环境影响
7	经营活动产生的现金流净额	411,316.09	5,318,802.22	-92.27	房地产业务受宏观环境影响
8	投资活动产生的现金流净额	-2,628,078.62	579,706.71	-553.35	主要归因于收回部分理财产品
9	筹资活动产生的现金流净额	-2,310,376.75	-3,250,425.99	28.92	-
10	应收账款周转率	111.91	269.68	-58.50	2021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
11	存货周转率	0.34	0.59	-42.37	2021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
12	EBITDA全部债务比	0.04	0.06	-33.33	房地产业务受宏观环境影响
13	利息保障倍数	5.56	7.20	-22.78	-
14	现金利息保障倍数	3.40	7.72	-55.96	房地产业务受宏观环境影响
15	EBITDA利息倍数	6.37	7.80	-18.33	-
16	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
17	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本次债券募集资金情况

(一) 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)

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）”。发行规模30亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权，发行利率为4.5%，报告期末票面利率为1.90%。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。

(二) 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)

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）”。发行规模25亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权，发行利率为3.55%。本期债券17.5亿元拟用于公司住房租赁项目建设和运营，扣除发行费用后剩余部分拟用于补充公司营运资金。

(三) 万科企业股份有限公司2020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)(品种一)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年3月12日，发行人发行了万科企业股份有限公司2020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)(品种一)，发行规模15亿元，期限为3+2年，附第2年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.02%。本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将到期或回售的公司债券。

(四) 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)(品种二)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年3月12日，发行人发行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(第一期)(品种二)，发行规模10亿元，期限为5+2年，附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.42%。本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将到期或回售的公司债券。

(五) 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)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年5月15日，发行人发行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(第二期)(品种一)，发行规模10亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为2.56%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将回售或到期的公司债券。

(六) 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)(品种二)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年5月15日，发行人发行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(第二期)(品种二)，发行规模15亿元，期限为5+2年，附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.45%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将回售或到期的公司债券。

(七) 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)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年6月17日，发行人发行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(第三期)(品种一)，发行规模8亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率

选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为 3.2%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将回售或到期的公司债券。

(八) 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)(品种二)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年6月17日，发行人发行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(第三期)(品种二)，发行规模12亿元，期限为5+2年，附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.9%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将回售或到期的公司债券。

(九) 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)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年11月11日，发行人发行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)，发行规模3.81亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.5%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于置换已偿还到期的公司债券“15万科01”本金的自有资金。

(十) 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)(品种二)

经中国证监会“证监许可[2020]323号”文核准，2020年11月11日，发行人发行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)(品种二)，发行规模16亿元，期限为5+2年，附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为4.11%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟全部用于置换已偿还到期的公司债券“15万科01”本金的自有资金。

(十一) 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)(品种一)

发行人经中国证监会“证监许可[2020]319号”文核准，2021年1月20日，发行人发行了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)(品种一)，发行规模19亿元，期限为2+1年，附第2年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.38%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

(十二) 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)

发行人经中国证监会“证监许可[2020]319号”文核准，2021年1月20日，发行人发行了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)，发行规模11亿元，期限为5+2年，附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.98%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金。

(十三) 万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2021年5月18日，发行人发行了万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)，发行规模10亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为3.4%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售/到期的公司债券等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。

(十四) 万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2021年5月18日，发行人发行了万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二

期)(品种二), 发行规模 5.66 亿元, 期限为 5+2 年, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权, 发行利率为 3.7%。根据发行人的财务状况和资金需求情况, 本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售/到期的公司债券等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。

(十五) 万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种一)

经中国证监会“证监许可[2021]2137号”文注册, 2021年7月22日, 发行人发行了万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种一), 发行规模23亿元, 期限为3+2年, 附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权, 发行利率为3.19%。根据发行人的财务状况和资金需求情况, 本次公司债券募集资金扣除发行费用后, 拟将不低于70%用于住房租赁项目建设, 剩余部分用于补充流动资金。

(十六) 万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二)

经中国证监会“证监许可[2021]2137号”文注册, 2021年7月22日, 发行人发行了万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二), 发行规模7亿元, 期限为5+2年, 附第5年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权, 发行利率为3.49%。根据发行人的财务状况和资金需求情况, 本次公司债券募集资金扣除发行费用后, 拟将不低于70%用于住房租赁项目建设, 剩余部分用于补充流动资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

(一) 17万科01

截至本报告出具之日, 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。

(二) 19 万科 02

截至本报告出具之日，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) 20 万科 01、20 万科 02

截至本报告出具之日，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：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。

(四) 20 万科 03、20 万科 04

截至本报告出具之日，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：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。

(五) 20 万科 05、20 万科 06

截至本报告出具之日，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：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。

(六) 20 万科 07、20 万科 08

截至本报告出具之日，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）21 万科 01、21 万科 02

截至本报告出具之日，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。

（八）21 万科 03、21 万科 04

截至本报告出具之日，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（浦发银行股份有限公司深圳分行）开立了本期债券的募集资金专项账户（账户号：79170078801800003008），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）21 万科 05、21 万科 06

截至本报告出具之日，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。

截至 2021 年末，17 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、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与计划一致。经核查，上述债券募集资金使用情况与发行人 2021 年年度报告披露内容一致。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，为 17 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、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 公司债券本息偿付情况

报告期内，17 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、20 万科 08 按期足额付息；17 万科 01 按期足额支付债券回购金额；21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 不涉及兑付兑息事项。

报告期内，发行人公司债券本息偿付情况如下：

发行人已于 2021 年 3 月 16 日支付了“20 万科 01”2020 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 15 日期间的利息 4,530 万元；

发行人已于 2021 年 3 月 16 日支付了“20 万科 02”2020 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 15 日期间的利息 3,420 万元；

发行人已于 2021 年 5 月 19 日支付了“20 万科 03”2020 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 18 日期间的利息 2,560 万元；

发行人已于 2021 年 5 月 19 日支付了“20 万科 04”2020 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 18 日期间的利息 5,175 万元；

发行人已于 2021 年 6 月 21 日支付了“20 万科 05”2020 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日期间的利息 2,560 万元；

发行人已于 2021 年 6 月 21 日支付了“20 万科 06”2020 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日期间的利息 4,680 万元；

发行人已于 2021 年 7 月 19 日支付了“17 万科 01”2020 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日期间的利息 15.57 万元；

发行人已于 2021 年 9 月 27 日支付了“19 万科 02”2020 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日期间的利息 8,875 万元；

发行人已于 2021 年 11 月 15 日支付了“20 万科 07”2020 年 11 月 13 日至 2021 年 11 月 12 日期间的利息 1,333.5 万元；

发行人已于 2021 年 11 月 15 日支付了“20 万科 08”2020 年 11 月 13 日至 2021 年 11 月 12 日期间的利息 6,576 万元。

报告期内，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，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，发行人已足额支付“17 万科 01”债券购回金额。

中信证券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、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、20 万科 08 按期足额付息。21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 不涉及兑付兑息。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）	2021年12月31日 /2021年	2020年12月31日 /2020年
资产负债率（%）	79.74	81.28
流动比率	1.22	1.17
速动比率	0.40	0.41
EBITDA利息倍数	6.37	7.80

从短期偿债指标来看，2021 年末及 2020 年末，发行人流动比率分别为 1.22、1.17，速动比率分别为 0.40、0.41，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 5.00%、减少 1.00%。

从长期偿债指标来看，2021 年末及 2020 年末，发行人资产负债率分别为 79.74%、81.28%，发行人资产负债率有所下降。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年度及 2020 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 6.37、7.80。

报告期内，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、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、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 均无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、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

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 1 月 7 日出具了《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)信用评级报告》，21 万科 01、21 万科 02 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2021 年 5 月 14 日出具了《万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》，21 万科 03 和 21 万科 04 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 5 月 25 日出具了《万科企业股份有限公司 2017 年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2021)》，17 万科 01 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 5 月 25 日出具了《万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期、第二期）及 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、第二期）跟踪评级报告（2021）》，19 万科 02 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 5 月 25 日出具了《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(第一期,第二期,第三期,第四期)跟踪评级报告(2021)》，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 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 5 月 25 日出具了《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)跟踪评级报告(2021)》，21 万科 01、21 万科 02 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2021 年 7 月 15 日出具了《万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)信用评级报告》，21 万科 05、21 万科 06 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

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

2021 年度，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 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在 21 万科 05 及 21 万科 06 募集说明书中承诺如下：

“（一）本期募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于除住房租赁项目之外的房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十三节 其他情况

2021年2月25日，万科企业股份有限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，受托管理人就此事项于2021年2月25日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

2021年3月16日，万科企业股份有限公司公告《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”）。受托管理人就此事项于2021年3月17日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

有关上述事项的公告，已在深圳证券交易所公开披露。

(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（2021年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2022年6月29日