

债券代码	债券简称
149358.SZ	21 万科 02
149478.SZ	21 万科 04
149568.SZ	21 万科 06
149815.SZ	22 万科 02
149931.SZ	22 万科 04
149976.SZ	22 万科 06
148380.SZ	23 万科 01

中信证券股份有限公司 关于万科企业股份有限公司公司债券 临时受托管理事务报告

受托管理人



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

签署日期：2025 年 12 月 8 日

声明

本报告依据《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》，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》（以下合称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及万科企业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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。

中信证券股份有限公司作为以下公司债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

债券代码	债券简称	债券全称
149358.SZ	21 万科 02	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）
149478.SZ	21 万科 04	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）
149568.SZ	21 万科 06	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）
149815.SZ	22 万科 02	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）
149931.SZ	22 万科 04	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）
149976.SZ	22 万科 06	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）
148380.SZ	23 万科 01	万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

根据《公司债券发行与交易管理办法》《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述重大事项予以报告。

一、终止主体及相关债券债项境内评级

2025 年 12 月 5 日，发行人披露了《万科企业股份有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》，联合资信终止对发行人主体的信用评级及“21 万科 04”“21 万科 06”“22 万科 02”“22 万科 04”“22 万科 06”“23 万科 01”“22 万科 MTN004”“22 万科 MTN005”“23 万科 MTN001”“23 万科 MTN002”“23 万科 MTN003”“23 万科 MTN004”的债项信用评级，并将不再更新相关评级结果；中诚信终止对发行人主体的信用评级及“21 万科 02”的债项信用评级，并将不再更新相关评级结果。

评级终止情况详见发行人披露的《万科企业股份有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》。

二、境外评级调整情况

（一）评级机构名称

Fitch Ratings（简称“惠誉”）。

（二）评级对象

万科企业股份有限公司及其子公司万科地产（香港）有限公司。

（三）调整情况

2025年12月2日，惠誉已将万科企业股份有限公司的长期外币及本币发行人违约评级（IDR）“CCC-”，以及其全资子公司万科地产（香港）有限公司的长期IDR“CCC-”，列入负面评级观察名单。同时，惠誉将万科地产（香港）有限公司的高级无抵押评级及其未偿还高级票据的评级由“CCC-”下调至“CC”，其回收率评级由“RR4”下调至“RR5”，上述评级亦被列入负面评级观察名单。

（四）调整原因

万科近期宣布将召开债券持有人会议，讨论其2025年12月15日到期的20亿元人民币在岸债券的展期事宜。惠誉认为，这显示发生不良债务交换的风险已显著上升。

三、影响分析

截至目前，发行人存续债券暂未发生延迟付息兑付或者违约情况。

四、拟采取的措施

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》规定之重大事项，中信证券作为发行人所有存续境内公司债券受托管理人，在知悉上述终止境内评级、境外评级调整事项后及时确认原因，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信证券后续将密切关注发行人对公司债券的本息偿付能力、偿付意愿以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

五、受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：受托管理人项目组

联系电话：010-60838888

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于万科企业股份有限公司公司债券
临时受托管理事务报告》之盖章页)

