

债券代码：102381399

债券简称：23万科MTN003

万科企业股份有限公司 关于为 2023 年度第三期中期票据提供应收款质押 担保的公告

万科企业股份有限公司（以下简称“本公司”、“发行人”）于2023年6月公开发行了“万科企业股份有限公司2023年度第三期中期票据”（债券简称：23万科MTN003，以下简称“本期债券”），募集说明书约定本期债券无担保。

为保障债券持有人利益，本公司于2026年6月5日召开了本期债券2026年第一次持有人会议，审议并表决通过了议案一：本期中期票据本息兑付安排调整的议案（特别议案）（以下简称《增信议案》）。在已表决通过的《增信议案》中，本公司承诺将为本期中期票据未付本息提供发行人直接或通过集团公司内下属公司间接持有的对下列公司的应收账款质押（北京捷海房地产开发有限公司、北京友泰房地产开发有限公司），并承诺协调和保证相关主体于本议案获表决通过之日起60个工作日内与债权代理人签署、办理相关增信担保手续。

本公司就上述增信担保措施落实情况说明如下：

一、新增增信措施的情况

（一）本次增信措施对应的债券基本情况

- 1、发行人名称：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2023年度第三期中期票据（以下简称“本期债券”）
- 3、债券代码：102381399
- 4、债券简称：23万科MTN003

5、债券规模：本期债券的发行规模为人民币200,000万元，当前余额为119,832万元。

6、债券期限：本期债券为3年期。

根据《关于万科企业股份有限公司2023年度第三期中期票据2026年第一次持有人会议决议的公告》（以下简称《会议决议》），本期债券于2026年6月15日实施固定兑付安排，并支付本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的40%及到期利息，剩余60%的本金展期1年，兑付日为2027年6月15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；顺延期间不另计利息）。

7、票面利率：3.07%

8、本金偿付安排及兑付日：根据《会议决议》，本期债券剩余60%本金展期一年，兑付日为2027年6月15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；顺延期间不另计利息）。

（二）新增的增信措施

本期债券原无增信措施。根据《增信议案》，本公司将直接或通过集团公司内下属公司间接持有的对下列公司（北京捷海房地产开发有限公司、北京友泰房地产开发有限公司）的应收账款质押作为增信担保措施。

（三）新增增信措施的决策程序履行及办理情况

根据《增信议案》，债券持有人同意授权发行人指定的第三方机构以自己的名义代表债券持有人签订增信质押担保协议及办理增信质押担保登记手续。

截至目前，本公司已聘请北京清律律师事务所代表债券持有人签订增信质押担保协议及办理增信质押担保登记手续。北京清律律师事务所已与出质人北京万科企业有限公司签署了应收账款质押协议，并已在中国人民银行征信中心办理质押担保登记手续。

二、质押协议主要内容

1、质押标的

质押标的包括但不限于：

1) 项目应收账款债权所产生的到期或将到期的回收款及其附属担保权益实现后对应比例的回收款；

2) 项目应收账款债权被清收所产生的相应比例的回收款；

3) 请求、起诉、收回、接受与项目应收账款债权相关的对应比例的全部应偿付款项；

4) 来自与项目应收账款债权相关的孳息、承诺利益以及强制执行项目应收账款债权的相应比例的全部回收款。

2、主债权及担保范围

(1) 主债权

发行人发行的23万科MTN003债券项下应付未付本金、利息、违约金（如适用）等款项总额，包括但不限于债券应付的本金、利息及因发行人违约（如有）而产生的应由发行人承担的罚息（如有）、违约金（如有）、损害赔偿金（如有）。

(2) 担保范围

担保范围为其主债权及为实现主债权和担保权利产生的合理费用。

3、质押担保的期限

质押协议生效之日至23万科MTN003债券项下的兑付日，即2027年6月15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；顺延期间不另计利息），或持有人已各自实现了质押担保合同项下全部质权之日，以较早者为准。

4、质押权的实现

(1) 质押协议有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的，亦有权在法律许可的范围内与出质人协商以质押标的折价抵偿债务或以拍卖、变卖质押标的所得的价款优先受偿，或要求标的公司直接向质权人履行债务，质权人依质押协议行使质权并实现债权时，出质人应予配合，不得设置任何障碍。质权人行使上述处分质押标的的权利前，应提前10个工作日书面通知出质人，出质人有权在该期限内协调发行人履行债务：

1) 发行人未于宽限期内、足额兑付未兑付本金或利息；

2) 发行人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；

3) 标的公司申请破产、重整或和解、被宣告破产、重整或和解、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似情形；

4) 法律、法规规定的或质押协议约定的其他情况。

(2) 质权人在法律许可的范围内处分质押标的所得价款在支付折价、变卖或拍卖过程中的费用（包括但不限于保管费、评估费、拍卖费、过户费、税费、资产处置费等）后，优先用于主债权的实现。

(3) 除非质权人另行指定，质权人按照质押协议实现质权所得的价款应按以下顺序（同一顺序按照各项金额比例）进行清偿：1) 质权人实现债权与担保权利而发生的费用；2) 发行人因未按时清偿未兑付本金、利息而产生的罚息、违约金、损害赔偿金，以及出质人因违反质押协议而产生的违约金、损害赔偿金；3) 未兑付利息；4) 未兑付本金。质权人还有权决定根据质押协议的约定实现担保权利所得的资金优先用于归还任何主债权项下到期应付款项的顺序。

5、法律适用与争议解决

(1) 质押协议适用中华人民共和国（为质押协议之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区，下同）法律，并根据中华人民共和国法律进行解释。

(2) 如果质押协议双方因质押协议的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方应将争议交由深圳国际仲裁院按其规则和程序，在深圳进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁的裁决为终局的，对双方均有约束力。

(3) 在争议解决期间，对于质押协议不涉及争议部分的条款，双方仍须履行。

三、标的公司及出质人情况

截至本公告日，本公司已为23万科MTN003提供如下增信措施：

一是出质人享有的对北京捷海房地产开发有限公司的人民币950,000,000.00元的应收账款债权质押；

二是出质人享有的对北京友泰房地产开发有限公司的人民币250,000,000.00元的应收账款债权质押；

（一）标的公司基本情况

1、北京捷海房地产开发有限公司于2015年12月8日成立，注册资本为1,000万元，为发行人合并范围内子公司，主要业务为开发北京翡翠长安项目。

2、北京友泰房地产开发有限公司于2015年12月7日成立，注册资本为10,000万元，为发行人合并范围内子公司，主要业务为开发北京云创天地项目。

（二）发行人与出质人的关系

出质人北京万科企业有限公司为发行人合并范围内子公司，发行人直接或间接持有北京万科企业有限公司100%的股权。

（三）本期债券的担保顺位情况

23万科MTN003质权人对上述质押标的享有第一顺位质押权。

四、影响分析和应对措施

作为“23万科MTN003”增信措施，本公司新增应收款质押以加强对本期债券本息偿付的保障力度，同时也提示债券投资者关注市场风险、质押资产价值波动及变现风险。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司关于为 2023 年度第三期
中期票据提供应收款质押担保的公告》之盖章页）

万科企业股份有限公司

2026 年 8 月 24 日

