

债券简称：20 万科 02	债券代码：149057.SZ
债券简称：20 万科 04	债券代码：149124.SZ
债券简称：20 万科 06	债券代码：149142.SZ
债券简称：20 万科 07	债券代码：149296.SZ
债券简称：20 万科 08	债券代码：149297.SZ
债券简称：21 万科 02	债券代码：149358.SZ
债券简称：21 万科 03	债券代码：149477.SZ
债券简称：21 万科 04	债券代码：149478.SZ
债券简称：21 万科 05	债券代码：149567.SZ
债券简称：21 万科 06	债券代码：149568.SZ
债券简称：22 万科 01	债券代码：149814.SZ
债券简称：22 万科 02	债券代码：149815.SZ
债券简称：22 万科 03	债券代码：149930.SZ
债券简称：22 万科 04	债券代码：149931.SZ
债券简称：22 万科 05	债券代码：149975.SZ
债券简称：22 万科 06	债券代码：149976.SZ
债券简称：22 万科 07	债券代码：148099.SZ

万科企业股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022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)

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)

2023 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”、“本公司”）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 2022 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。本报告中的“报告期”是指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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	4
第二节	公司债券受托管理人履职情况	34
第三节	发行人 2022 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	40
第五节	发行人信息披露义务履行的核查情况	49
第六节	债券本息偿付情况	50
第七节	发行人偿债意愿和能力分析	52
第八节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	53
第九节	债券持有人会议召开情况	54
第十节	公司债券的信用评级情况	55
第十一节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	57
第十二节	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
第十三节	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
第十四节	其他情况	61

## 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、公司债券基本情况

#### (一)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2022年3月16日支付了“20万科02”2021年3月16日至2022年3月15日期间的利息3,420.00万元。

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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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。

## **(二)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2022年5月19日支付了“20万科04”2021年5月19日至2022年5月18日期间的利息5,175.00万元。

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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记

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，则本期债券将继续在第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。

### **(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2022年6月20日支付了“20万科06”2021年6月19日至2022年6月18日期间的利息4,680.00万元。

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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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。

**(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2022年11月14日支付了“20万科07”2021年11月13日至2022年11月13日期间的利息1,333.50万元。

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，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：发行人有权决定在存续期的第3年末行使赎回选择权。发行人将于第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，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。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。

**(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2022年11月14日支付了“20万科08”2021年11月13日至2022年11月13日期间的利息6,576.00万元。

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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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。

**(六)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: 发行人已于2022年1月24日支付了“21万科02”2021年1月22日至2022年1月21日期间的利息4,378.00万元。

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：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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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：发行人已于2022年5月20日支付了“21万科03”2021年5月20日至2022年5月19日期间的利息3,400.00万元。

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：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存续期的第3年末调整后续期限的票面利率。发行人将于第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：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。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，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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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：发行人已于2022年5月20日支付了“21万科04”2021年5月20日至2022年5月19日期间的利息2,094.20万元。

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：若发行人放弃行使本期债券第5年末赎回选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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：发行人已于2022年7月26日支付了“21万科05”2021年7月26日至2022年7月25日期间的利息7,337.00万元。

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：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：发行人有权决定在存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。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，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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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：发行人已于2022年7月26日支付了“21万科06”2021年7月26日至2022年7月25日期间的利息2,443.00万元。

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：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：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第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2022年面向专业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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“22万科01”、债券代码“149814.SZ”。
3. 债券余额：8.90亿元。
4. 本期债券发行总额：8.90亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为3年期。
6. 发行债券利率：3.14%。
7. 本期债券利率：3.14%。本期债券票面利率在存续期内固定不变。
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2022年3月4日。
10. 付息日：本期债券的付息日为2023年至2025年每年的3月4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；顺延期间付息款项不另计息）
11. 兑付日：本期债券的兑付日为2025年3月4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：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

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。

## **(十二) 万科企业股份有限公司2022年面向专业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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“22万科02”、债券代码“149815.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5年期。

6. 发行债券利率：3.64%。

7. 本期债券利率：3.64%。本期债券票面利率在存续期内固定不变。

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2022年3月4日。

10. 付息日：本期债券的付息日为2023年至2027年每年的3月4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4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：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

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。

**(十三) 万科企业股份有限公司2022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2022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“22万科03”、债券代码“149930.SZ”。

3. 债券余额：3.50亿元。

4. 本期债券发行总额：3.50亿元。

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、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

6. 发行债券利率：2.90%。

7. 本期债券利率：2.90%。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2022年6月6日。

10. 付息日：本期债券付息日为2023年至2027年每年的6月6日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2023年至2025年每年的6月6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2023年至2025年每年的6月6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，顺延期间付息款项不另计利息）。

11. 兑付日：本期债券兑付日为2027年6月6日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2025年6月6日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年6月6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. 付息方式：本期债券按年付息。

13. 兑付方式：到期一次还本。

14. 担保情况：本期债券为无担保债券。

15. 上市交易场所：深圳证券交易所。

16. 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。

17. 回售选择权及行权情况：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存续期内第3个计息年度的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。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，本期债券不涉及回售选择权行权情况。

18. 调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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。

19. 赎回选择权及行权情况：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回债券的本金加第3年利息在第3个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第4、5年存续。本报告期，本期债券不涉及赎回选择权行权情况。

#### **(十四) 万科企业股份有限公司2022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2022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“22万科04”、债券代码“149931.SZ”。

3. 债券余额：6.50亿元。

4. 本期债券发行总额：6.50亿元。

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、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

6. 发行债券利率：3.53%。

7. 本期债券利率：3.53%。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2022年6月6日。

10. 付息日：本期债券付息日为2023年至2029年每年的6月6日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2023年至2027年每年的6月6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2023年至2027年每年的6月6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，顺延期间付息款项不另计利息）。

11. 兑付日：本期债券兑付日为2029年6月6日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2027年6月6日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年6月6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. 付息方式：本期债券按年付息。

13. 兑付方式：到期一次还本。

14. 担保情况：本期债券为无担保债券。

15. 上市交易场所：深圳证券交易所。

16. 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。

17. 回售选择权及行权情况：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存续期内第5个计息年度的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。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，本期债券不涉及回售选择权行权情况。

18. 调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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。

19. 赎回选择权及行权情况：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回债券的本金加第5年利息在第5个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第6、7年存续。本报告期，本期债券不涉及赎回选择权行权情况。

### **(十五) 万科企业股份有限公司2022年面向专业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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一），债券简称为“22万科05”、债券代码“149975.SZ”。
3. 债券余额：29亿元。
4. 本期债券发行总额：29亿元。
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、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。
6. 发行债券利率：3.21%。
7. 本期债券利率：3.21%。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2022年7月8日。

10. 付息日：本期债券付息日为2023年至2027年每年的7月8日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2023年至2025年每年的7月8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2023年至2025年每年的7月8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，顺延期间付息款项不另计利息）

11. 兑付日：本期债券兑付日为2027年7月8日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2025年7月8日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年7月8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. 付息方式：本期债券按年付息。

13. 兑付方式：到期一次还本。

14. 担保情况：本期债券为无担保债券。

15. 上市交易场所：深圳证券交易所。

16. 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。

17. 回售选择权及行权情况：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存续期内第3个计息年度的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。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，本期债券不涉及回售选择权行权情况。

18. 调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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。

19. 赎回选择权及行权情况：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回债券的本金加第3年利息在第3个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第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。本报告期，本期债券不涉及赎回选择权行权情况。

#### **(十六) 万科企业股份有限公司2022年面向专业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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二），债券简称为“22万科06”、债券代码“149976.SZ”。
3. 债券余额：5亿元。
4. 本期债券发行总额：5亿元。
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、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。
6. 发行债券利率：3.70%。
7. 本期债券利率：3.70%。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2022年7月8日。
10. 付息日：本期债券付息日为2023年至2029年每年的7月8日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2023年至2027年每年的7月8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2023年至2027年每年的7月8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，顺延期间付息

款项不另计利息)。

11. 兑付日：本期债券兑付日为2029年7月8日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2027年7月8日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年7月8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. 付息方式：本期债券按年付息。

13. 兑付方式：到期一次还本。

14. 担保情况：本期债券为无担保债券。

15. 上市交易场所：深圳证券交易所。

16. 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。

17. 回售选择权及行权情况：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存续期内第5个计息年度的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。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，本期债券不涉及回售选择权行权情况。

18. 调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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。

19. 赎回选择权及行权情况：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回债券的本金加第5年利息在第5个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第6、7年存续。本报告期，本期债券不涉及赎回选择权行权

情况。

**(十七) 万科企业股份有限公司2022年面向专业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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一），债券简称为“22万科07”、债券代码“148099.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：本期债券期限为5年期，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

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. 起息日期：本期债券的起息日为2022年10月31日。

10. 付息日：本期债券付息日为2023年至2027年每年的10月31日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2023年至2025年每年的10月31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2023年至2025年每年的10月31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，顺延期间付息款项不另计利息）。

11. 兑付日：本期债券兑付日为2027年10月31日，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2025年10月31日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年10月31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. 付息方式：本期债券按年付息。

13. 兑付方式：到期一次还本。



14. 担保情况：本期债券为无担保债券。

15. 上市交易场所：深圳证券交易所。

16. 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。

17. 回售选择权及行权情况：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存续期内第3个计息年度的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。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，本期债券不涉及回售选择权行权情况。

18. 调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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。

19. 赎回选择权及行权情况：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回债券的本金加第3年利息在第3个年度付息日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第4、5年存续。本报告期，本期债券不涉及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》、《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《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受托管理协议》、《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受托管理协议》、《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受托管理协议》、《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》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，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，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

20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 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。20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

#### **四、披露受托管理事务报告**

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 29 日在深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](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（2021 年度）》，不涉及披露临时受托管理事务报告。

#### **五、召开持有人会议，维护债券持有人权益**

受托管理人应当按照《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受托管理协议》、《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受托管理协议》、《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受托管理协议》、《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《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债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》、《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》的约定履行了受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 存在触发召开持有人会议事项，不涉及召开持有人会议事项。

#### **六、督促履约**

报告期内，本公司已督促 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 债券按期足额付息，22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 债券不涉及付息兑付事项。

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 2022 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人经营情况

##### (一) 发行人业务情况及经营模式

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人的经营范围为：兴办实业；国内商业、物资供销业；进出口业务；房地产开发。目前，发行人主营业务收入主要来自房地产开发、物业管理，其中，房地产开发占据最大比重。发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2006]580 号，资质等级为壹级。发行人主营业务包括房地产业务和物业管理，其中房地产业务具体包括商品住宅、商业物业和车位的销售。发行人多年来坚持面向自住购房者的产品定位，商品住宅产品以中小户型普通商品住房为主。

##### (二) 经营业绩

单位：万元

业务板块	2022年度				2021年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	49,621,999.76	39,945,567.49	19.50	98.49	44,976,279.47	35,286,113.09	21.55	99.33
其中：房地产开发及相关资产经营业务	47,044,605.95	37,739,808.27	19.78	93.37	42,993,191.27	33,648,524.74	21.74	94.95
物业服务	2,577,393.81	2,205,759.22	14.42	5.12	1,983,088.20	1,637,588.35	17.42	4.38
其他业务	761,836.98	586,361.21	23.03	1.51	303,497.93	111,600.71	63.23	0.67
合计	<b>50,383,836.74</b>	<b>40,531,928.70</b>	<b>19.55</b>	<b>100.00</b>	<b>45,279,777.40</b>	<b>35,397,713.80</b>	<b>21.82</b>	<b>100.00</b>

发行人有 30 余年的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业。截至 2022 年底，公司进入中国大陆近百个城市，分布在以珠三角为核心的南方区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及东北区域、华中区域、西南区域和西北区域。此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至 2022 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图、吉隆坡等多个海外城市。所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

2021-2022 年度,公司实现营业收入分别为 45,279,777.40 万元、50,383,836.74 万元,同比分别增长 8.04%、11.27%。毛利润分别为 9,882,063.60 万元、9,851,908.04 万元。

发行人主营业务突出,最近两年,主营业务收入占总营业收入比例分别为 99.33%和 98.49%,其他业务收入占比很低,主要包括养殖业务收入以及向联合营公司收取的运营管理费、品牌管理费、商管相关的附属收费等收入。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。最近两年,房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 94.95%和 93.37%,公司合同销售面积分别为 3,807.8 万平方米和 2,630.0 万平方米,合同销售额分别为 6,277.8 亿元和 4,169.7 亿元。

## 二、发行人 2022 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	2022年末	2021年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因分析
1	总资产	175,712,444.42	193,863,812.87	-9.36	-
2	总负债	135,213,293.78	154,586,535.22	-12.53	-
3	归属于上市公司股东的净资产	24,269,134.22	23,595,313.42	2.86	-
4	资产负债率	76.95%	79.74%	-3.50	-
5	流动比率	1.31	1.22	7.38	-
6	速动比率	0.47	0.40	17.50	-
7	期末现金及现金等价物余额	13,442,467.03	14,070,845.93	-4.47	-

单位:万元

序号	项目	2022年度	2021年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因分析
1	营业收入	50,383,836.74	45,279,777.40	11.27	-
2	营业成本	40,531,928.70	35,397,713.80	14.50	-
3	利润总额	5,238,618.54	5,222,263.12	0.31	-
4	净利润	3,755,090.93	3,806,952.70	-1.36	-

序号	项目	2022年度	2021年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因分析
5	归属母公司股东的净利润	2,261,777.85	2,252,403.34	0.42	-
6	经营活动产生的现金流净额	275,044.95	411,316.10	-33.13	房地产业务受宏观环境影响
7	投资活动产生的现金流净额	-1,303,027.12	-2,628,078.62	50.42	收回投资收到的现金及取得投资收益收到的现金增加
8	筹资活动产生的现金流净额	343,891.89	-2,310,376.75	114.88	发行债券收到的现金增加
9	应收账款周转率	82.27	117.06	-29.72	-
10	存货周转率	0.41	0.34	20.59	-
11	贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	-
12	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) 20万科02

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。

#### (二) 20万科04

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。

#### (三) 20万科06

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。

#### (四) 20万科07



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。

#### **(五) 20万科08**

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。

#### **(六) 21万科02**

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。

#### **(七) 21万科03**

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。

#### **(八) 21万科04**

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。

#### **(九) 21万科05**

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，本期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) 21万科06**

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，本期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。

#### **(十一) 22万科01**

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2022年3月2日，发行人发行了万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)，发行规模8.90亿元，期限为3年，发行利率为3.14%。本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券。

#### **(十二) 22万科02**

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2022年3月2日，发行人发行了万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)，发行规模11亿元，期限为5年，发行利率为3.64%。本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券。

#### **(十三) 22万科03**

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2022年6月1日，发行人发行了万科企业股份有限公司2022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3.50亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权，发行利率为2.90%。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金或金融机构借款等符合相关法律法规及政策要求的用途。

#### **(十四) 22万科04**

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2022年6月1日，发行人发行了万科企业股份有限公司2022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6.50亿元，期限为5+2年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权，发行利率为3.53%。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金或金融机构借款等符合相关法律法规及政策要求的用途。

#### **(十五) 22万科05**

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册，2022年7月6日，发行人发行了

万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期) (品种一), 发行规模29亿元, 期限为3+2年, 附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权, 发行利率为3.21%。本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金及补充流动资金等符合相关法律法规及政策要求的用途。

#### **(十六) 22万科06**

经中国证监会“证监许可[2021]970号”文注册, 2022年7月6日, 发行人发行了万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期) (品种二), 发行规模5亿元, 期限为5+2年, 附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权, 发行利率为3.70%。本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金及补充流动资金等符合相关法律法规及政策要求的用途。

#### **(十七) 22万科07**

经中国证监会“证监许可[2022]2327号”文注册, 2022年10月27日, 发行人发行了万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期) (品种一), 发行规模25亿元, 期限为3+2年, 附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权, 发行利率为3.45%。本期债券募集资金拟全部用于置换已用于偿还到期公司债券“19万科02”本金的自有资金。

## **二、本次债券募集资金实际使用情况**

### **(一) 20 万科02**

截至本报告出具之日, 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以及相关规定使用完毕。

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, 并进行专项管理。

## **(二) 20 万科 04**

截至本报告出具之日，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以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

## **(三) 20 万科 06**

截至本报告出具之日，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以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

## **(四) 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已全部按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

## **(五) 21 万科 02**

截至本报告出具之日，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以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

#### **(六) 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已全部按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

#### **(七) 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已全部按照募集说明书中披露的用途以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

#### **(八) 22 万科01、22 万科02**

截至本报告出具之日，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以及相关规定使用完毕。

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，并进行专项管理。

#### **(九) 22 万科03、22 万科04**

截至本报告出具之日，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以及相关规定使用完毕。

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, 并进行专项管理。

#### **(十) 22 万科 05、22 万科 06**

截至本报告出具之日, 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以及相关规规定使用完毕。

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, 并进行专项管理。

#### **(十一) 22 万科 07**

截至本报告出具之日, 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以及相关规规定使用完毕。

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, 并进行专项管理。

截至 2022 年末, 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 的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 2022 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 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科

04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 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。报告期内未发现募集资金违规使用的情况，募集资金使用与发行人 2022 年年度报告披露内容一致。



## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券对发行人信息披露义务履行情况的核查手段包括：

- 1、每月重大事项排查发行人的反馈情况；
- 2、舆情监测；
- 3、发现触发重大事项，及时督促发行人履行信息披露义务；
- 4、发行人定期报告披露情况的核查。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六节 债券本息偿付情况

报告期内，本公司已督促 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 债券按期足额付息，22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 债券不涉及付息兑付事项。

报告期内，发行人公司债券本息偿付情况如下：

发行人已于 2022 年 1 月 24 日支付了“21 万科 02”2021 年 1 月 22 日至 2022 年 1 月 21 日期间的利息 4,378.00 万元；

发行人已于 2022 年 3 月 16 日支付了“20 万科 02”2021 年 3 月 16 日至 2022 年 3 月 15 日期间的利息 3,420.00 万元；

发行人已于 2022 年 5 月 19 日支付了“20 万科 04”2021 年 5 月 19 日至 2022 年 5 月 18 日期间的利息 5,175.00 万元；

发行人已于 2022 年 5 月 20 日支付了“21 万科 03”2021 年 5 月 20 日至 2022 年 5 月 19 日期间的利息 3,400.00 万元；

发行人已于 2022 年 5 月 20 日支付了“21 万科 04”2021 年 5 月 20 日至 2022 年 5 月 19 日期间的利息 2,094.20 万元；

发行人已于 2022 年 6 月 20 日支付了“20 万科 06”2021 年 6 月 19 日至 2022 年 6 月 18 日期间的利息 4,680.00 万元；

发行人已于 2022 年 7 月 26 日支付了“21 万科 05”2021 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 25 日期间的利息 7,337.00 万元；

发行人已于 2022 年 7 月 26 日支付了“21 万科 06”2021 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 25 日期间的利息 2,443.00 万元；

发行人已于 2022 年 11 月 14 日支付了“20 万科 07”2021 年 11 月 13 日至 2022 年 11 月 13 日期间的利息 1,333.50 万元；

发行人已于 2022 年 11 月 14 日支付了“20 万科 08”2021 年 11 月 13 日至 2022 年 11 月 13 日期间的利息 6,576.00 万元；

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。

## 第七节 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，本公司已督促 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06 债券按期足额付息，22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 债券不涉及付息兑付事项。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

### 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）	2022年12月31日	2021年12月31日
资产负债率（%）	76.95	79.74
流动比率	1.31	1.22
速动比率	0.47	0.40
EBITDA利息倍数	7.14	6.37

从短期偿债指标来看，2021 年末及 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.22、1.31，速动比率分别为 0.40、0.47，均有所上升，短期偿债能力增强。

从长期偿债指标来看，2021 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 79.74%、76.95%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年末及 2022 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 6.37、7.14，保持在较高水平。

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。

## 第八节 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

20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 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

发行人制定《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债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》、《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券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，未发现 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 债券偿债保障措施存在异常。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 2 月 14 日出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》，22 万科 01、22 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 2022 年 4 月 29 日出具了《万科企业股份有限公司公司债 2022 年度跟踪评级报告》，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、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。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 5 月 12 日出具了《万科企业股份有限公司 2022 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》，22 万科 03、22 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。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 5 月 16 日出具了《万科企业股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》，21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 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。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 20 日出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，22 万科 05、22 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。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 10 月 14 日出具了《万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，22 万科 07 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 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科

02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06 及 22 万科 07 公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。



## 第十一节 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。

## 第十二节 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有关的其他情况，中信证券将持续跟踪发行人的资信状况、偿债能力情况、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。

### 第十三节 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。”

发行人在 22 万科 01 及 22 万科 02 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。”

发行人在 22 万科 03 及 22 万科 04 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。”

发行人在 22 万科 05 及 22 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。

## 第十四节 其他情况

报告期内，未发现发行人存在其他应披露未披露的重大事项。

(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（2022年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2023年6月30日