
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)建議非公開發行A股

(2)2023年第一次臨時股東大會通告

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4至19頁。

本公司將於2023年3月3日(星期五)下午3時正，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20頁至第26頁。

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

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 4 |
| 2023年第一次臨時股東大會通告..... | 20 |
| 附錄一—前次募集資金使用情況報告 | 27 |
| 附錄二—非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告 | 31 |
| 附錄三—關於非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及擬採取的填補措施..... | 56 |
| 附錄四—未來三年(2023-2025年)股東分紅回報規劃 | 65 |

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 |
| 「A股股東」 | 本公司A股股東 |
| 「《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」 | 本公司董事會主席 |
| 「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 |
| 「關連人士」 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「中國證監會」 | 中國證券監督管理委員會 |
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「臨時股東大會」 | 將於2023年3月3日(星期五)下午3時正起於中國廣東省深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行的本公司2023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 |

釋 義

| | |
|---------------|---|
| 「一般性授權」 | 股東在本公司於2022年12月16日的2022年第一次臨時股東大會以特別決議方式(其中包括)批准授予本公司董事會一般性授權，授權董事會決定單獨或同時發行、配發及／或處理不超過本公司於2022年第一次臨時股東大會通過當天的已發行A股及／或已發行的H股總數各20%的股份 |
| 「本集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「H股」 | 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股股東 |
| 「H股股份過戶登記處」 | 香港中央證券登記有限公司 |
| 「香港」 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立非執行董事」 | 本公司獨立非執行董事 |
| 「最後實際可行日期」 | 2023年2月10日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 香港聯交所證券上市規則 |
| 「非執行董事」 | 本公司非執行董事 |
| 「建議非公開發行A股方案」 | 有關建議非公開發行A股的發行方案 |
| 「建議非公開發行A股」 | 本公司建議根據一般性授權向不超過35名特定投資者非公開發行不超過110,000萬股A股(含本數) |

釋 義

| | |
|---------|-------------------------------|
| 「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」 | 中國的法定貨幣——人民幣，其基本單位為「元」 |
| 「《證券法》」 | 中國證券法，內容經不時修訂 |
| 「股份」 | 本公司的普通股，包括A股及H股 |
| 「股東」 | 股份持有人 |
| 「深交所」 | 深圳證券交易所 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「監事」 | 本公司監事 |
| 「深鐵集團」 | 深圳市地鐵集團有限公司 |
| 「認購人」 | 建議非公開發行A股中不超過35名(包括35名)的特定投資者 |
| 「認購價格」 | 建議非公開發行A股項下將予發行的新A股的認購價 |
| 「%」 | 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

非執行董事

辛傑先生
胡國斌先生
黃力平先生
雷江松先生

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

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

香港主要經營地址

香港
花園道1號
中銀大廈55樓

2023年2月13日

致股東

敬啟者：

(1)建議非公開發行A股
(2)2023年第一次臨時股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2022年12月1日之2022年第一次臨時股東大會補充通函，及日期為2022年12月16日之2022年第一次臨時股東大會決議公告，內容有關(其中包括)發行公司股份的一般性授權。根據一般性授權，董事會獲授權(其中包括)發行不超過本公司於2022年12月16日舉行的2022年第一次臨時股東大會當日已發行的A股及/或已發行的H股總數各20%的股份。

* 僅供識別

董事會函件

本公司第十九屆董事會第二十五次會議於2023年2月10日審議及批准建議非公開發行A股，即本公司將根據一般性授權向不超過35名認購人發行不超過110,000萬股A股(含本數)，預計募集資金(不考慮相關發行費用)總額將不超過人民幣150億元(含本數)。建議非公開發行A股方案尚待股東於臨時股東大會批准及獲得中國證監會核准。本公司將根據股東之批准及中國證監會之核准與認購人進一步商討有關建議非公開發行A股的條款以訂立最終認購協議。

本公司將召開臨時股東大會，以供股東審議及批准建議非公開發行A股。就此而言，將於臨時股東大會提呈的決議案包括(1)關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案；(2)關於公司非公開發行A股股票方案的議案；(3)關於公司非公開發行A股股票預案的議案；(4)關於公司非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告的議案；(5)關於公司前次募集資金使用情況報告的議案；(6)關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及填補措施的議案；(7)關於公司未來三年(2023-2025年)股東分紅回報規劃的議案；(8)關於提請股東大會授權董事會及／或其授權人士全權辦理非公開發行工作相關事宜的議案。上述議案將以特別決議案於臨時股東大會上提呈股東審議批准。

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。

建議非公開發行A股

1. 建議非公開發行A股方案的概要：

- (1) 發行股票種類和面值： 每股面值人民幣1.00元的A股。
- (2) 發行方式及發行時間： 建議非公開發行A股採取向特定對象非公開發行A股的方式。本公司將在獲得中國證監會核准建議非公開發行A股的批覆有效期內，選擇適當時機實施。
- (3) 發行對象和認購方式： 建議非公開發行A股的認購人為不超過35名特定投資者(含35名)。認購人須為符合中國證監會規定的證券投資基金管理公司、證券公司、財務公司、資產管理公司、保險機構投資者、信託公司、合格境外機構投資者以及其他合格的投資者等。證券投資基金管理公司、證券公司、合格境外機構投資者、人民幣合格境外機構投資者以其管理的兩隻以上產品認購的，視為一個認購人；信託公司作為認購人的，只能以自有資金認購。

最終認購人將由董事會及／或其授權人士根據臨時股東大會授權，在本公司取得中國證監會關於建議非公開發行A股的核准批覆後，與保薦機構(主承銷商)根據認購人申購報價情況協商確定。若法律、行政法規、部門規章或規範性文件或監管部門對非公開發行股票的認購人另有規定的，從其規定。

所有發行對象均以人民幣現金方式、以相同價格認購建議非公開發行A股項下待發行的A股。

董事會函件

- (4) 定價基準日、認購價格與定價方式：

建議非公開發行A股的定價基準日為建議非公開發行A股的發行期首日。

建議非公開發行A股的認購價格不低於定價基準日前20個交易日(不含定價基準日，下同)發行人A股股票交易均價的80%(即「發行底價」，按「進壹法」保留兩位小數)。定價基準日前20個交易日公司A股股票交易均價 = 定價基準日前20個交易日公司A股股票交易總額 ÷ 定價基準日前20個交易日A股股票交易總量。

最終認購價格將由董事會及／或其授權人士根據臨時股東大會授權，在本公司取得中國證監會關於建議非公開發行A股的核准批覆後，與保薦機構(主承銷商)按照相關法律、法規和規範性文件的規定及申購報價情況協商確定。

在建議非公開發行A股定價基準日至發行日期間，本公司如發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，則建議非公開發行A股的發行底價將進行相應調整。

- (5) 發行數量：

建議非公開發行A股項下待發行的A股數量不超過110,000萬股A股(含本數)，即不超過建議非公開發行A股前公司總股本(含庫存股)的9.46%，不超過建議非公開發行A股前公司A股總股本(含庫存股)的11.32%。

建議非公開發行A股最終發行數量的計算公式為：發行數量 = 建議非公開發行A股募集資金總額 / 建議非公開發行A股的認購價格。如所得股份數不為整數的，對於不足一股的餘股按照向下取整的原則處理。

若本公司股票在關於建議非公開發行A股的董事會決議公告日至發行日期間發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，或者其他事項導致建議非公開發行A股前股份總數發生變化，則建議非公開發行A股的發行數量上限將進行相應調整。

最終發行數量將由董事會及／或其授權人士根據臨時股東大會授權，在取得中國證監會關於建議非公開發行A股的核准批覆後，在上述發行數量上限範圍內，與保薦機構(主承銷商)按照相關法律、法規和規範性文件的規定及發行實際情況協商確定。若中國證監會等監管部門對上述發行數量有所調整，以其核准的數據為準。

(6) 限售期安排：

建議非公開發行A股完成後，發行對象所認購的建議非公開發行A股項下的A股自建議非公開發行A股結束之日起6個月內不得轉讓。

建議非公開發行A股完成後至限售期滿之日止，發行對象由於本公司送紅股或資本公積轉增股本等原因增持的股份，亦應遵守上述限售安排。

董事會函件

上述限售期屆滿後，該等A股的轉讓和交易將根據屆時有效的法律法規及中國證監會、深交所的有關規定執行。

- (7) 上市地點： 限售期屆滿後，建議非公開發行A股項下待發行的A股在深交所上市交易。
- (8) 建議非公開發行前的
滾存未分配利潤安排： 建議非公開發行A股前的本公司的滾存未分配利潤由建議非公開發行A股完成後的新老股東按照發行後的股份比例共享。

董事會函件

- (9) 募集資金數額及用途： 建議非公開發行A股募集資金總額不超過人民幣150億元(含本數)，扣除發行費用後的募集資金淨額將全部用於本集團以下項目：

| 序號 | 項目名稱 | 總投資金額 (人民幣億元) | 募集資金擬 投入金額 (人民幣億元) |
|----|----------------|------------------|--------------------------|
| 1 | 中山金城國際 | 29.34 | 12.50 |
| 2 | 廣州金茂萬科魅力 之城 | 93.46 | 8.00 |
| 3 | 珠海海上城市 | 40.42 | 5.00 |
| 4 | 杭州星圖光年軒 | 54.25 | 7.00 |
| 5 | 鄭州翠灣中城 | 39.62 | 13.00 |
| 6 | 鄭州未來時光 | 23.61 | 7.00 |
| 7 | 重慶星光天空之城 | 22.07 | 10.00 |
| 8 | 成都菁蓉都會 | 17.11 | 8.50 |
| 9 | 西安萬科東望 | 64.66 | 12.00 |
| 10 | 長春溪望薈 | 23.33 | 9.00 |
| 11 | 鞍山高新萬科城 | 45.73 | 13.00 |
| 12 | 補充流動資金 | 45.00 | 45.00 |
| | 合計 | 498.61 | 150.00 |

若建議非公開發行A股扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，本公司將根據實際募集資金淨額，在符合相關法律法規的前提下，按照項目的輕重緩急等情況，調整募集資金投入的優先順序及各項目的具體投資額等使用安排，募集資金不足部分由本公司自籌解決。

為保證募集資金投資項目的順利進行，並保障本公司全體股東的利益，建議非公開發行A股募集資金到位之前，本公司將根據募投項目實際進度情況以自有資金或自籌資金先行投入，待募集資金到位後按照相關規定程序予以置換。

- (10) 建議非公開發行A股方案之決議有效期：建議非公開發行A股方案的決議有效期為臨時股東大會審議通過建議非公開發行A股方案相關議案之日起12個月。若國家法律、行政法規、部門規章或規範性文件對非公開發行股票有新的規定，公司將按新的規定進行相應調整。

2. 將於臨時股東大會提呈的議案

建議非公開發行A股相關議案已於2023年2月10日獲董事會批准。本公司獨立董事已出具同意的獨立意見。建議非公開發行A股相關議案將以特別決議案形式於臨時股東大會上提呈股東審議及批准。相關議案的詳情如下：

2.1 關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案

根據《公司法》《證券法》以及中國證監會《上市公司證券發行管理辦法》《上市公司非公開發行股票實施細則》等有關法律、法規和規範性文件的規定，經對公司的實際情況與上述有關法律、法規和規範性文件的規定逐項對照，董事會認為本公司符合現行非公開發行政策和發行條件的各項規定，具備非公開發行股票的條件。

2.2 關於公司非公開發行A股股票方案的議案

有關非公開發行A股方案的詳情，請參閱上文「1.建議非公開發行A股方案的概要」。

2.3 關於公司非公開發行A股股票預案的議案

有關非公開發行A股股票預案詳情，請參閱本公司日期為2023年2月13日之海外監管公告。

2.4 關於公司非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告的議案

有關公司「非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告」的詳情，請參與本通函附錄二。

2.5 關於公司前次募集資金使用情況報告的議案

有關公司「前次募集資金使用情況報告」的詳情，請參閱本通函附錄一。

2.6 關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及填補措施的議案

有關公司「非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及填補措施」的詳情，請參閱本通函附錄三。

2.7 關於公司未來三年(2023-2025年)股東分紅回報規劃的議案

有關公司「未來三年(2023-2025年)股東分紅回報規劃」的詳情，請參閱本通函附錄四。

2.8 關於提請股東大會授權董事會及／或其授權人士全權辦理非公開發行工作相關事宜的議案

為確保建議非公開發行A股有關事宜的順利進行，根據相關法律法規、證券交易所及《公司章程》的相關規定，董事會提請於臨時股東大會授權董事會及／或董事會相關授權人士全權辦理本次非公開發行的有關具體事宜，包括但不限於：

- 1) 根據具體情況，在臨時股東大會決議範圍內，制定和實施建議非公開發行A股的具體方案，包括發行數量、發行價格、發行對象、發行時機、

董事會函件

發行起止日期及與本次發行方案有關的其他一切事項。

- 2) 辦理建議非公開發行A股募集資金投資項目涉及的相關工作，簽署建議非公開發行A股募集資金投資項目實施過程中的重大合同。
- 3) 聘請保薦機構等中介機構、辦理建議非公開發行A股申報事宜，根據監管部門的要求制作、修改、報送有關本次發行及上市的申報材料。
- 4) 決定簽署、補充、修改、遞交、呈報、執行建議非公開發行A股過程中發生的所有協議和文件，包括但不限於承銷協議、保薦協議、聘請中介機構的協議、股份認購協議等法律文件。
- 5) 開立募集資金存放專項賬戶、簽署募集資金管理和使用相關的協議。
- 6) 根據有關主管部門要求和市場的實際情況，在法律、法規規定和在股東大會決議範圍內對募集資金投資項目具體安排進行調整。
- 7) 如出現不可抗力或證券監管部門對非公開發行股票的政策有新的規定或市場條件發生變化，根據情況對建議非公開發行A股的具體方案和相關文件作相應調整並繼續辦理建議非公開發行A股事宜。
- 8) 在建議非公開發行A股完成後，辦理建議非公開發行A股的股票在深交所掛牌上市、鎖定等事宜。
- 9) 根據建議非公開發行A股的實際發行結果，增加公司注冊資本、修改《公司章程》相應條款及辦理工商變更登記手續。

- 10) 在法律、法規及《公司章程》允許範圍內，辦理與本次建議非公開發行A股有關的其他事項。
- 11) 上述授權中涉及證券監管部門批准建議非公開發行A股後的具體執行事項的，授權有效期自臨時股東大會審議通過之日起至該等具體執行事項辦理完畢之日止，其餘授權事項有效期自本公司臨時股東大會審議通過之日起12個月內有效。

提請臨時股東大會在上述基礎上，同意董事會授權公司董事會主席及／或其轉授權人士為本次發行的獲授權人士，具體處理與本次發行有關的事務並簽署相關法律文件。上述獲授權人士有權根據本公司臨時股東大會決議確定的授權範圍及董事會的授權，代表本公司在本次發行過程中處理與本次發行有關的上述事宜。

3. 建議非發行A股的先決條件

建議非公開發行A股須獲股東於臨時股東大會審議批准，及獲得中國證監會核准。待獲得中國證監會核准後，本公司將向中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司和深交所申請辦理建議非公開發行A股項下A股的發行、登記和上市事宜，完成建議非公開發行A股的全部呈報批准程序。

4. 建議非公開發行A股對本公司股權結構的影響

截至最後實際可行日期，已發行股份總數為11,630,709,471股股份，包含9,724,196,533股A股及1,906,512,938股H股。本公司(i)截至最後實際可行日期，及(ii)緊隨建議非公開發行A股完成後(假設(a)建議非公開發行A股發行數量為110,000萬股，及(b)由最後實際可行日期至建議非公開發行A股完成日，除因建議非公開發行A股以外，已發行股份總數並無變化)的股權結構如下：

董事會函件

| | 於最後實際可行日期 | | 緊接建議非公開發行A股完成後 | |
|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 所持股份 總數 | 佔已發行股份 總數的概約 百分比 | 所持股份 總數 | 佔已發行股份 總數的概約 百分比 |
| A股 | | | | |
| 深鐵集團 | 3,242,810,791 | 27.88% | 3,242,810,791 | 25.47% |
| 其他A股股東 | 6,408,429,750 | 55.10% | 6,408,429,750 | 50.34% |
| 庫存股 | 72,955,992 | 0.63% | 72,955,992 | 0.57% |
| 建議非公開發行A股將發行之 A股認購人 | — | — | 1,100,000,000 | 8.64% |
| A股小計 | 9,724,196,533 | 83.61% | 10,824,196,533 | 85.02% |
| H股 | | | | |
| H股股東 | 1,906,512,938 | 16.39% | 1,906,512,938 | 14.98% |
| H股小計 | 1,906,512,938 | 16.39% | 1,906,512,938 | 14.98% |
| 總計 | 11,630,709,471 | 100% | 12,730,709,471 | 100% |

建議非公開發行A股的實際發行價格、發行規模、發行期、募集資金總額和淨額，將待非公開發行A股完成後另行公佈。

5. 上市規則涵義

建議非公開發行A股項下的新A股將根據一般性授權進行配發及發行。根據一般性授權，董事會獲授權發行不超過本公司於2022年12月16日舉行的2022年第一次臨時股東大會當日已發行的A股及／或已發行的H股總數各20%的股份。於最後實際可行日期，本公司尚未根據一般性授權發行任何股份。根據一般性授權發行新A股毋需獲得股東批准，惟根據公司章程及中國相關法律法規，A股發行方案須經股東批准。

如建議非公開發行A股的認購人涉及本公司關連人士，公司將另行遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准等規定(如適用)。

此外，根據上市規則第13.36(5)條，A股認購價不應較以下各項較高者折讓20%或更多：(i)最終認購協議簽署當日之H股收市價，及(ii)緊接最終認購協議簽署當日前五個交易日之H股平均收市價。

6. 建議非公開發行A股的理由及裨益

積極響應國家政策實施，推動本集團業務發展

本集團以「城市建設服務商」為戰略定位，通過包括併購在內的多種方式，配合國家產業政策的實施，努力推動業務和戰略轉型升級，已初步取得積極成效，在房地產開發、物業服務、租賃住宅、物流倉儲、商業開發與運營等多項業務上取得了長足的發展。

中國房地產行業是國家經濟的重要支柱產業，2022年11月，中國發佈多重政策推動房地產企業健康平穩發展，中國證監會亦決定在房地產企業股權融資方面調整優化5項措施，其中包括恢復房地產上市企業非公開發行方式再融資。2022年12月22日，中央經濟工作會議亦指出，要確保房地產市場平穩發展，紮實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作。要因城施策，支持剛性和改善性住房需求。建議非公開發行A股可完善本集團業務佈局並推進業務發展，積極響應國家政策實施。

優化本集團資本結構，增強抗風險能力

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年9月30日，本集團資產負債率分別為84.36%、81.28%、79.74%和77.85%，本集團目前的資產負債率較高。建議非公開發行A股可增加本集團的所有者權益，進一步優化資本結構，提高本集團盈利水準和抗風險能力，提升本集團的核心競爭力和可持續發展能力。

增強本集團資金實力，為長期穩定發展奠定基礎

房地產行業屬資金密集型行業，具有資金需求規模大，周轉時間長等特點。因此，強大的資金實力是本集團積極擴張，充分參與市場競爭的重要保障。在房地產市場增速趨穩、地價和項目建設各項成本日益走高的背景下，是否擁有充足的現金流對房地產企業的可持續發展至關重要。建議非公開發行A股可為本公司現有項目提供新的資金支持，有利於推動項目順利實施和按時交付，此外，亦可擴充本集團資本規模，為本集團的長期穩定發展奠定堅實基礎。

董事認為，建議非公開發行A股條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

過去十二個月的籌資活動

緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無進行任何涉及股本證券發行的籌資活動。

臨時股東大會

本公司將於2023年3月3日(星期五)下午3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，以審議及批准臨時股東大會通告所列的決議。

臨時股東大會通告、臨時股東大會代表委任表格已於2023年2月13日(星期一)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2023年3月2日下午3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。

董事會函件

本公司將於2023年2月27日(星期一)至2023年3月3日(星期五)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2023年2月24日(星期五)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2023年2月27日(星期一)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。

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，建議決議案符合本公司及股東的整體利益。概無其他董事放棄就該等董事會決議案投票。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。

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。

由於建議非公開發行A股方案尚待批准且建議非公開發行A股須待若干條件獲達成後，方告完成，故建議非公開發行A股可能會或不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會函件

本通函的中英文本如有歧義，概以中文本為準。

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)

2023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」或「公司」)將於2023年3月3日(星期五)下午3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2023年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)。

將在臨時股東大會上審議及批准的事項

本公司股東將在臨時股東大會上審議及酌情批准下列決議案：

特別決議案

1. 關於公司符合非公開發行A股股票的條件的議案。
2. 關於公司非公開發行A股股票方案的議案：

2.01 發行股票種類和面值

本次非公開發行的股票種類為境內上市人民幣普通股(A股)，每股面值人民幣1.00元。

2.02 發行方式及發行時間

本次非公開發行股票採取向特定對象非公開發行的方式，在獲得中國證監會關於本次非公開發行核准文件的有效期限內擇機發行。

2.03 發行對象和認購方式

本次非公開發行A股股票的發行對象為不超過35名(含35名)特定對象。發行對象範圍為：符合中國證監會規定的證券投資基金管理公司、證券公司、財務公司、資產管理公司、保險機構投資者、信託公司、合格境外

* 僅供識別

2023年第一次臨時股東大會通告

機構投資者以及其他合格的投資者等。證券投資基金管理公司、證券公司、合格境外機構投資者、人民幣合格境外機構投資者以其管理的二隻以上產品認購的，視為一個發行對象；信託公司作為發行對象，只能以自有資金認購。

在公司獲得中國證監會關於本次發行的核准批文後，按照中國證監會的相關規定，由公司董事會及／或其授權人士在股東大會授權範圍內，與保薦機構(主承銷商)根據發行對象申購報價情況協商確定。若國家法律、行政法規、部門規章或規範性文件或監管部門對非公開發行股票的發行對象另有規定的，從其規定。

本次發行的發行對象均以現金方式並以相同價格認購本次非公開發行股票。

2.04 發行價格及定價方式

本次非公開發行股票的定價基準日為發行期首日。

本次非公開發行的發行價格不低於定價基準日前20個交易日(不含定價基準日，下同)發行人A股股票交易均價的80%(即「發行底價」，按「進一法」保留兩位小數)。定價基準日前20個交易日公司A股股票交易均價=定價基準日前20個交易日公司A股股票交易總額÷定價基準日前20個交易日A股股票交易總量。

在本次非公開發行A股股票定價基準日至發行日期間發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，則發行價格應相應調整。

在前述發行底價的基礎上，本次非公開發行的最終發行價格將在公司取得中國證監會相關核准文件後，由公司董事會及／或其授權人士在股東

2023年第一次臨時股東大會通告

大會授權範圍內，與保薦機構(主承銷商)按照法律法規的規定和監管部門的要求，根據發行對象申購報價的情況協商確定。

2.05 發行數量

本次非公開發行股票的數量為募集資金總額除以發行價格(計算結果出現不足1股的，尾數應向下取整，對於不足1股部分的對價，在認購總價款中自動扣除)，且不超過110,000萬股(含本數)，即不超過本次發行前公司總股本(含庫存股)的9.46%、不超過本次發行前公司A股總股本(含庫存股)的11.32%。若公司股票在關於本次非公開發行的董事會決議公告日至發行日期間發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，或者其他事項導致公司總股本發生變化，本次非公開發行的股票數量及上限將進行相應調整。

最終發行數量將在本次非公開發行取得中國證監會的核准批復後，在上述發行數量上限範圍內，由發行人董事會及／或其授權人士在股東大會的授權範圍內，按照相關法律、行政法規、部門規章或規範性文件的規定及發行時的實際情況，與本次非公開發行A股股票的保薦機構(主承銷商)協商確定。若中國證監會等監管部門對上述發行數量有所調整，以其核准的數據為準。

2.06 限售期安排

本次非公開發行完成後，認購對象所認購的本次非公開發行的A股股份自發行結束之日起6個月內不得轉讓。上述股份鎖定期屆滿後減持還需遵守《公司法》《證券法》和《股票上市規則》等法律、法規、規章、規範性文件以及《公司章程》的相關規定。

在上述股份鎖定期限內，發行對象所認購的本次發行股份因公司送股、資本公積金轉增股本等事項而衍生取得的股份，亦應遵守上述股份限售安排。

2.07 上市地點

本次非公開發行的A股股票在限售期屆滿後，將在深圳證券交易所上市交易。

2.08 本次非公開發行A股股票前的滾存未分配利潤安排

本次發行前的滾存未分配利潤由本次發行完成後的新老股東按照發行後的股份比例共享。

2023年第一次臨時股東大會通告

2.09 募集資金數量及用途

本次非公開發行股票的募集資金總額不超過人民幣150億元(含本數)，扣除發行費用後的募集資金淨額將全部用於以下項目：

| 序號 | 項目名稱 | 總投資金額 (人民幣億元) | 募集資金擬 投入金額 (人民幣億元) |
|----|----------------|------------------|--------------------------|
| 1 | 中山金域國際 | 29.34 | 12.50 |
| 2 | 廣州金茂萬科魅力 之城 | 93.46 | 8.00 |
| 3 | 珠海海上城市 | 40.42 | 5.00 |
| 4 | 杭州星圖光年軒 | 54.25 | 7.00 |
| 5 | 鄭州翠灣中城 | 39.62 | 13.00 |
| 6 | 鄭州未來時光 | 23.61 | 7.00 |
| 7 | 重慶星光天空之城 | 22.07 | 10.00 |
| 8 | 成都菁蓉都會 | 17.11 | 8.50 |
| 9 | 西安萬科東望 | 64.66 | 12.00 |
| 10 | 長春溪望薈 | 23.33 | 9.00 |
| 11 | 鞍山高新萬科城 | 45.73 | 13.00 |
| 12 | 補充流動資金 | 45.00 | 45.00 |
| | 合計 | 498.61 | 150.00 |

若本次非公開發行扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，公司將根據實際募集資金淨額，在符合相關法律法規的前提下，按照項目的輕重緩急等情況，調整募集資金投入的優先順序及各項目的具體投資額等使用安排，募集資金不足部分由公司自籌解決。

為保證募集資金投資項目的順利進行，並保障公司全體股東的利益，本次非公開發行募集資金到位之前，公司將根據募投項目實際進度情況以自有資金或自籌資金先行投入，待募集資金到位後按照相關規定程序予以置換。

2023年第一次臨時股東大會通告

2.10 本次非公開發行A股股票決議的有效期限

本次發行決議的有效期限為公司股東大會審議通過本次非公開發行方案之日起12個月有效。若國家法律、行政法規、部門規章或規範性文件對非公開發行股票有新的規定，公司將按新的規定進行相應調整。

3. 關於公司非公開發行A股股票預案的議案。
4. 關於公司非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性分析研究報告的議案。
5. 關於公司前次募集資金使用情況報告的議案。
6. 關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及擬採取填補措施的議案。
7. 關於公司未來三年(2023年—2025年)股東分紅回報規劃。
8. 關於提請股東大會授權董事會及／或其授權人士全權辦理非公開發行A股工作相關事宜的議案。

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，2023年2月13日

附註：

1. 本公司將於2023年2月27日(星期一)至2023年3月3日(星期五)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2023年2月24日(星期五)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2023年2月27日(星期一)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。

2023年第一次臨時股東大會通告

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。

前次募集資金使用情況報告

根據中國證券監督管理委員會(以下簡稱「中國證監會」)印發的《關於前次募集資金使用情況報告的規定》(證監發行字[2007]500號)的規定，萬科企業股份有限公司(以下簡稱「公司」或「本公司」，與其子公司一起合稱「本集團」)編製了截至2022年12月31日止的關於前次募集資金使用情況的報告。

一、前次募集資金基本情況

(一) 實際募集資金金額、資金到賬時間

1、2020年H股配售募集資金

經中國證監會2020年4月8日出具的《關於核准萬科企業股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》(證監許可[2020]632號)核准，本公司於2020年6月11日，向不少於六名承配人成功配發及發行總數為315,589,200股之新H股，配售價格為每股25.00港元，配售所得款項總額為港幣7,889,730,000.00元，上述配售所得款項於2020年6月11日全部到賬，按照2020年6月11日收款當日港元兌人民幣中間價0.9110折合人民幣7,187,544,030.00元，另外扣除發行費用折合人民幣22,248,479.27元後，募集資金淨額為人民幣7,165,295,550.73元。

該次募集資金到賬時間為2020年6月11日，本次募集資金到位情況已經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)審驗，並於2020年7月24日出具畢馬威華振驗字第2000585號驗資報告。

2、2019年H股配售募集資金

根據中國證監會2019年1月24日出具的《關於核准萬科企業股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》(證監許可[2019]129號)，本公司於2019年4月4日，向不少於六名承配人成功配發及發行總數為262,991,000股之新H股，配售價格為每股29.68港元，配售所得款項總額為港幣7,805,572,880.00元，上述配售所得款項於2019年4月4日全部到賬，按照2019年4月4日收款當日港元兌人民幣中間價0.8543折合人民幣6,668,300,911.38元，另外扣除發行費用折合人民幣24,898,939.49元後，募集資金淨額為人民幣6,643,401,971.89元。

該次募集資金到賬時間為2019年4月4日，本次募集資金到位情況已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)長沙分所審驗，並於2019年6月24日出具安永華明(2019)驗字第60723470_P01號驗資報告。

(二) 募集資金的存放情況

為了規範募集資金的管理和使用，保護投資者利益，提高募集資金的使用效率，公司在中國銀行(香港)有限公司開立了銀行賬戶對募集資金進行存儲。公司對募集資金的使用實施嚴格審批，保證專款專用。

截至2022年12月31日，公司募集資金已全部使用完畢。

二、 前次募集資金實際使用情況

(一) 前次募集資金使用情況對照表

截至2022年12月31日，上述兩次前次募集資金淨額已全額用於償還本集團的境外債務性融資，上述兩次前次募集資金使用情況對照表見附件《前次募集資金使用情況對照表》。

(二) 前次募集資金變更情況

上述兩次募集資金實際投資項目均未發生變更。

(三) 前次募集資金項目的實際投資總額與承諾投資總額的差異說明

上述兩次募集資金項目的實際投資總額與承諾投資總額不存在差異。

(四) 前次募集資金投資項目對外轉讓或置換情況

上述兩次募集資金項目不存在對外轉讓或置換的情況。

(五) 臨時閒置募集資金使用情況

本公司不存在使用閒置募集資金投資的情形。

三、 前次募集資金投資項目實現效益情況說明

上述兩次前次募集資金的使用用途為償還本集團境外債務性融資，未做出使用效益承諾。

四、前次募集資金中用於認購股份的資產運行情況

上述兩次前次募集資金未用於認購股份。

五、前次募集資金實際使用情況的信息披露對照情況

上述兩次前次募集資金實際使用情況與本公司定期報告和其他信息披露文件中披露的有關內容不存在差異。

萬科企業股份有限公司

董事會

2023年2月10日

附件：前次募集資金使用情況對照表

附件：

(一) 前次募集資金使用情況對照表 – 2020年H股配售募集資金

單位：人民幣元

| | | | | | | | | | | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 募集資金總額： | | 7,165,295,550.73 | | | 已累計使用募集資金總額： | | 7,165,295,550.73 | | | |
| 變更用途的募集資金總額： | | 0.00 | | | 各年度使用募集資金總額： | | 7,165,295,550.73 | | | |
| 變更用途的募集資金總額比例： | | 0.00 | | | 2020年： | | | | | |
| 投資項目 | | 募集資金投資總額 | | | 截止日募集資金累計投資額 | | | | 項目達到預定 可使用狀態日期 (或截止日 項目完工程度) | |
| 序號 | 承諾投資項目 | 實際投資項目 | 募集前承諾 投資金額 | 募集後承諾 投資金額 | 實際投資金額 | 募集前承諾 投資金額 | 募集後承諾 投資金額 | 實際投資金額 | | 實際投資金額與 募集後承諾 投資金額的差額 |
| 1 | 償還本集團境 外債務性融資 | 償還本集團境 外債務性融資 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 0.00 | 不適用 |
| | 合計 | | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 7,165,295,550.73 | 0.00 | 不適用 |

(二) 前次募集資金使用情況對照表(續) – 2019年H股配售募集資金

單位：人民幣元

| | | | | | | | | | | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 募集資金總額： | | 6,643,401,971.89 | | | 已累計使用募集資金總額： | | 6,643,401,971.89 | | | |
| 變更用途的募集資金總額： | | 0.00 | | | 各年度使用募集資金總額： | | 6,643,401,971.89 | | | |
| 變更用途的募集資金總額比例： | | 0.00 | | | 2019年： | | | | | |
| 投資項目 | | 募集資金投資總額 | | | 截止日募集資金累計投資額 | | | | 項目達到預定 可使用狀態日期 (或截止日 項目完工程度) | |
| 序號 | 承諾投資項目 | 實際投資項目 | 募集前承諾投資金 額 | 募集後承諾投資金 額 | 實際投資金額 | 募集前承諾投資金 額 | 募集後承諾投資金 額 | 實際投資金額 | | 實際投資金額與募 集後承諾投資金額 的差額 |
| 1 | 償還本集團境 外債務性融資 | 償還本集團境 外債務性融資 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 0.00 | 不適用 |
| | 合計 | | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 6,643,401,971.89 | 0.00 | 不適用 |

非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性研究報告

二〇二三年二月

除非另有說明，下列簡稱具有如下含義：

| | | |
|------------------------|---|---|
| 公司／發行人／萬科 | 指 | 萬科企業股份有限公司 |
| 中國證監會 | 指 | 中國證券監督管理委員會 |
| A股 | 指 | 經中國證監會批准向境內投資者發行、在境內證券交易所上市、以人民幣認購和交易、每股面值為人民幣1.00元的普通股 |
| 本次發行、本次非公開發行、本次非公開發行股票 | 指 | 萬科企業股份有限公司2023年度非公開發行A股股票的行為 |
| 董事會 | 指 | 萬科企業股份有限公司董事會 |
| 億元、萬元、元 | 指 | 人民幣億元、人民幣萬元、人民幣元 |

除特別說明外，出現的總數和各分項數值之和的尾數不符的情形，均因四捨五入造成。

一、本次募集資金使用計劃

公司本次非公開發行股票的募集資金總額不超過人民幣150億元(含本數)，扣除發行費用後的募集資金淨額將全部用於以下項目：

| 序號 | 項目名稱 | 總投資金額 (萬元) | 募集資金 擬投入金額 (萬元) |
|----|------------|------------------|-----------------------|
| 1 | 中山金城國際 | 293,443 | 125,000 |
| 2 | 廣州金茂萬科魅力之城 | 934,635 | 80,000 |
| 3 | 珠海海上城市 | 404,226 | 50,000 |
| 4 | 杭州星圖光年軒 | 542,549 | 70,000 |
| 5 | 鄭州翠灣中城 | 396,187 | 130,000 |
| 6 | 鄭州未來時光 | 236,130 | 70,000 |
| 7 | 重慶星光天空之城 | 220,670 | 100,000 |
| 8 | 成都菁蓉都會 | 171,063 | 85,000 |
| 9 | 西安萬科東望 | 646,644 | 120,000 |
| 10 | 長春溪望薈 | 233,268 | 90,000 |
| 11 | 鞍山高新萬科城 | 457,286 | 130,000 |
| 12 | 補充流動資金 | 450,000 | 450,000 |
| 合計 | | 4,986,100 | 1,500,000 |

若本次非公開發行扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，公司將根據實際募集資金淨額，在符合相關法律法規的前提下，按照項目的輕重緩急等情況，調整募集資金投入的優先順序及各項目的具體投資額等使用安排，募集資金不足部分由公司自籌解決。

為保證募集資金投資項目的順利進行，並保障公司全體股東的利益，本次非公開發行募集資金到位之前，公司將根據募投項目實際進度情況以自有資金或自籌資金先行投入，待募集資金到位後按照相關規定程序予以置換。

二、本次募集資金使用的必要性與可行性分析

(一) 中山金域國際項目

1、項目基本情況

項目名稱：中山金域國際
項目總投資：293,443萬元
佔地面積：109,251平方米
總建築面積：370,635平方米
項目經營主體：中山市東都房地產開發經營有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 442000-2009-003296 |
| 土地使用權證 | 粵(2021)中山市不動產權第0219919號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第060222009040010(補)號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第442000202201383號、 建字第442000202201384號、 建字第442000202204760號、 建字第442000202204908號 |
| 建築工程施工許可證 | 442000202201300501、 442000202201300601、 442000202206010101、 442000202206010201 |
| 立項備案 | 2108-442000-04-01-142233 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 中建房(預)字第2022068號、 中建房(預)字第2022069號、 中建房(預)字第2022107號、 中建房(預)字第2022218號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為293,443萬元，公司計劃募集資金投入125,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 339,853 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 28,089 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 8.27 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 9.57 |

5、項目市場前景及銷售情況

中山金域國際項目位於中山市古鎮鎮區TOD新城板塊，緊鄰利和廣場、西部產業園。項目周邊有古鎮快線、古鎮輕軌等公共交通資源，周邊有鎮南小學、古鎮人民醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2023年12月開始交付。

(二) 廣州金茂萬科魅力之城項目

1、項目基本情況

項目名稱：廣州金茂萬科魅力之城

項目總投資：934,635萬元

佔地面積：162,497平方米

總建築面積：697,521平方米

項目經營主體：廣州市萬致房地產有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 440183-2020-000061 |
| 土地使用權證 | 粵(2021)廣州市不動產權第10092084號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第440118202100616號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第440118202110099號、 建字第440118202110101號、 建字第440118202110102號、 建字第440118202110105號、 建字第440118202110230號、 建字第440118202110231號、 建字第440118202110232號、 建字第440118202110233號、 建字第440118202110234號、 建字第440118202110235號、 建字第440118202110237號、 建字第440118202110238號、 建字第440118202110239號、 建字第440118202110240號、 建字第440118202110241號、 建字第440118202110242號、 建字第440118202110243號、 建字第440118202110244號、 建字第440118202111510號、 建字第440118202111512號、 建字第440118202111514號、 建字第440118202111516號、 建字第440118202217441號、 建字第440118202217442號、 建字第440118202220321號、 建字第440118202220322號、 建字第440118202220323號、 建字第440118202220324號、 建字第440118202220325號、 建字第440118202220326號 |

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-----------|--|
| 建築工程施工許可證 | 440183202106020501、 440183202107190301、 440183202107210201、 440183202107290101、 440183202108270301、 440183202108270401、 440183202109280301、 440183202109280401、 440183202109280801、 440183202204270201、 440183202205110201、 440183202207200301、 |
| 立項備案 | 2102-440118-04-01-971724 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 增城房預(網)字第20210849號、增城房預(網)字第20210850號、增城房預(網)字第20210851號、增城房預(網)字第20210852號、增城房預(網)字第20210853號、增城房預(網)字第20210854號、增城房預(網)字第20220278號、增城房預(網)字第20220279號、增城房預(網)字第20220537號 |

3、 項目投資概算

本項目總投資額預計為934,635萬元，公司計劃募集資金投入80,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 983,199 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 32,647 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 3.32 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 3.49 |

5、項目市場前景及銷售情況

廣州金茂萬科魅力之城項目位於廣州市增城區新塘板塊，項目周邊有地鐵13號線等公共交通資源，周邊有華師附小、省社區少年宮、金海岸城市廣場、合匯商業廣場等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目已於2022年12月開始交付。

(三) 珠海海上城市項目

1、項目基本情況

項目名稱：珠海海上城市

項目總投資：404,226萬元

佔地面積：138,947平方米

總建築面積：362,461平方米

項目經營主體：珠海市萬濱晨璟房地產開發有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-----------------------|--|
| 國有土地使用權出讓合同 土地使用權證 | 440401-2020-000022 粵(2021)珠海市不動產權第0015002號、 粵(2021)珠海市不動產權第0015003號、 粵(2021)珠海市不動產權第0015004號、 粵(2021)珠海市不動產權第0015130號、 粵(2021)珠海市不動產權第0015131號、 粵(2021)珠海市不動產權第0015176號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第440404202000096號、 地字第440404202000097號、 地字第440404202000098號、 地字第440404202000099號、 地字第440404202000100號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第(金灣)2021-031號、建字第(金灣) 2021-033號、建字第(金灣)2021-034號、 建字第(金灣)2021-038號、建字第(金灣) 2022-028號、建字第(金灣)2022-104號、 建字第(金灣)2022-105號 |
| 建築工程施工許可證 | 440404202102250101、 440404202104020501、 440404202106020101、 440404202106020201、 440404202111250201 |
| 立項備案 | 2020-440404-70-03-077701 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 001-440404-2021-00002-5、001-440404- 2021-00007-6、001-440404-2021-00008- 4、001-440404-2021-00012-0、001- 440404-2021-00019-9、001-440404-2021- 00043-9、001-440404-2021-00117-5、 001-440404-2021-00118-3、001-440404- 2021-00126-3、001-440404-2021-00127- 0、JWS20210018號、001-440404-2022- 00002-7、001-440404-2022-00005-0、001- 440404-2022-00009-4 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為404,226萬元，公司計劃募集資金投入50,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 485,453 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 46,365 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 9.55 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 11.47 |

5、項目市場前景及銷售情況

珠海海上城市項目位於珠海市金灣區濱海商務區板塊，緊鄰橫琴。項目周邊有洪鶴大橋、金海大橋等，交通便捷，周邊有珠海一中附校、廣東省人民醫院珠海醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2023年4月開始交付。

(四) 杭州星圖光年軒項目

1、項目基本情況

項目名稱：杭州星圖光年軒
項目總投資：542,549萬元
佔地面積：78,088平方米
總建築面積：305,896平方米
項目經營主體：杭州萬璞置業有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 3301102022A21056 |
| 土地使用權證 | 浙(2022)杭州市不動產權第0201132號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第330110202200084號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第330110202200076號 |
| 建築工程施工許可證 | 330110202206170201、 330110202206200101 |
| 立項備案 | 2205-330110-04-01-345752 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售證 | 余售許字(2022)第ZJ00419號、余售許字 (2022)第ZJ00508號、余售許字(2022)第 ZJ00617號、余售許字(2022)第ZJ00728號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為542,549萬元，公司計劃募集資金投入70,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 619,529 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 59,250 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 9.56 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 10.92 |

5、項目市場前景及銷售情況

杭州星圖光年軒項目位於杭州市餘杭區北部新城板塊，緊鄰良渚文化村。項目周邊有地鐵2號線等公共交通資源，周邊有夢棲小鎮、良渚生命科技小鎮、中國美術學院良渚校區等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2025年3月開始交付。

(五) 鄭州翠灣中城項目

1、項目基本情況

項目名稱：鄭州翠灣中城
項目總投資：396,187萬元
佔地面積：62,282平方米
總建築面積：349,585平方米
項目經營主體：河南天河萬科房地產開發有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 鄭自然資出讓—HJ—2020042、鄭自然資出讓—HJ—2020043、鄭自然資出讓—HJ—2020044 |
| 土地使用權證 | 豫(2021)鄭州市不動產權第0027893號、豫(2021)鄭州市不動產權第0027894號、豫(2021)鄭州市不動產權第0029365號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第410108202009015號、地字第410108202009016號、地字第410108202009017號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第410108202109016號、建字第410108202109017號、建字第410108202109018號 |

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-----------|---|
| 建築工程施工許可證 | 410100202109030201、 410100202109230101、 410100202109230201 |
| 立項備案 | 鄭民地備(2021)39號、鄭民地備(2021)40號、鄭民地備(2021)41號 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | (2021)鄭房預字第5464號、(2021)鄭房預字第5476號、(2021)鄭房預字第5489號、(2021)鄭房預字第5498號、(2022)鄭房預字第5476號、(2022)鄭房預字第5586號、(2022)鄭房預字第5616號、(2022)鄭房預字第5629號、(2022)鄭房預字第5630號、(2022)鄭房預字第5643號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為396,187萬元，公司計劃募集資金投入130,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 426,252 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 28,424 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 6.67 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 7.17 |

5、項目市場前景及銷售情況

鄭州翠灣中城項目位於鄭州市惠濟區北三環板塊，緊鄰賈魯河，可快速接駁京廣快速路、北三環、連霍高速等。項目周邊有地鐵4號線和5號線等公共交通資源，周邊有長興路實驗小學、惠濟區一中等學校、鄭大一附院、金水區總院、惠濟區人民醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2024年7月開始交付。

(六) 鄭州未來時光項目

1、項目基本情況

項目名稱：鄭州未來時光
 項目總投資：236,130萬元
 佔地面積：53,205平方米
 總建築面積：186,072平方米
 項目經營主體：鄭州合泰房地產開發有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 鄭自然資出讓—JS—2021009 |
| 土地使用權證 | 豫(2021)鄭州市不動產權第0099982號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第410105202109002號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第410105202109003號、 建字第410105202109004號 |
| 建築工程施工許可證 | 410100202104290103、 410100202104300101 |
| 立項備案 | 鄭民地備(2021)30號 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | (2021)鄭房預字第5403號、(2021)鄭房預 字第5473號、(2022)鄭房預字第5567號、 (2022)鄭房預字第5587號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為236,130萬元，公司計劃募集資金投入70,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 265,123 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 15,447 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 5.83 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 6.54 |

5、項目市場前景及銷售情況

鄭州未來時光項目位於鄭州市金水區楊金板塊，緊鄰北龍湖金融島、鄭東新區CBD、龍子湖大學城以及金水科教園區。項目周邊有東三環、龍雲路、明哲路、中州大道等，交通便捷，周邊有緯五路一小、上海師範大學附屬鄭州啟佳學校、鄭大一附院、鄭東頤和醫院、河南省兒童醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2023年12月開始交付。

(七) 重慶星光天空之城項目**1、 項目基本情況**

項目名稱：重慶星光天空之城
項目總投資：220,670萬元
佔地面積：115,558平方米
總建築面積：207,000平方米
項目經營主體：重慶雲科置業有限公司

2、 項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|--|
| 國有土地使用權出讓合同 | 渝地(2020)合字(沙區)第249號 |
| 土地使用權證 | 渝(2021)沙坪壩區不動產權第001399177號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第500106202100017號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第500106202100148號、建字第500106202200010號 |
| 建築工程施工許可證 | 500106202112300201、500106202203250101 |
| 立項備案 | 2102-500106-04-05-744843 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 渝住建委(2021)預字第(1939)號、渝住建委(2022)預字第(198)號、渝住建委(2022)預字第(495)號、渝住建委(2022)預字第(698)號 |

3、 項目投資概算

本項目總投資額預計為220,670萬元，公司計劃募集資金投入100,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 263,048 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 30,105 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 11.44 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 13.64 |

5、項目市場前景及銷售情況

重慶星光天空之城項目位於重慶市沙坪壩區新橋板塊，地處新橋醫院與融匯溫泉城之間。項目周邊有重慶軌道9號線等公共交通資源，周邊有沙坪壩小學融匯分校、西南醫院、新橋醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2024年6月開始交付。

(八) 成都菁蓉都會項目

1、項目基本情況

項目名稱：成都菁蓉都會

項目總投資：171,063萬元

佔地面積：86,356平方米

總建築面積：252,143平方米

項目經營主體：成都萬科錦都置業有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|--|
| 國有土地使用權出讓合同 | 510124-2021-B-006 |
| 土地使用權證 | 川(2022)郫都區不動產權第0025040號、 川(2022)郫都區不動產權第0025041號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第510124202120937號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第510124202132104號、建字 第510124202132105號、建字第 510124202132106號 |
| 建築工程施工許可證 | 510117202202090201、 510117202202160701、 510117202202230801、 510117202202230901、 510117202203140501 |
| 立項備案 | 川投資備【2108-510124-04-01-276136】 FGQB-0254號、川投資備【2108-510124- 04-01-291297】FGQB-0263號 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 蓉預售字510117202263817號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為171,063萬元，公司計劃募集資金投入85,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 205,037 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 13,205 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 6.44 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 7.72 |

5、項目市場前景及銷售情況

成都菁蓉都會項目位於成都市郫都區科創新城板塊，緊鄰郫筒板塊。項目周邊有地鐵6號線、有軌電車蓉2號線等公共交通資源，周邊有泡桐樹小學、電子科大實驗中學、郫都第一中學、郫都區人民醫院、中醫藥大學教學醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2024年6月開始交付。

(九) 西安萬科東望項目

1、項目基本情況

項目名稱：西安萬科東望
項目總投資：646,644萬元
佔地面積：96,984平方米
總建築面積：594,481平方米
項目經營主體：西安寧築實業有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|------------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 土地使用權證 | YT01594、YT01595 陝(2022)西安市不動產權第0133345號、 陝(2022)西安市不動產權第0380180號 |
| 建設用地規劃許可證 建設工程規劃許可證 | 地字第(2015)008號 建字610113202230180號、建字第 610113202230391號 |
| 建築工程施工許可證 | 610113202205070101、 610113202205070201、 610113202209190101、 610113202209190201 |
| 立項備案 | 2202-610113-04-01-511148、2202- 610113-04-01-725844 |

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------|--|
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 雁塔預售字第2022139號、雁塔預售字第2022140號、雁塔預售字第2022335號、雁塔預售字第2022336號、雁塔預售字第2022504號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為646,644萬元，公司計劃募集資金投入120,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 731,934 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 51,153 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 6.99 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 7.91 |

5、項目市場前景及銷售情況

西安萬科東望項目位於西安市雁塔區等駕坡板塊，緊鄰曲江新區與曲江文教園。項目周邊有地鐵8號線等公共交通資源，周邊有雁塔實驗小學、西安市第四醫院、西安市第九醫院、武警醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目計劃於2024年9月開始交付。

(十) 長春溪望薈項目

1、 項目基本情況

項目名稱：長春溪望薈
項目總投資：233,268萬元
佔地面積：129,436平方米
總建築面積：306,046平方米
項目經營主體：長春賦華道房地產開發有限公司

2、 項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|------------------------|--|
| 國有土地使用權出讓合同 土地使用權證 | 2019-017(新區)、2019-017-1(新區) 吉(2019)長春市不動產權第0755507號、 吉(2019)長春市不動產權第0755508號 |
| 建設用地規劃許可證 建設工程規劃許可證 | 地字第220002201900046號 建字第220000202000005號、 建字第220000202000006號、 建字第220173202200039號 |
| 建築工程施工許可證 | 220108202002280101、 220108202002280201、 220108202003250101 |
| 立項備案 | 2019071722017303102738 |
| 環評備案 | 20192201000200000214 |
| 預售許可證 | 長房新售證(2020)第010號、長房新售證 (2020)第051號、長房新售證(2021)第010 號、長房新售證(2021)第072號、長房新 售證(2022)第027號 |

3、 項目投資概算

本項目總投資額預計為233,268萬元，公司計劃募集資金投入90,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 253,163 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 8,857 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 3.50 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 3.80 |

5、項目市場前景及銷售情況

長春溪望蒼項目位於長春市北湖科技開發區北湖板塊，緊鄰北湖濕地公園、龍翔國際商務中心。項目周邊有軌道交通8號線等公共交通資源，周邊有吉林大學附屬中學英才學校、吉林大學中日聯誼醫院北湖分院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目已於2022年12月開始交付。

(十一) 鞍山高新萬科城項目

1、項目基本情況

項目名稱：鞍山高新萬科城
 項目總投資：457,286萬元
 佔地面積：420,306平方米
 總建築面積：1,099,309平方米
 項目經營主體：鞍山華運置業有限公司

2、項目資格文件取得情況

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 2103002018A5003、2103002019A5002、 2103002020A5003 |

| 文件名稱 | 文件編號 |
|-----------|---|
| 土地使用權證 | 遼(2019)鞍山市不動產權第0006228號、 遼(2019)鞍山市不動產權第0050471號、 遼(2020)鞍山市不動產權第0013763號 |
| 建設用地規劃許可證 | 地字第SP210301201900017號、地字第 SP210301202000018號 |
| 建設工程規劃許可證 | 建字第SP210301201900040號、 建字第SP210301201900041號、 建字第SP210301201900042號、 建字第SP210301202100016號、 建字第SP210301202100017號、 建字第SP210301202100018號 |
| 建築工程施工許可證 | 210388201909120501、 210388201909230701、 210388202004100601、 210388202105131101、 210388202109030101 |
| 立項備案 | 鞍高開項備〔2019〕19號、鞍高開項備 〔2020〕71號、鞍高開項備〔2020〕78號 |
| 環評備案 | 無需辦理 |
| 預售許可證 | 鞍高房預許字第2019514A號、鞍高房預 許字第2019515A號、鞍高房預許字第 2020504號、鞍高房預許字第2021502號 |

3、項目投資概算

本項目總投資額預計為457,286萬元，公司計劃募集資金投入130,000萬元，剩餘部分由公司通過其他方式解決。

4、項目效益分析

本項目經濟效益情況預測如下：

| 序號 | 項目 | 指標 |
|----|------------|---------|
| 1 | 銷售收入(萬元) | 532,221 |
| 2 | 淨利潤(萬元) | 22,581 |
| 3 | 銷售淨利率(%) | 4.24 |
| 4 | 項目投資收益率(%) | 4.94 |

5、項目市場前景及銷售情況

鞍山高新萬科城項目位於鞍山市高新區萬水河板塊，緊鄰自由東街隧道。項目周邊有8路、36路、411路公交線路等公共交通資源，周邊有高新區實驗中小學、新世紀學校、腫瘤醫院等配套資源。項目主要滿足當地與周邊地區的剛性及改善性需求，具備較好市場前景。

本項目屬公司在建項目，項目類型為普通住宅，部分已取得預售許可證，項目已於2021年12月開始交付。

(十二) 補充流動資金

1、基本情況

本次募集資金擬安排450,000萬元補充流動資金，優化財務結構，降低資產負債率，增強公司資金實力。

2、補充流動資金的必要性

(1) 優化公司資本結構，增強抗風險能力

截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年9月30日，公司合併口徑資產負債率分別為84.36%、81.28%、79.74%和77.85%，資產負債率較高。通過本次非公開發行股票，可以增加公司的所有者權益，進一步優化資本結構，提高公司盈利水平和抗風險能力，提升公司的核心競爭力和可持續發展能力。

(2) 補充營運資金，保障公司穩定運營

通過本次非公開發行利用部分募集資金補充流動資金，可以進一步拓寬融資渠道，增大資產規模，增強資金實力，降低財務風險，優化公司財務狀況和資產負債結構，增強公司的抗風險能力和持續經營能力，有利於公司在加快相關業務發展的同時為股東帶來更大回報。

3、 補充流動資金規模符合《發行監管問答——關於引導規範上市公司融資行為的監管要求(修訂版)》的相關規定

《發行監管問答——關於引導規範上市公司融資行為的監管要求(修訂版)》中關於補充流動資金的相關規定為：

「為規範和引導上市公司聚焦主業、理性融資、合理確定融資規模、提高募集資金使用效率，防止將募集資金變相用於財務性投資，再融資審核按以下要求把握：

一是上市公司應綜合考慮現有貨幣資金、資產負債結構、經營規模及變動趨勢、未來流動資金需求，合理確定募集資金中用於補充流動資金和償還債務的規模。通過配股、發行優先股或董事會確定發行對象的非公開發行股票方式募集資金的，可以將募集資金全部用於補充流動資金和償還債務。通過其他方式募集資金的，用於補充流動資金和償還債務的比例不得超過募集資金總額的30%；對於具有輕資產、高研發投入特點的企業，補充流動資金和償還債務超過上述比例的，應充分論證其合理性。」

本次非公開發行股票募集資金不超過150億元(含本數)，其中105億元計劃用於項目建設，屬於資本性支出；45億元計劃用於補充流動資金，占募集資金總額的比例未超過30%，符合相關規定的要求。

三、本次發行對公司財務狀況、盈利能力及現金流量的影響

(一) 對公司財務狀況的影響

本次發行完成後，公司的資產總額與淨資產總額規模將增加，公司的資金實力將進一步提升，有利於增強公司抵禦財務風險的能力，優化公司的資本結構，為公司的持續發展提供良好的保障。

(二) 對公司盈利能力的影響

本次非公開發行募集資金將用於11個房地產項目及補充流動資金，將有效提升市場競爭力，為公司的業務持續增長提供堅實保障；由於本次非公開發行募集資金的經營效益需要一定的時間才能體現，短期內公司的每股收益可能會被攤薄，淨資產收益率可能會有所下降。但從長遠來看，本次募集資金投資項目的實施將提升公司市場競爭力，為公司未來業務的持續增長提供堅實保障。

(三) 對公司現金流量的影響

本次非公開發行募集資金到位後，公司籌資活動產生的現金流入將大幅增加，且隨著募集資金投入使用，公司經營活動現金流出也將隨之增加。隨著募投項目逐步實現預售，公司經營活動產生的現金流入將相應提升，並將增厚公司的資本實力，增強公司的抗風險能力，為公司的長期戰略發展奠定堅實基礎。

四、本次非公開發行的可行性結論

本次非公開發行募集資金投資項目符合國家相關的政策導向以及公司整體戰略發展方向；項目完成後，有利於促進公司業務平穩、健康發展；本次募集資金的運用合理、可行，符合公司及全體股東的利益。

萬科企業股份有限公司

董事會

2023年2月10日

關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報
及擬採取的填補措施

根據《國務院辦公廳關於進一步加強資本市場中小投資者合法權益保護工作的意見》(國辦發[2013]110號)、《國務院關於進一步促進資本市場健康發展的若干意見》(國發[2014]17號)和《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》(證監會公告[2015]31號)等法律、法規、規範性文件的相關要求，為保障中小投資者利益，公司就本次非公開發行A股股票相關事項對即期回報攤薄的影響進行了認真分析，並結合實際情況提出了具體的攤薄即期回報的填補措施，具體內容如下：

一、本次非公開發行攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響

(一) 攤薄即期回報測算的假設條件

- 1、 假設宏觀經濟環境、市場環境、產業政策、公司及下屬子公司生產經營沒有發生重大不利變化。
- 2、 假設本次非公開發行預計於2023年6月實施完畢，該完成時間為假設估計，僅用於計算本次非公開發行股票發行攤薄即期回報對主要財務指標的影響，不對實際完成時間構成承諾，最終以中國證監會核准後實際發行完成時間為準。
- 3、 在預測公司總股本時，以截至本次非公開發行預案公告日公司總股本11,630,709,471股(含庫存股)為基礎，僅考慮本次非公開發行股票的影響，不考慮其他因素(如送股、資本公積轉增股本)導致股本發生變化的情況。
- 4、 假設本次非公開發行股份數量為1,100,000,000股；假設本次非公開發行擬募集資金總額為150億元，不考慮扣除發行費用的影響。

- 5、 2022年1-9月公司歸屬於上市公司股東的淨利潤170.50億元，扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤為165.00億元。

假設2022年全年歸屬於上市公司股東的淨利潤和扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤均為2022年1-9月歸屬於上市公司股東的淨利潤和扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤的年化數據(即2022年1-9月數據的4/3倍)；2023年歸屬於上市公司股東的淨利潤和扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤按照較2022年持平、增長10%、減少10%三種情形進行測算。該假設分析系根據中國證監會相關法律法規的要求作出，不構成對公司2022年度或2023年度的盈利預測，不代表公司對未來經營情況及趨勢的判斷，投資者不應據此進行投資決策，投資者據此進行投資決策造成損失的，公司不承擔賠償責任。

- 6、 參考公司過去三年各年現金分紅比例的算術平均值，假設2023年度公司現金分紅比例為與該比例相同，並在2023年8月實施現金分紅。
- 7、 假設2023年12月31日歸屬於上市公司所有者權益=2023年期初歸屬於上市公司所有者權益+2023年度歸屬於上市公司股東的淨利潤+本次非公開發行募集資金總額-2023年實施的現金分紅。
- 8、 本次測算不考慮發行費用；本次非公開發行的股份數量和發行完成時間僅為估計，最終以經中國證監會核准發行的股份數量和實際發行完成時間為準；不考慮本次非公開發行募集資金到賬後，對公司生產經營、財務狀況(如財務費用、投資收益)等的影響。

(二) 對公司主要指標的影響

在上述假設的前提下，本次非公開發行對公司主要財務指標的影響測算如下：

| 項目 | 2022年9月30日/ 2022年1-9月 | 2022年12月31日/ 2022年度(預測) | 2023年12月31日/2023年度(預測) | |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|---------------|
| | | | 本次非公開發行前 | 本次非公開發行後 |
| 情形1：2023年度扣非前後淨利潤與2022年度持平 | | | | |
| 總股本(萬股) | 1,163,070.95 | 1,163,070.95 | 1,163,070.95 | 1,273,070.95 |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元) | 1,705,042.18 | 2,273,389.57 | 2,273,389.57 | 2,273,389.57 |
| 扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元) | 1,650,033.22 | 2,200,044.29 | 2,200,044.29 | 2,200,044.29 |
| 歸屬於上市公司所有者權益(萬元) | 24,110,695.37 | 24,679,042.76 | 26,077,859.37 | 27,577,859.37 |
| 基本每股收益(元/股) | 1.47 | 1.96 | 1.95 | 1.87 |
| 基本每股收益(扣除非經常性損益)(元/股) | 1.42 | 1.90 | 1.89 | 1.81 |
| 加權平均淨資產收益率(%) | 7.12 | 9.36 | 8.91 | 8.65 |
| 加權平均淨資產收益率(扣除非經常性損益)(%) | 6.89 | 9.06 | 8.62 | 8.37 |

| 項目 | 2022年9月30日/ 2022年1-9月 | 2022年12月31日/ 2022年度(預測) | 2023年12月31日/2023年度(預測) | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|---------------|
| | | | 本次非公開發行前 | 本次非公開發行後 |
| 情形2：2023年度扣非前後淨利潤較2022年度增長10% | | | | |
| 總股本(萬股) | 1,163,070.95 | 1,163,070.95 | 1,163,070.95 | 1,273,070.95 |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元) | 1,705,042.18 | 2,273,389.57 | 2,500,728.53 | 2,500,728.53 |
| 扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元) | 1,650,033.22 | 2,200,044.29 | 2,420,048.72 | 2,420,048.72 |
| 歸屬於上市公司所有者權益(萬元) | 24,110,695.37 | 24,679,042.76 | 26,305,198.33 | 27,805,198.33 |
| 基本每股收益(元/股) | 1.47 | 1.96 | 2.15 | 2.05 |
| 基本每股收益(扣除非經常性損益)(元/股) | 1.42 | 1.90 | 2.08 | 1.99 |
| 加權平均淨資產收益率(%) | 7.12 | 9.36 | 9.75 | 9.48 |
| 加權平均淨資產收益率(扣除非經常性損益)(%) | 6.89 | 9.06 | 9.44 | 9.17 |

| 項目 | 2022年9月30日/ 2022年1-9月 | 2022年12月31日/ 2022年度(預測) | 2023年12月31日/2023年度(預測) | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|---------------|
| | | | 本次非公開發行前 | 本次非公開發行後 |
| 情形3：2023年度扣非前後淨利潤較2022年度減少10% | | | | |
| 總股本(萬股) | 1,163,070.95 | 1,163,070.95 | 1,163,070.95 | 1,273,070.95 |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元) | 1,705,042.18 | 2,273,389.57 | 2,046,050.62 | 2,046,050.62 |
| 扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元) | 1,650,033.22 | 2,200,044.29 | 1,980,039.86 | 1,980,039.86 |
| 歸屬於上市公司所有者權益(萬元) | 24,110,695.37 | 24,679,042.76 | 25,850,520.41 | 27,350,520.41 |
| 基本每股收益(元/股) | 1.47 | 1.96 | 1.76 | 1.68 |
| 基本每股收益(扣除非經常性損益)(元/股) | 1.42 | 1.90 | 1.70 | 1.63 |
| 加權平均淨資產收益率(%) | 7.12 | 9.36 | 8.05 | 7.82 |
| 加權平均淨資產收益率(扣除非經常性損益)(%) | 6.89 | 9.06 | 7.79 | 7.57 |

註1：基本每股收益與加權平均淨資產收益率根據按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第9號——淨資產收益率和每股收益的計算及披露》的規定計算。

註2：計算2022年基本每股收益和加權平均淨資產收益率時，考慮了2022年回購股份的影響，未考慮其他可能對加權平均淨資產產生影響的因素。

二、 本次非公開發行攤薄即期回報的特別風險提示

本次非公開發行完成後，公司總股本和淨資產規模將有所增加，有利於增強公司的抗風險能力和戰略目標的實現，但募集資金的使用和產生效益需要一定的週期。在公司總股本和淨資產均增加的情況之下，如果公司利潤暫未獲得相應幅度的增長，本次非公開發行完成當年的公司即期回報將存在被攤薄的風險。此外，一旦前述分析的假設條件或公司經營情況發生重大變化，不能排除本次非公開發行導致即期回報被攤薄情況發生變化的可能性。

公司特別提醒投資者理性投資，關注本次非公開發行可能攤薄即期回報風險。但從中長期看，隨著募集資金的充分運用和主營業務的進一步發展，公司持續盈利能力和核心競爭力將得以進一步提高，將有助於公司每股收益和淨資產收益率等指標的提升。

三、 本次非公開發行的必要性和合理性

本次非公開發行的必要性和合理性詳見公司同日披露的《萬科企業股份有限公司關於2023年度非公開發行A股股票募集資金使用可行性研究報告》。

四、 募集資金投資項目與公司現有業務的關係，公司從事募投項目在人員、技術、市場等方面的儲備情況

（一） 本次募集資金投資項目與公司現有業務的關係

公司是國內最早從事房地產開發的企業之一，已擁有34年的住宅物業開發經驗，是全國領先的專業化住宅房地產開發商。公司以「城市建設服務商」為戰略定位，主營業務包括房地產開發及相關資產經營和物業服務，同時有序推進與生活服務相關的其它業務。

本次非公開發行股票的募集資金將用於11個房地產項目及補充流動資金，本次募集資金投資項目符合國家相關政策，亦為公司目前的主營業務。公司亦儲備了大量高素質的房地產項目開發人才，具有多年的房地產開發經驗，本次募集

資金投資項目的實施有助於公司優化資產負債結構，減少財務費用支出，增強公司抗風險能力，從而進一步提升盈利水平和核心競爭力。

(二) 公司從事募投項目在人員、技術和資源、市場等方面的儲備情況

1、 人員儲備

公司通過人才發掘與培養、事人匹配等工作，幫助一批批優秀的員工實現持續成長與發展。目前，公司集團總部聯合各BG(事業集團)、BU(事業部)形成了各具特色、百花齊放的人才培養模式。基於公司人才戰略計劃的實施，多年來建設了一支符合公司發展需要的高素質、經驗豐富的優秀人才隊伍，公司項目管理與開發人員穩定，能夠充分滿足募投項目需求。同時公司將根據業務發展需要，繼續推進人才培養計劃，不斷增強人員儲備，確保滿足募集資金投資項目的順利實施。

2、 技術和資源儲備

公司強調建設科技能力，圍繞「聚焦服務，打造科技好產品，助力業務管理提升；建設科技能力，通過技術創新，構建不動產科技核心競爭力」兩條主線開展科技相關工作。34年的住宅物業開發經驗已經為公司積累了大量的技術和資源儲備，形成了成熟的綜合開發運營體系，公司在相關房地產開發運營技術和資源儲備上均具備優勢，可為募投項目順利落地提供強有力的保障。

3、 市場儲備

公司作為領先的房地產開發商，在中國房地產市場的排名多年連續位於前列，在全國商品房市場的市場佔有率整體保持上升態勢，市場佔有率從2010年的約2.0%的提升至2021年約3.5%，公司在行業內樹立了優質的品

牌形象，公司具有較好的信譽與品牌知名度，為募投項目創造了良好的開展環境。

綜上所述，公司從事募投項目，在人員、技術和資源、市場等方面均具有良好的儲備，能夠保障募集資金投資項目的順利實施。

五、本次非公開發行攤薄即期回報填補的具體措施

為了保護廣大投資者的利益，降低本次非公開發行股票可能攤薄即期回報的影響，公司擬採取多種措施防範即期回報被攤薄的風險，實現公司業務的可持續發展，以增厚未來收益。公司擬採取的具體措施如下：

(一) 加強經營管理和內部控制，提升經營效率和盈利能力

公司將堅持圍繞「城市建設服務商」的使命願景，對各項新業務在業務價值定位、客戶口碑與美譽度、業務運營及財務回報水平等方面進行積極探索，秉持為人民群眾提供「好產品、好服務」的初心，持續完善業務發展模式，提升業務經營效率效益和客戶滿意度，建立和鞏固競爭優勢，提升經營業績。

(二) 加強對募集資金的管理和使用，防範募集資金使用風險

本次非公開發行結束後，根據公司的募集資金管理制度和公司董事會的決議，公司將為本次非公開發行的募集資金建立募集資金專項賬戶，並與開戶銀行、保薦機構簽訂募集資金三方監管協議，由保薦機構、開戶銀行和公司共同管理募集資金，並定期檢查募集資金的存放和使用情況，確保募集資金的使用合理、合規。

(三) 不斷完善公司治理，為公司發展提供製度保障

公司將嚴格遵循《公司法》《證券法》《深圳證券交易所股票上市規則》等法律、法規和規範性文件的要求，不斷完善公司治理結構，確保股東能夠充分行使權利，確保董事會能夠按照法律、法規和《公司章程》的規定行使職權，做出科

學、迅速和謹慎的決策，確保獨立董事能夠認真履行職責，維護公司整體利益，尤其是中小股東的合法權益，確保監事會能夠獨立有效地行使對董事、高級管理人員及公司財務的監督權和檢查權，為公司發展提供制度保障。

公司提請投資者注意，制定填補回報措施不等於對公司未來利潤做出保證。公司將在後續的定期報告中持續披露填補即期回報措施的完成情況及相關承諾主體承諾事項的履行情況。

綜上，本次非公開發行完成後，公司將加強內部管理夯實主業，合理規範使用募集資金，提高資金使用效率，採取多種措施持續提升經營業績，在符合利潤分配條件的前提下，積極推動對股東的利潤分配，以提高公司對投資者的回報能力，有效降低股東即期回報被攤薄的風險。

萬科企業股份有限公司
董事會
2023年2月10日

未來三年（2023-2025年）股東分紅回報規劃

為完善和健全萬科企業股份有限公司（以下簡稱「公司」）股東回報及分紅制度，建立科學、持續、穩定的分紅決策和監督機制，引導投資者樹立長期投資和理性投資理念，公司董事會根據《中華人民共和國公司法》、中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》《上市公司監管指引第3號——上市公司現金分紅》和《深圳證券交易所股票上市規則（2022年修訂）》等文件的相關要求以及《萬科企業股份有限公司章程A+H》（以下簡稱「《公司章程》」）的規定，結合公司實際情況，制定了《萬科企業股份有限公司未來三年（2023-2025年）股東分紅回報規劃》（以下簡稱「本規劃」），具體內容如下：

一、 公司制定本規劃考慮的因素

公司著眼於長遠和可持續發展，綜合考慮公司實際情況、發展目標、股東意願和要求、外部融資成本和融資環境，並結合公司盈利規模、現金流量狀況、發展階段及當期資金需求，平衡股東的短期利益和長期回報，建立對投資者持續、穩定、科學的回報規劃與機制，對公司利潤分配做出明確的制度性安排，以保證利潤分配政策的連續性和穩定性。

二、 本規劃的制定原則

本規劃是在《中華人民共和國公司法》等法律法規、規範性文件和《公司章程》的規定下制定。公司實行持續、穩定的利潤分配政策，同時充分考慮股東特別是中小股東和獨立董事的意見，公司的利潤分配重視對投資者的合理投資回報並兼顧公司的可持續發展，在滿足公司生產經營和持續發展對資金需求的情況下，優先考慮現金分紅，保持現金分紅政策的一致性、合理性和穩定性。同時，結合公司經營現狀和業務發展目標，應充分考慮到公司利用現金分紅後留存的未分配利潤和自有資金，能夠保證未來經營的進一步穩健增長，給股東帶來長期的投資回報。

三、未來三年（2023-2025年）股東分紅回報規劃的具體內容

（一）公司利潤分配方式

公司採取現金、股票或者現金與股票相結合的或者法律、行政法規、部門規章及上市地監管規則許可的其他方式分配股利。公司根據實際情況，優先採用現金分紅的股利分配方式。

公司在經營情況良好，並且董事會認為公司股票價格與公司股本規模不匹配、發放股票股利有利於公司全體股東整體利益時，可以在滿足上述現金分紅的條件下，提出股票股利分配預案。公司充分考慮對投資者的回報，每年按當年實現的合併口徑報表可供分配利潤規定比例向股東分配股利。在有條件的情況下，公司可以進行中期利潤分配。

（二）利潤分配的條件和比例

1、現金分紅的具體條件、比例及間隔期間

公司每一會計年度如實現盈利，董事會應向股東大會提出現金股利分配預案。任何三個連續年度內，公司以現金方式累計分配的利潤不少於最近三年實現的年均可分配利潤的百分之三十。具體每個年度的現金分紅比例由董事會根據公司年度盈利狀況和未來資金使用計劃提出預案，報股東大會審議批准。

未來三年內，公司將繼續注重現金分紅與股東回報，在滿足公司正常生產經營的資金需求的情況下，公司計劃每年以現金方式分配的利潤不少於當年實現的可分配利潤的30%。

2、股票股利分配的條件

公司在經營情況良好、可保持公司股本規模與股權結構合理的前提下，並且董事會認為公司股票價格與公司股本規模不匹配、發放股票股利

有利於公司全體股東整體利益時，可以在滿足上述現金分紅的條件下，提出股票股利分配預案。

（三）利潤分配的審議程序

公司的股利分配方案由公司董事會提出。董事會就利潤分配方案的合理性進行充分討論，獨立董事應當對利潤分配方案發表明確的獨立意見，董事會形成決議後提交股東大會審議。

四、股東回報規劃的制定及調整

- （一）公司按照法律、法規及規範性文件及監管機構的要求，結合公司實際情況及股東（特別是中小股東）的意見，制定及調整股東回報規劃。
- （二）在充分考慮公司盈利規模、現金流量狀況、發展階段及當期資金需求，並結合股東特別是中小股東意見的基礎上，由公司制定股東回報規劃，董事會就股東回報事宜進行專項研究論證，獨立董事對此發表獨立意見，提交股東大會審議通過。
- （三）公司因外部經營環境或公司自身經營需要，確有必要對公司既定的股東回報規劃進行調整的，應由董事會做出專題論述，詳細論證調整理由，形成書面論證報告並經獨立董事審議後提交股東大會以特別決議通過。審議股利分配政策變更事項時，公司可以通過多種渠道（如提供網絡投票方式、邀請中小股東參會等）主動與股東特別是中小股東進行溝通和交流，充分聽取中小股東的意見和訴求，並及時答覆中小股東關心的問題。

五、規劃其他事宜

- （一）本規劃自公司股東大會審議通過之日起實施生效，修訂時亦同。

- (二) 本規劃未盡事宜，依照相關法律法規、規範性文件及《公司章程》的規定執行。
- (三) 本規劃由公司董事會負責解釋。

萬科企業股份有限公司
董事會
2023年2月10日