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

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 5 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》（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
149124.SZ	20 万科 04	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)
149142.SZ	20 万科 06	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)
149297.SZ	20 万科 08	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)
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)
149930.SZ	22 万科 03	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)
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)
149975.SZ	22 万科 05	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)
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)
148099.SZ	22 万科 07	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)
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)

2025 年 4 月 30 日，发行人披露了《万科企业股份有限公司关于拟变更会计师事务所的公告》《万科企业股份有限公司 2025 年第一季度报告》，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、拟变更会计师事务所

1、原聘任的会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和

毕马威会计师事务所（以下合称“毕马威”）。

2、拟聘任的会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）和德勤•关黄陈方会计师行（以下合称“德勤”）。

3、变更原因：毕马威已连续超过 20 年为发行人提供审计服务，根据财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关精神，为进一步提升上市公司审计工作的独立性和客观性，发行人拟变更 2025 年度会计师事务所。

变更前后会计师事务所的详细情况及所履行的程序等详见发行人披露的《万科企业股份有限公司关于拟变更会计师事务所的公告》。

二、业绩亏损情况

2025 年一季度，发行人实现营业收入 379.9 亿元，同比下降 38.3%；归属于上市公司股东的净利润亏损 62.5 亿元。业绩亏损原因详见发行人披露的《万科企业股份有限公司 2025 年第一季度报告》。

三、影响分析

截至目前，发行人存续债券均正常付息兑付，不存在延迟付息兑付或违约情况，上述事项暂未直接导致发行人发生实质偿债风险。

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，在知悉上述重大事项后及时确认具体情况，并确认发行人对公司债券偿付情况，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情况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）

中信证券股份有限公司

2025 年 5 月 8 日