



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) 分期兑付公告**

证券代码：000002、299903、149358

证券简称：万科 A、万科 H 代、21 万科 02

公告编号：〈万〉2026-017

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示：

债券简称：21 万科 02

债券代码：149358

债权登记日：2026 年 1 月 29 日

分期兑付日：2026 年 1 月 30 日

计息期间：2026 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 29 日

根据《关于召开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）2026 年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开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）2026 年第一次债券持有人会议的补充通知》《关于召开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）2026 年第一次债券持有人会议的补充通知（二）》

（以下合称《会议通知》）及《关于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）2026 年第一次债券持有人会议决议的公告》（以下简称《决议公告》），公司就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）（以下简称“本期债券”或“21 万科 02”）提出的《关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排、增加固定兑付安排、提供增信措施的议案》已经由“21 万科 02”2026 年第一次债券持有人会议（以下简称“本次债券持有人会议”）审议通过。

根据《会议通知》和《决议公告》，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）将于 2026 年 1 月 30 日实施固定兑付安排，并支付本期债券申报回售部分本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的 40% 及其自 2026 年 1 月 22 日至 2026 年 1 月 29 日期间的利息。

为保证本次兑付兑息工作的顺利进行，现将有关事项公告如下：

一、本期债券的基本情况

1. 发行人：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）。
3. 债券简称：21 万科 02。
4. 债券代码：149358。
5. 债券余额：11 亿元，其中申报回售部分为 103,210.10 万元。

6. 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。

7. 当前票面利率：3.98%。

8. 受托管理人：中信证券股份有限公司。

9. 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

10. 本期债券登记、代理债券付息、兑付机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“中国结算深圳分公司”）。

二、本期债券分期兑付方案

1. 兑付日：2026年1月30日

2. 本金兑付安排

（1）固定兑付安排：对于参加本期债券2026年第一次债券持有人会议且至少表决同意议案四或议案五中的任一议案的每个证券账户，如前述证券账户已申报回售的剩余本金金额不足10万元人民币，则将于2026年1月30日向该证券账户支付其已申报回售的全部剩余本金，兑付后注销其已申报回售的全部债券；如前述证券账户已申报回售的剩余本金金额达到或超过10万元人民币，则将于2026年1月30日向该证券账户支付10万元人民币，兑付后注销其已申报回售的1,000张债券。

（2）回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的40%于2026年1月30日兑付，并注销兑付本金对应的债券（如计算得到的各证券账户需兑付并注销的债券数量存在尾数不满10张

的情况，则采取向上取整的方式计算兑付金额和注销数量）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间不另计利息）。

3. 利息兑付安排

回售部分债券的票面利率保持不变，在2026年1月22日至2027年1月21日计息期间为3.98%。

（1）通过固定兑付安排兑付的本金于2026年1月22日至2026年1月29日不再计息。

（2）回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的40%在2026年1月22日至2026年1月29日计息期间的利息于2026年1月30日随本金一起兑付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。每张债券应付利息： $\text{债券面值}100\text{元} \times \text{当期票面利率}3.98\% \times \text{计息期限}/365\text{天} = 0.0872\text{元/张}$ （含税，最终每个证券账户支付的总金额以人民币元为单位按四舍五入后保留2位小数）。

三、本期债券债权登记日、分期兑付日

1. 债权登记日：2026年1月29日
2. 分期兑付/除权日：2026年1月30日
3. 偿还方式：减少持仓

四、本期债券兑付兑息办法

公司将委托中国结算深圳分公司进行本次兑付兑息。

在本次兑付兑息日前，公司会将本期债券兑付本息足额划付至中

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兑付本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）。

公司与中国结算深圳分公司的相关协议规定，如公司未按时足额将债券兑付资金划入中国结算深圳分公司指定的银行账户，则后续兑付兑息工作由公司自行负责办理，相关实施事宜以公司的相关公告为准。

五、关于债券利息所得税的说明

1. 个人投资者缴纳企业债券利息个人所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关税收法规和文件的规定，本期债券个人（包括证券投资基金）债券持有者应缴纳企业债券利息个人所得税，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。

2. 非居民企业缴纳企业债券利息非居民企业所得税的说明

根据财政部、税务总局《关于延续实施境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第5号）的规定，自2026年1月1日起至2027年12月31日止，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。

3. 其他债券持有者缴纳公司债券利息所得税的说明

其他债券持有者的债券利息所得税需自行缴纳。

六、咨询联系方式

1. 发行人：万科企业股份有限公司

联系地址：深圳市福田区梅林路63号万科大厦

联系人：万科债券项目组

联系电话：0755-22198759

2. 受托管理人：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系人：受托管理人项目组

联系电话：010-60838888

特此公告。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二六年一月二十九日