

债券代码
149358.SZ
149478.SZ
149568.SZ
149815.SZ
149931.SZ
149976.SZ
148380.SZ

债券简称
21 万科 02
21 万科 04
21 万科 06
22 万科 02
22 万科 04
22 万科 06
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



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

签署日期：2025 年 12 月 30 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、“22 万科 MTN005”第一次持有人会议决议及延长宽限期等安排

2025 年 12 月 26 日，发行人披露了《关于万科企业股份有限公司关于 2022 年度第五期中期票据 2025 年第一次持有人会议决议的公告》《万科企业股份有限公司关于 2022 年度第五期中期票据 2025 年第一次持有人会议的答复公告》《关于万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据延长宽限期及宽限期内本息偿付安排的公告》：“延长本期中期票据的宽限期的议案”获得生效，其他议案未获生效。

“22 万科 MTN005”存续期内的本息兑付日之宽限期由 5 个工作日延长至 30 个交易日，延长宽限期后，其偿付顺序不劣于发行人所有初始到期顺序晚于“22 万科 MTN005”的债券。发行人接受本次持有人会议的表决结果，后续发行人将与各方坦诚沟通协商，研究完善举措，继续寻求本期债券解决方案，维护各方长远共同利益。

二、境外评级调整情况

（一）Standard & Poor's（简称“标普”）下调发行人企业评级

2025 年 12 月 23 日，标普将万科企业股份有限公司的长期主体信用评级从“CCC-”下调至“SD”（选择性违约），并确认其子公司万科地产（香港）有限公司（万科香港）的“CCC-”长期主体信用评级以及万科香港优先无抵押债券的“CCC-”长期债项评级。同时，标普将上述评级移出信用观察。

（二）Fitch Ratings（简称“惠誉”）下调发行人企业评级

2025 年 12 月 24 日，惠誉将万科企业股份有限公司的长期外币和本币发行人违约评级从“C”下调至“RD”（限制性违约）。

三、影响分析

截至目前，发行人存续债券“22 万科 MTN004”和“22 万科 MTN005”均未能按债券条款约定期限足额偿付本金和利息，已分别进入为期 30 个工作日的宽限期（届满日分别为 2026 年 1 月 28 日和 2026 年 2 月 10 日），其他存续债券暂未发生违约情况，但“22 万科 MTN004”和“22 万科 MTN005”延期偿付本金和利息的情形已表明发行人存在较大的偿债压力，公司债券偿付存在较大不确定性。

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，在知悉上述事项后，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）

