



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）2023 年付息公告

证券代码：

证券简称：

000002、299903、149567、149568

万科 A、万科 H 代、21 万科 05、21 万科 06

公告编号：〈万〉2023-095

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示：

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）（以下简称“本期债券”）2023 年付息债权登记日为 2023 年 7 月 25 日。凡在 2023 年 7 月 25 日前（含当日）买入本期债券的投资者，根据其在 2023 年 7 月 25 日收市后中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本期债券数量，享有获得本次付息的权利。

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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）（以下简称“本期债券”）将于 2023 年 7 月 26 日支付自 2022 年 7 月 26 日至 2023 年 7 月 25 日期间的利息。根据本期债券《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）募集说明书》、《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）在深圳证券交易所上市的公告》、《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）在深圳证券交易所上市的公告》有关条款的规定，现将本次付息有关事项公布如下：

一、本期债券的基本情况

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：21 万科 05，债券代码：149567；品种二债券简称：

21 万科 06，债券代码：149568）

3、发行规模：本期债券品种一发行规模为 23 亿元；品种二发行规模为 7 亿元。

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

5、债券票面金额：100 元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、增信措施：本期债券无担保。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的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。

10、发行人调整票面利率选择权：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。

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。

11、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第5个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

12、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

13、债券利率：本期债券品种一票面利率为3.19%，在品种一存续期的前3年内固定不变；品种二票面利率为3.49%，在品种二存续期的前5年内固定不变。

品种一：如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前3年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前5年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

14、起息日期：本期债券的起息日为2021年7月26日。

15、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

16、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。

17、付息日：本期债券品种一的付息日为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；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为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（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。

18、兑付日：本期债券品种一的兑付日为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）。

本期债券品种二的兑付日为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）。

19、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

20、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

21、募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，不低于70%用于住房租赁

项目建设，其余部分用于补充流动资金。

二、本次付息方案

“21 万科 05”的票面利率为 3.19%，本次付息每手（面值 1,000 元）债券派发利息人民币 31.90 元（含税）。扣税后个人、证券投资基金债券持有人取得的实际每手派发利息为 25.52 元；扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）取得的实际每手派发利息为 31.90 元。

“21 万科 06”的票面利率为 3.49%，本次付息每手（面值 1,000 元）债券派发利息人民币 34.90 元（含税）。扣税后个人、证券投资基金债券持有人取得的实际每手派发利息为 27.92 元；扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）取得的实际每手派发利息为 34.90 元。

三、本次付息债权登记日、除息日及派息款到账日

- 1、债权登记日：2023年7月25日
- 2、除息日：2023年7月26日
- 3、付息日：2023年7月26日

四、付息对象

本期债券本次付息的对象为：截至 2023 年 7 月 25 日下午深圳证券交易所收市后，在中国结算深圳分公司登记在册的本期债券全体持有人。

五、付息办法

本公司将委托中国结算深圳分公司进行本次付息。

在付息日前 2 个交易日，本公司会将本期债券本次利息足额划付至中国结算深圳分公司指定的银行账户。中国结算深圳分公司收到款项后，通过资金结算系统将本期债券本次利息划付给相应的付息网点（由债券持有人指定的证券公司营业部或中国结算深圳分公司认可的其他机构）。

本公司与中国结算深圳分公司的相关协议规定，如本公司未按时足额将债券付息资金划入中国结算深圳分公司指定的银行账户，则后续付息工作由本公司自行负责办理，相关实施事宜以本公司的相关公告为准。

六、关于本次付息对象缴纳公司债券利息所得税的说明

（一）个人投资者缴纳公司债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关法规、规定，本期债券个人（包括证券投资基金）债券持有人应缴纳公司债券个人利息收入所得税，征税税率为利息额的

20%。根据《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612号）规定，本期债券利息个人所得税统一由各付息网点在向债券持有人支付利息时负责代扣代缴，就地入库。

（二）非居民企业缴纳公司债券利息所得税的说明

根据《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的通知》（财税 2018[108]号）规定以及 2021 年 10 月 27 日国务院常务会议决定，自 2018 年 11 月 7 日起至 2025 年 12 月 31 日止（该实施期限由 2021 年 11 月 6 日延长至“十四五”末，即 2025 年 12 月 31 日），对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税，故本期债券非居民企业（包括 QFII、RQFII）债券持有者取得的本期债券利息暂免征收企业所得税。

（三）其他债券持有者缴纳公司债券利息所得税的说明

对于其他债券持有者，其债券利息所得税需自行缴纳。

七、咨询及联系方式

咨询机构：万科企业股份有限公司

联系地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

联系人：毛敏

联系电话：0755-22198132

传真：0755-25531696

八、相关机构

1、主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

注册地址：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

联系人：杨芳、陈东辉、刘玢玥、周峻任

联系电话：021-20262380

传真：010-60833504

2、登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

联系地址：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

联系人：赖兴文

电话：0755-21899321

邮政编码：518038

特此公告。

