
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊股票經紀人或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下萬科企業股份有限公司的全部股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀人或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2202)

(1) 授權本公司發行直接債務融資工具

(2) 2022年第一次臨時股東大會之通告

重要提示：本通函旨在向閣下提供有關臨時股東大會所有所需合理之資料，使閣下可於臨時股東大會上就投票贊成或反對提呈決議案作出知情的決定。

董事會函件載於本通函第3至7頁。本公司將於2022年12月12日(星期一)下午4時正起假座中國廣東省深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行臨時股東大會。有關臨時股東大會之通告載於本通函第8頁至第9頁。

為進一步做好當前疫情防控工作，本公司建議股東優先通過委託大會主席投票方式參加本次會議。股東或股東代理人如現場參會，除攜帶相關證件和參會資料外，請提前關注並遵守中國廣東省及深圳市的有關疫情防控規定和要求。本公司將對現場參會股東或股東代理人採取參會登記、體溫檢測、檢查健康碼綠碼等疫情防控措施。

如股東或股東代理人出現發熱、咳嗽等症狀，不按照要求佩戴口罩或未能遵守疫情防控有關規定和要求，將無法進入會議現場。

擬委任代表出席臨時股東大會的股東，務請將臨時股東大會之代表委任表格按其印列的指示填妥並盡快交回。就A股持有人而言，臨時股東大會之代表委任表格連同經公證的授權書或其他授權文件(如有)，須盡快並在任何情況下不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回董事會辦公室，地址為中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心；就H股持有人而言，臨時股東大會之代表委任表格須盡快並在任何情況下不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司H股股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回臨時股東大會之代表委任表格及並不會妨礙閣下(按閣下意願)在臨時股東大會或其任何續會上親自出席並投票。

* 僅供識別

2022年11月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
2022年第一次臨時股東大會通告.....	8

註：本通函的中英文版如有歧義，概以中文文本為準。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「A股」	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市(股票代碼：000002)並以人民幣交易
「《公司章程》」	本公司公司章程，內容經不時修訂
「董事會」	本公司董事會
「董事會主席」	董事會主席
「本公司」或「公司」	萬科企業股份有限公司，一家於1984年5月30日根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股票代號：2202)及其A股於深交所上市(股票代號：000002)
「《公司法》」	中國公司法，內容經不時修訂
「董事」	本公司董事
「臨時股東大會」	本公司謹訂於2022年12月12日(星期一)下午4時正起於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行的本公司2022年第一次臨時股東大會及其任何續會
「執行董事」	本公司執行董事
「股東大會」	本公司不時舉行之股東大會
「本集團」或「萬科」	本公司及其附屬公司
「H股」	指本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份在聯交所上市(股票代號：2202)，並以港元交易
「H股股東」	本公司H股股份持有人
「H股股份過戶登記處」	香港中央證券登記有限公司

釋 義

「香港」	中國香港特別行政區
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則，內容經不時修訂
「非執行董事」	本公司非執行董事
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	本公司的普通股，包括A股及H股
「股東」	股份持有人
「附屬公司」	具《上市規則》所賦予的涵義
「深交所」	深圳證券交易所
「%」	百分比

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

董事會

執行董事

郁亮先生

祝九勝先生

王海武先生

註冊地址及總部地址

中國深圳市

鹽田區大梅沙

環梅路33號

萬科中心

非執行董事

辛傑先生

胡國斌先生

黃力平先生

雷江松先生

香港主要經營地址

香港

花園道1號

中銀大廈55樓

獨立非執行董事

康典先生

劉姝威女士

吳嘉寧先生

張懿宸先生

2022年11月23日

致股東

敬啟者：

(1)授權本公司發行直接債務融資工具

(2)2022年第一次臨時股東大會通告

緒言

本通函旨在，其中包括，向閣下提供有關將於臨時股東大會上提呈的決議案的所有所需合理之資料，使閣下可於臨時股東大會上就投票贊成或反對提呈決議案作出知情的決定。

臨時股東大會提呈的議案

臨時股東大會的詳細決議案載列於臨時股東大會之通告內及載於本通函第8頁至第9頁有關臨時股東大會之通告。

審議及批准授權本公司發行直接債務融資工具的議案

根據公司第十九屆董事會第二十二次會議的決議，為夯實公司融資資源儲備，進一步優化債務的期限和類型結構，支持公司長期穩定健康發展，公司將於臨時股東大會提呈一項普通決議案，以供股東批准授權公司在不超過人民幣500億元的範圍內發行直接債務融資工具。具體情況如下：

(一) 發行種類及發行主要條款

- 1) **發行種類**：發行種類為直接債務融資工具，包括但不限於境內外市場的公司債券、中期票據、短期融資券、超短期融資券、綠色票據、永續類債券、資產支持類債券、企業債券等，或者上述品種的組合；
- 2) **發行時間**：可一次或多次發行，且可為若干種類；
- 3) **發行方式**：授權董事會(或其轉授權人士)根據市場情況，於發行時確定；
- 4) **發行利率**：授權董事會(或其轉授權人士)根據市場情況，於發行時通過合理合規的方式確定；
- 5) **期限與品種**：授權董事會(或其轉授權人士)根據市場情況，於發行時確定。每次發行直接債務融資工具的規模、期限、利率、發行方式等相關發行條款需遵守相關規則的規定；
- 6) **募集資金用途**：預計發行直接債務融資工具的募集資金將用於滿足公司生產經營需要，調整債務結構，補充流動資金及(或)項目投資(包括但不限於長租公寓、物流地產、產業園、養老公寓等募投項目)等用途。授權董事會(或其轉授權人士)於申請及發行時根據公司資金需求確定；
- 7) **決議有效期**：自臨時股東大會審議通過之日起36個月內有效。

(二) 授權事項

提請臨時股東大會授權董事會，在決議有效期內可根據公司特定需要以及其他市場條件全權處理與上述事項的相關事宜，包括但不限於：

- 1) 在可發行的額度範圍內，決定公司發行的直接債務融資工具的具體品種，包括但不限於境內外市場的公司債券、中期票據、短期融資券、超短期融資券、綠色票據、永續類債券、資產支持類債券和企業債券等，或者上述品種的組合；
- 2) 在符合法律法規要求、監管機構認可的前提下，可根據公司具體需要決定募集資金的具體用途，包括但不限於調增用於補充流動資金、置換其他有息債務或項目建設等用途的額度規模；
- 3) 根據公司生產經營、資本支出的需要以及市場條件，決定每次發行的直接債務融資工具的具體條款和條件以及相關事宜，包括但不限於確定每次實際發行的直接債務融資工具金額、利率、期限、發行時間、發行對象、發行方式、發行配售安排等；
- 4) 根據發行直接債務融資工具的實際需要，委任各中介機構，包括但不限於主承銷商、評級機構、律師事務所等，並談判、簽署及修訂相關合同或協議，以及簽署與每次發行、登記、上市相關的所有必要文件，並代表公司向相關監管部門辦理每次直接債務融資工具的申請、註冊或備案等所有必要手續；
- 5) 辦理與發行直接債務融資工具相關、且上述未提及到的其他事項；
- 6) 本議案所述授權的有效期自臨時股東大會通過本議案授權之日起36個月。如果董事會及(或)其轉授權人士已於授權有效期內決定有關發行，且公司亦在授權有效期內取得監管部門的發行批准、許可或登記的，則公司可在該等批准、許可或登記確認的有效期內完成有關發行。

董事會在獲取臨時股東大會授權的同時，將上述授權進一步轉授予公司總裁及其轉授權人士。

臨時股東大會

臨時股東大會將於2022年12月12日(星期一)下午4時正起假座中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行，以審議及，若認為適當，批准臨時股東大會通告所列的決議。

臨時股東大會之通告、代表委任表格已於2022年11月23日(星期三)登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及寄發予股東。

擬委任代表出席臨時股東大會的股東，務請將臨時股東大會代表委任表格按其印列的指示填妥並盡快交回。就A股持有人而言，臨時股東大會代表委任表格連同經過公證的授權書或其他授權文件(如有)須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前送達本公司董事會辦公室，地址為中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心，方為有效。就H股持有人而言，臨時股東大會之代表委任表格最遲須於臨時股東大會或其任何續會的指定召開時間24小時前(即2022年12月11日下午4時正)送交本公司H股股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。閣下填妥及交回的臨時股東大會之代表委任表格並不會妨礙閣下(按閣下意願)在臨時股東大會或其任何續會上親自出席並投票。

本公司將於2022年12月8日(星期四)至2022年12月12日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司H股股份過戶登記手續，期內暫停辦理H股股份過戶登記。本公司H股持有人如欲出席臨時股東大會，最遲須於2022年12月7日(星期三)下午4時30分將股份及過戶文件一併交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。凡於2022年12月8日(星期四)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊內的本公司H股持有人均有權出席臨時股東大會，並可就擬於會上提呈的決議案進行投票。

以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條的規定，除臨時股東大會會議主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序上或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，臨時股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時股東大會通告所列的決議符合本公司及其股東的整體最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成通告所列的決議。

董事會函件

責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深信及確認，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導及欺詐成分，而本通函並無遺漏其他事項致使其所載內容產生誤導。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
萬科企業股份有限公司
董事會主席
郁亮

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

2022年第一次臨時股東大會通告

茲通告萬科企業股份有限公司(「本公司」)將於2022年12月12日(星期一)下午4時正起假座中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行2022年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)。

為進一步做好當前疫情防控工作，本公司建議本公司股東(「股東」)優先通過委託大會主席方式參加本次會議。股東或股東代理人如現場參會，除攜帶相關證件和參會資料外，請提前關注並遵守中國廣東省及深圳市的有關疫情防控規定和要求。本公司將對現場參會股東或股東代理人採取參會登記、體溫檢測、檢查健康碼綠碼等疫情防控措施。

如股東或股東代理人出現發熱、咳嗽等症狀，不按照要求配戴口罩或未能遵守疫情防控有關規定和要求，將無法進入會議現場。

一、將在臨時股東大會上審議及批准的事項

股東將在臨時股東大會上審議及酌情批准下列決議案：

普通決議案

1. 審議及批准授權本公司發行直接債務融資工具。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
董事會主席
郁亮

中國，深圳，2022年11月23日

* 僅供識別

2022年第一次臨時股東大會通告

附註：

1. 本公司將於2022年12月8日(星期四)至2022年12月12日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司H股股份過戶登記手續，期內暫停辦理H股股份過戶登記。H股登記持有人如欲出席臨時股東大會，最遲須於2022年12月7日(星期三)下午4時30分將股份及過戶文件一併交回H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。凡於2022年12月8日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊內的本公司H股持有人均有權出席臨時股東大會，並可就擬於會上提呈的決議案進行投票。
2. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東可委任一名或以上代表以代表其出席是次臨時股東大會並於會上投票。代表毋須為股東。
3. 委任超過一名代表的股東，其代表只能以投票方式進行表決。
4. 股東須以書面形式委任代表，代表委任表格及委任書須由股東簽署或其以書面形式正式委任的授權人代其簽署，或倘股東為法人，則必須蓋上公司印章或由董事或其正式委任的授權人簽署。倘委託書由委託人的授權人簽署，則授權其簽署的授權書或其他授權文件須經過公證。就A股持有人而言，經過公證的授權書或其他授權文件以及代表委任表格須最遲於臨時股東大會指定舉行時間24小時前送達本公司董事會辦公室，方為有效。就H股持有人而言，上述文件最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前送交H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 是次臨時股東大會預計需時半天。出席是次臨時股東大會的股東(親身出席或委派代表出席)須自行承擔交通費及住宿費。
6. 董事會辦公室地址如下：

萬科企業股份有限公司
中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵政編碼：518083

聯絡人：許智濤先生
電話：86 (755) 2560 6666
傳真：86 (755) 2553 1696
7. 各股東(或其受委代表)須以投票表決方式行使其投票權。