
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) 2020年度董事會報告
- (2) 2020年度監事會報告
- (3) 2020年度報告
- (4) 2020年度利潤分配方案
- (5) 2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案
- (6) 續聘2021年度會計師事務所
- (7) 授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助
- (8) 授權本公司對其控股子公司提供擔保
- (9) 增發H股股份的一般性授權
- (10) 回購股份的一般性授權
- (11) 建議修訂《公司章程》
- (12) 建議修訂《股東大會議事規則》
- (13) 建議修訂《董事會議事規則》
- (14) 建議購買董事、監事、高級管理人員責任險
- (15) 建議委任董事
- (16) 2020年股東週年大會及2021年第一次H股類別股東大會之通告

重要提示：本通函旨在向閣下提供有關股東週年大會及H股類別股東大會所有所需合理之資料，使閣下可於股東週年大會及／或H股類別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5至14頁。

本公司將於2021年6月30日(星期三)下午2時正起於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行股東週年大會及H股類別股東大會。有關股東週年大會通告及H股類別股東大會之補充通告載於本通函第44頁至第46頁。

擬委任代表出席股東週年大會及／或H股類別股東大會的股東，務請將股東週年大會之代表委任表格及／或H股類別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，股東週年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股東週年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，股東週年大會之代表委任表格及／或H股類別股東大會代表委任表格須盡快並在任何情況下不遲於股東週年大會及／或H股類別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。閣下填妥及交回股東週年大會之代表委任表格及／或H股類別股東大會代表委任表格並不會妨礙閣下(按閣下意願)在股東週年大會及／或類別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
擬實施H股以股代息方案之時間表	4
董事會函件	5
附錄一 — 2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案詳情	15
附錄二 — 增發H股股份的一般性授權議案詳情	26
附錄三 — 回購股份的一般性授權議案詳情	29
附錄四 — 說明函件	32
附錄五 — 建議修改《公司章程》議案詳情	36
附錄六 — 建議修訂《股東大會議事規則》議案詳情	40
附錄七 — 建議修訂《董事會議事規則》議案詳情	42
附錄八 — 建議委任黃力平先生為非執行董事議案詳情	43
2020年股東週年大會及2021年第一次H股類別股東大會之通告	44

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：

「2020年度報告」	本公司於2021年4月21日寄發的2020年度報告
「2020年度H股一般性授權」	股東將於2021年6月30日舉行的2020年股東週年大會上審議的授予董事會的發行H股的一般性授權，有關詳情載於本通函附錄二
「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股類別股東大會」	本公司謹訂於2021年6月30日(星期三)下午2時正起(或緊隨股東週年大會結束後)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2021年第一次A股類別股東大會或其任何續會
「股東週年大會」	將於2021年6月30日(星期三)下午2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2020年股東週年大會及其任何續會
「《公司章程》」	本公司公司章程，內容經不時修訂
「B股」	在中國境內證券交易所上市交易的外資股
「董事會」	本公司董事會
「董事會主席」	董事會主席
「類別股東大會」	A股類別股東大會及H股類別股東大會
「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)

釋 義

「《公司法》」	中國公司法，內容經不時修訂
「中國證監會」	中國證券監督管理委員會
「董事」	本公司董事
「合資格H股股東」	具有本通函「附錄一2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案詳情」中「11.合資格H股股東範圍」所定義的涵義
「執行董事」	本公司執行董事
「2021年第一次H股類別股東大會」或「H股類別股東大會」	將於2021年6月30日(星期三)下午2時正起(或緊隨股東週年大會結束後)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2021年第一次H股持有人類別股東大會及其任何續會
「回購股份一般性授權」	一般性授權公司回購不超過有關決議案通過當日已發行股份總數的10%，有關詳情載於本通函附錄三
「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
「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」	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
「香港」	中國香港特別行政區

釋 義

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「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」	2021年5月24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》」	聯交所證券上市規則，內容經不時修訂
「澳門」	中國澳門特別行政區
「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
「《股東大會議事規則》」	本公司股東大會議事規則，內容經不時修訂
「《董事會議事規則》」	本公司董事會議事規則，內容經不時修訂
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「《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
「監事」	監事會成員
「監事會」	本公司監事會
「深交所」	深圳證券交易所
「%」	百分比

擬實施H股以股代息方案之時間表

以下為以時間表形式列示之有關以股代息方案之事件概要：

付息日期.....	2021年7月12日
除淨日期	2021年7月13日
股份過戶文件送達H股股份過戶登記處 以作登記的最後時間	2021年7月14日下午4時30分
暫停辦理本公司H股股份過戶登記手續以釐定 H股股東享有2020年股息之權利	2021年7月15日至 2021年7月20日(包含首尾兩日)
記錄日期	2021年7月20日
向H股股份過戶登記處交回選擇表格 之最後時間(附註2)	2021年8月6日下午4時30分
以平郵寄發股息單及／或新H股股份之確實股票 (郵誤風險概由收件人承擔)	2021年8月24日
預期買賣新H股股份之首日	2021年8月25日(惟須待有關合資格 H股股東收妥新H股股份之確實股票)

附註：

1. 本通函所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 倘於2021年8月6日下午4時30分或之前任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號或出現超強颱風引致的「極端情況」在香港生效，則交回選擇表格之最後時間將會延遲。

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

李強強先生

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

致股東

敬啟者：

2021年5月28日

- (1) 2020年度董事會報告
- (2) 2020年度監事會報告
- (3) 2020年度報告
- (4) 2020年度利潤分配方案
- (5) 2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案
- (6) 續聘2021年度會計師事務所
- (7) 授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助
- (8) 授權本公司對其控股子公司提供擔保
- (9) 增發H股股份的一般性授權
- (10) 回購股份的一般性授權
- (11) 建議修訂《公司章程》
- (12) 建議修訂《股東大會議事規則》
- (13) 建議修訂《董事會議事規則》
- (14) 建議購買董事、監事、高級管理人員責任險

(15) 建議委任董事

(16) 2020年股東週年大會及2021年第一次H股類別股東大會之通告

緒言

本通函旨在向閣下提供有關股東週年大會及H股類別股東大會所有所需合理之資料，使閣下可於股東週年大會及／或H股類別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。

股東週年大會及／或H股類別股東大會提呈的議案

股東週年大會及H股類別股東大會需要處理的事務詳列於股東週年大會及H股類別股東大會通告內及載於本通函第44頁至第46頁有關股東週年大會通告及H股類別股東大會之通告。於股東週年大會及／或H股類別股東大會上提呈的決議案之詳情載列如下：

1. 審議及批准本公司2020年度董事會報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案以批准2020年度董事會報告，其全文載於2020年度報告內。

2. 審議及批准本公司2020年度監事會報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案以批准2020年度監事會報告，其全文載於2020年度報告內。

3. 審議及批准2020年度報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案以批准2020年度報告。

4. 審議及批准2020年度利潤分配方案

2020年度，公司按照國際財務報告準則編製並經審計師審計，本公司股東應佔年度利潤為人民幣41,515,544,941.31元，母公司淨利潤為人民幣40,984,723,712.04元。

根據《公司法》和《公司章程》等有關規定，公司按照母公司淨利潤的65%計提任

董事會函件

意盈餘公積金後，當年可供分配利潤為人民幣14,344,653,299.21元。再加上年初未分配利潤人民幣1,101,700,291.72元，截至2020年末母公司可供分配利潤為人民幣15,446,353,590.93元。

董事會提出公司2020年度分紅派息預案：2020年度擬合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元(含稅)，佔本公司2020年股東應佔年度利潤的比例為34.98%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以最後實際可行日期公司總股份數11,617,732,201股計算，每10股派送人民幣12.50元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

為確定股東收取2020年度股息之權利，本公司將於2021年7月15日至2021年7月20日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。接受辦理股份過戶登記以享有收取2020年度股息之權利之最後時間為2021年7月14日下午4時30分。

5. 審議及批准於2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息的方案

為切實保護股東權益，豐富股息分配方式，公司於股東週年大會及類別股東大會將各提呈一項特別決議案，批准在2020年利潤分配方案中，對H股股東提供以股代息的選擇權，即合資格H股股東可自由選擇收取現金股利或同等價值的股份股利。本議案詳情載列於本通函附錄一中。

6. 審議及批准續聘2021年度會計師事務所的議案

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准繼續聘請畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)審計公司以中國企業會計準則編製的2021年度財務報告，出具內部控制審計報告，並審閱公司以中國企業會計準則編製的2021年半年度財務報告；繼續聘請畢馬威會計師事務所審計公司以國際財務報告準則編製的2021年度財務報告，並審閱公司以國際財務報告準則編製的2021年半年度財務報告。

建議2021年畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)和畢馬威會計師事務所年度審計報酬為人民幣1,680萬元。以上報酬不包含其他子公司、關聯公司審計、融資評級支持等審計服務費用。公司不另支付稅費、差旅費等其他費用。

7. 審議及批准授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助的議案

鑒於房地產開發多採用項目公司模式，項目公司的註冊資本金通常不足以承擔項目運營所需資金，需要項目公司股東提供短期的股東投入(借款)。為持續解決項目公司經營發展所需資金，提高決策效率，加快項目建設進度，增強股東回報，根據上述規則規定，於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准繼續授權董事會(或其轉授權人士)在一定金額內決定公司及控股子公司對外提供財務資助安排。授權具體情況如下：

- 1、本議案所審議的財務資助，是指公司及控股子公司有償或者無償對外提供資金、委託貸款等行為，被資助對象為公司或下屬子公司為開展房地產業務而成立，且屬於公司合併報表範圍外或者所佔權益比例不超過50%的項目公司，以及公司與關聯人共同投資形成的控股子公司。但被資助對象不能是公司的董事、監事、高級管理人員、持股5%以上的股東、實際控制人及其控制的法人或其他組織。
- 2、被資助對象從事單一主營業務且為房地產開發業務，且資助資金僅用於主營業務，被資助對象最近一期經審計的資產負債率可以超過70%。
- 3、公司按出資比例提供財務資助，即被資助公司的其他股東或者其他合作方需按其出資比例提供同等條件的財務資助，包括資助金額、期限、利率、違約責任、擔保措施等。
- 4、新增財務資助授權總淨額不超過公司最近一期經審計淨資產的50%，即人民幣1,122.55億元；對單個被資助公司的財務資助額度不超過公司最近一期經審計淨資產的10%，即人民幣224.51億元。在額度內，資金可以滾動使用，任一時點的新增的財務資助總淨額不得超過公司股東週年大會審議通過的授權額度。

- 5、 財務資助的資金來源為公司自有及自籌資金。
- 6、 為提高決策效率，董事會將提請股東週年大會授權董事會對符合上述條件的財務資助事項進行決策，董事會在取得股東週年大會授權之同時，進一步轉授權公司總裁進行決策。
- 7、 上述授權的有效期為自股東週年大會決議之日起至2021年股東週年大會決議之日止。

8. 審議及批准授權本公司對其控股子公司提供擔保的議案

為推動業務發展，解決並表項目公司經營發展所需資金，確保項目進度符合公司運營計劃，增強股東回報，於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准授權董事會(或其轉授權人士)在一定金額內決定公司為控股子公司提供擔保。授權具體情況如下：

1、 公司為控股子公司提供擔保

公司為公司控股子公司的銀行及其它金融機構信貸業務以及其它業務提供擔保，在授權有效期內提供的新增擔保總額須不超過人民幣300億元。其中公司及控股子公司為資產負債率70%以上的控股子公司提供新增擔保的額度不超過人民幣200億元；公司及控股子公司為資產負債率低於70%的控股子公司提供新增擔保的額度不超過人民幣100億元。

2、 累計對外擔保數量及逾期擔保的數量

截至2020年12月31日，本集團擔保餘額為人民幣326.46億元，佔公司經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為14.54%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣171.98億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣154.49億元。

本集團提供擔保的事項已經按照相關法律法規、《公司章程》的規定履行了股東大會的審批程序，符合有關規定，無逾期擔保事項。

3、轉授權安排及授權有效期

為提高決策效率，董事會提請股東週年大會授權董事會對符合上述條件的擔保事項進行決策，董事會在取得股東週年大會授權之同時，進一步轉授權公司總裁進行決策並及時披露。上述授權的有效期為自股東週年大會決議之日起至2021年股東週年大會決議之日止。

9. 審議及批准關於增發H股股份一般性授權的議案

根據上市規則(經不時修訂)第19A.38條的規定，於股東週年大會將提呈一項特別決議案，批准授予董事會一般性授權，以授權董事會根據市場情況和公司需要，決定單次或分次發行、配發及(或)處理不超過於本決議案獲股東週年大會通過時公司已發行境外上市外資股(H股)20%的新增股份(包括但不限於認股權證、可轉換債券及附有權利認購或轉換成股份之其他證券等購股權)，發行價格按照證券的基準價折讓(如有)不超過10%(而非上市規則設定的20%上限)，並作出或授予可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權及交換或轉換股份的權力。本議案詳情載列於本通函附錄二中。

10. 審議及批准關於回購股份的一般性授權的議案

為保護投資者的長遠利益，促進股東價值的最大化，根據公司法、《深圳證券交易所上市公司回購股份實施細則》、上市規則等相關規定，於股東週年大會及H股類別股東大會將各提呈一項特別決議案，批准授予董事會回購股份一般性授權。本議案詳情載列於本通函附錄三中。

上市規則規定向股東提供有關建議回購股份的所需資料以供股東考慮，使股東可在股東週年大會及類別股東大會上就回購股份的相關議案作出知情決定，而載有該等資料的說明函件載列於本通函附錄四中。

11. 審議及批准關於修訂《公司章程》的議案

於股東週年大會將提呈一項特別決議案，以批准對《公司章程》進行修訂。修訂《公司章程》的建議須待股東於股東週年大會上批准後方可生效。

本議案詳情載列於本通函附錄五中。

《公司章程》之建議修訂的英文版本為其中文版本的非正式譯文。倘中文版本與英文版本不相符，概以中文版本為準。

本公司確認建議修訂《公司章程》並不影響本公司遵守上市規則之要求。

12. 審議及批准關於修訂《股東大會議事規則》的議案

於股東週年大會將提呈一項特別決議案，以批准對《股東大會議事規則》進行修訂。修訂《股東大會議事規則》的建議須待股東於股東週年大會上以批准後方可生效。

本議案詳情載列於本通函附錄六中。

《股東大會議事規則》之建議修訂的英文版本為其中文版本的非正式譯文。倘中文版本與英文版本不相符，概以中文版本為準。

13. 審議及批准關於修訂董事會議事規則的議案

於股東週年大會將提呈一項特別決議案，以批准對董事會議事規則進行修訂。修訂董事會議事規則的建議須待股東於股東週年大會上批准後方可生效。

本議案詳情載列於本通函附錄七中。

董事會議事規則之建議修訂的英文版本為其中文版本的非正式譯文。倘中文版本與英文版本不相符，概以中文版本為準。

14. 審議及批准關於購買董事、監事、高級管理人員責任險的議案

於股東週年大會將提呈一項普通決議案，以批准購買董事、監事、高級管理人員責任險。

董事會函件

根據《上市規則》附錄十四、《證券法》及《公司章程》之規定，並因應最新的市場和監管環境變化，為有效管理本公司董事、監事及高級管理人員在履職過程中產生的法律及監管風險，提請股東週年大會審議及批准公司在每年保費金額不超過人民幣600,000元的範圍內，賠償限額不低於人民幣1億元的條件下，為董事、監事及高級管理人員投保董監高責任險，保險期限為12個月，後續每年可續保或重新投保。

同時，在上述保費額度和核心保障範圍內，建議股東週年大會授權公司總裁及／或其轉授權人士辦理購買董監高責任險相關事宜(包括但不限於確定保險公司；確定具體保險費、賠償限額及其他保險條款；選擇及聘任保險經紀公司或其他中介機構；簽署相關法律文件及處理與投保、理賠相關的其他事項等)，以及在股東大會未審議通過新的董監高責任險決議前，每年辦理續保或者重新投保等相關事宜。

15. 審議及批准委任黃力平先生為本公司非執行董事的議案

於股東週年大會將提呈一項普通決議案，以批准委任董事。

茲提述本公司日期為2021年4月19日的公告，內容有關董事辭任。唐紹傑先生因工作變動申請辭任本公司非執行董事職務，辭任後已不再擔任本公司任何職務。根據《公司章程》，本公司第十九屆董事會第八次會議決議，提名補選黃力平先生(「黃先生」)為本公司第十九屆董事會非執行董事候選人。黃先生的委任將在股東週年大會上經股東批准後生效。黃先生之任期自股東週年大會選舉通過之日起計算，至第十九屆董事會任期屆滿時為止。

黃力平先生的履歷詳情載於本通函附錄八。

股東週年大會及類別股東大會

股東週年大會、類別股東大會將於2021年6月30日(星期三)下午2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，以審議及，若認為適當，批准股東週年大會及H股類別股東大會通告所列的決議。

股東週年大會及H股類別股東大會通告、代表委任表格已於2021年5月28日(星期五)登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及寄發予股東。

擬委任代表出席股東週年大會及／或類別股東大會的股東，務請將股東週年大會代表委任表格及／或H股類別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，股東週年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)須最遲於股東週年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，股東週年大會之代表委任表格及／或H股類別股東大會代表委任表格最遲須於股東週年大會及／或H股類別股東大會或其任何續會的指定召開時間24小時前(即2021年6月29日下午2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。閣下填妥及交回的股東週年大會代表委任表格及／或H股類別股東大會代表委任表格並不會妨礙閣下(按閣下意願)在股東週年大會及／或類別股東大會或其任何續會上親自出席並投票。

本公司將於2021年6月24日(星期四)至2021年6月30日(星期三)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股持有人如欲出席股東週年大會及／或H股類別股東大會，最遲須於2021年6月23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2021年6月23日(星期三)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股東週年大會及／或H股類別股東大會，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，除股東週年大會及類別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，股東週年大會及類別股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，股東週年大會及類別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。

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，本通函所載數據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

2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案

第十九屆董事會第六次會議審議並通過公司2020年度利潤分配預案。公司2020年度擬合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元(含稅)，佔本公司2020年股東應佔年度利潤的比例為34.98%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2020年末公司總股份數11,617,732,201股計算，每10股派送人民幣12.50元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日(「股權登記日」)之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整(「2020年度股息」)。實施以股代息將不會影響本公司2020年度利潤分配預案中的現金分紅佔本公司2020年股東應佔年度利潤的比例。

就董事所知，除2020年度股息計劃外，於最後實際可行日期至股權登記日(即2021年7月20日)本公司並無發行新股份及股份回購的計劃。

第十九屆董事會第六次會議亦審議並通過2020年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案。公司擬在2020年利潤分配方案中，對合資格H股股東提供「以股代息」的選擇權，即合資格H股股東可自由選擇收取現金股利或同等價值的H股股份股利(「H股以股代息安排」)。

根據《公司法》、《上市公司治理準則》、《到境外上市公司章程必備條款》及《上市規則》等法律法規的規定，公司2020年利潤分配方案擬在實行H股以股代息安排的具體內容如下：

1. 合資格H股股東收取2020年度股息的形式

合資格H股股東(定義見下文)可選擇以下其中一種方式收取2020年度股息：

- 1) 按股權登記日所持有的股份，全部收取每10股人民幣12.5元(含稅)的現金股息；或
- 2) 選擇全部收取代息H股股份(計算方法如下)；或

- 3) 選擇以部分股份(數量不超過H股股東於股權登記日所持有的股數)收取代息股份，其餘收取現金。

2. 合資格H股股東可收取代息H股股份數量的計算方法

$$\begin{array}{r} \text{可收取的H股} \\ \text{代息股份數量} \\ \text{(向下調整至} \\ \text{最接近的整數)} \end{array} = \frac{\begin{array}{r} \text{股東於股權登記} \\ \text{日持有且選擇以} \\ \text{代息股份收取股} \\ \text{息的股份數量} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{每股2020年度} \\ \text{現金股息} \end{array} - \begin{array}{r} \text{所得稅} \end{array}}{\text{轉換參考價格}}$$

2020年度股息以人民幣計算和宣派，應派付給H股股東的現金股息將以港元支付，根據股東大會批准派發股息之日後的香港首個營業日，中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣的中間匯率計算。如合資格股東選擇收取代息H股股份，則代息H股股份的轉換參考價格為股權登記日(不含當日)的前五個交易日每股H股股份在聯交所收市價的平均值(「轉換價格」)。

對於中國港股通投資者(定義見下文)而言，其現金股息將以人民幣支付，如本公司與中國證券登記結算有限責任公司(「中國結算」)確認中國港股通投資者可以選擇收取代息股份，則用於計算中國港股通投資者可收取的H股代息股份數目的轉換參考價格將根據轉換價格，以及股東大會批准派發股息之日後的香港首個營業日，中國人民銀行公佈的港幣兌換人民幣的中間匯率折算成人民幣。

4. 零碎配額和股份

將向各合資格H股股東發行之代息股份數目將向下調整至最接近之整數。上文1(2)及1(3)選項產生之H股代息股份之零碎配額(即小於1股的部分)將不予配發，而有關利益將撥歸本公司所有。

向選擇以收取新股份方式收取部分或全部2020年度股息之合資格H股股東發行之新股份可能包含碎股。本公司將不會作出特別買賣安排以方便零碎新股份之買賣或處置。合資格H股股東應注意，碎股之買賣價與整手股份之買賣價相比通常會有折讓。

5. 代息股份的詳細信息、法律地位及權利

- 1) 股份類型：境外上市外資股(H股)；
- 2) 每股面值：人民幣1.00元；
- 3) 上市地點：因實施H股以股代息安排而新發行的H股將於聯交所上市交易，本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據以股代息計劃將獲配發及發行之代息股份上市及買賣；
- 4) 代息股份的地位及權利：除所適用的中國法律法規及《公司章程》另有規定外，因實施以股代息而新發行的H股與在此之前公司已發行的A股和H股享有同等地位及權利。為免疑問，代息股份將不享有公司2020年度股息。

6. 稅務安排

代息股份的所得稅扣繳視同現金股息的所得稅，在代息股份正式轉換並發放前，由公司根據中國相關所得稅法律法規，以及中國與其他國家和地區簽署的稅收協定，從H股股東根據股權登記日所持有的股份數目計算應收取的現金股息中先行代扣。

7. H股以股代息安排的實施期限

H股以股代息安排將在本議案獲得公司股東週年大會和類別股東大會批准後2個月內實施完畢。

8. H股以股代息安排之裨益

公司實行以股代息計劃後，股東可以自主的根據自身的投資判斷或現金需求決定將分紅轉投資或獲取現金。以股代息計劃賦予了股東一項權利，從而滿足不同類型股東的投資需求，充分尊重其個人的意願。針對本公司存在不同類型股份的現狀，公司將以股代息計劃以特別議案形式分別提交A股類別股東大會和H股類別股東大會表決，只有在A股及H股類別股東大會均通過之後方可執行，給予各類別股東充分表達意見的權利。董事認為，實施H股以股代息安排可切實保護股東權益，豐富股息分配方式，給

予合資格H股股東機會以市價增加彼等於本公司之投資，而毋須承擔經紀費、印花稅及相關交易成本。利於本公司長遠發展，因該等原因派付予選擇收取新股份以代替全部或部分現金股息之合資格H股股東之現金，將由本公司保留作營運資金，故以股代息計劃對股東及本公司雙方均為有利。

9. 生效條件

H股以股代息安排需經公司股東週年大會和類別股東大會分別審批通過，並履行相應批准程序，如由公司向聯交所上市委員會申請因H股以股代息安排而新發行的股份在聯交所上市和買賣並獲得批准後，方能生效。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准新股份之上市及買賣。預計股息單及／或新股份之確實股票(倘合資格H股股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部2020年度股息)將於2021年8月24日以平郵方式寄予相關股東，一切郵誤風險由收件人自行承擔。新股份預期將於2021年8月25日開始於聯交所買賣(惟須待有關合資格股東收妥新股份之確實股票)。

倘根據以股代息計劃發行之新股份獲准在聯交所上市及買賣，該等新股份將自其於聯交所開始買賣日或香港中央結算有限公司指定之其他日期起獲香港中央結算有限公司接納為合資格證券，可於中央結算及交收系統內寄存、結算及交收。股東應就該等交收安排之詳情及該等安排對其權利及權益之影響尋求其持牌證券交易商或註冊證券機構或其他專業顧問之意見。

如上述條件未能達成，則H股以股代息安排不會生效，公司將全部以現金形式向H股股東支付2020年度股息。

H股股份於聯交所上市及買賣及A股股份於深交所上市及買賣。

截至最後實際可行日期，本公司於深交所上市了以下債券：

債券名稱	債券簡稱	發行日	到期日	債券餘額 (人民幣 萬元)	利率
萬科企業股份有限公司2017年 公司債券(第一期)	17萬科01	2017年7月14日至 2017年7月18日	2022年7月 18日	819.43	1.90%
萬科企業股份有限公司2018年面 向合格投資者公開發行住房租 賃專項公司債券(第一期)	18萬科01	2018年8月8日至 2018年8月9日	2023年8月 9日	67,362	4.05%
萬科企業股份有限公司2018年面 向合格投資者公開發行住房租 賃專項公司債券(第二期)	18萬科02	2018年10月26日至 2018年10月29日	2023年10月 29日	89,204	4.18%
萬科企業股份有限公司2019年面 向合格投資者公開發行住房租 賃專項公司債券(第一期)	19萬科01	2019年2月25日至 2019年2月26日	2024年2月 26日	200,000	3.65%
萬科企業股份有限公司2019年面 向合格投資者公開發行住房租 賃專項公司債券(第二期)	19萬科02	2019年9月25日至 2019年9月26日	2024年9月 26日	250,000	3.55%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第一期)(品種一)	20萬科01	2020年3月13日至 2020年3月16日	2025年3月 16日	150,000	3.02%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第一期)(品種二)	20萬科02	2020年3月13日至 2020年3月16日	2027年3月 16日	100,000	3.42%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第二期)(品種一)	20萬科03	2020年5月18日至 2020年5月19日	2025年5月 19日	100,000	2.56%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第二期)(品種二)	20萬科04	2020年5月18日至 2020年5月19日	2027年5月 19日	150,000	3.45%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第三期)(品種一)	20萬科05	2020年6月18日至 2020年6月19日	2025年6月 19日	80,000	3.20%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第三期)(品種二)	20萬科06	2020年6月18日至 2020年6月19日	2027年6月 19日	120,000	3.90%
萬科企業股份有限公司2020年面 向合格投資者公開發行公司債 券(第四期)(品種一)	20萬科07	2020年11月12日至 2020年11月13日	2025年11月 13日	38,100	3.50%

附錄一 2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案詳情

債券名稱	債券簡稱	發行日	到期日	債券餘額 (人民幣 萬元)	利率
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種二)	20萬科08	2020年11月12日至 2020年11月13日	2027年11月 13日	160,000	4.11%
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種一)	21萬科01	2021年1月21日至 2021年1月22日	2024年1月 22日	190,000	3.38%
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	21萬科02	2021年1月21日至 2021年1月22日	2028年1月 22日	110,000	3.98%
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種一)	21萬科03	2021年5月19日至 2021年5月20日	2026年5月 20日	100,000	3.40%
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	21萬科04	2021年5月19日至 2021年5月20日	2028年5月 20日	56,600	3.70%

21萬科01附第2年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。18萬科01、18萬科02、19萬科01及19萬科02均附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。20萬科01、20萬科03、20萬科05、20萬科07及21萬科03均附第3年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。20萬科02、20萬科04、20萬科06、20萬科08、21萬科02及21萬科04附第5年末公司贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。截至最後實際可行日期，未執行上述選擇權條款。

17萬科01於已執行了公司票面利率選擇權、投資者回售選擇權。公司亦對公司目前存續的債券「17萬科01、18萬科01、18萬科02」進行了部分購回。

除上述所披露者外，本公司之股份或債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求在任何其他交易所上市或買賣。

10. 選擇表格

本公司將在以股代息方案獲得股東週年大會及類別股東大會批准及股權登記日之後，另行安排寄發H股以股代息安排的通函及一份供合資格H股股東選擇全部或部分以新股份代替現金股息收取2020年度股息之選擇表格。倘閣下擬全部以現金方式收取2020年度股息，則毋須採取任何行動。

倘合資格H股股東選擇全部以新股份或部分以現金及部分以新股份方式收取2020年度股息，則須填寫選擇表格。倘合資格H股股東已簽妥選擇表格但未有列明合資格H股股東有意收取新股份以代替現金股息之股份數目，或倘合資格H股股東選擇收取新股份之股份數目超逾合資格H股股東於記錄日期已登記的持有量，則在此任何一種情況下，合資格H股股東將被視為僅就於記錄日期已登記於名下之所有股份選擇收取新股份。

選擇表格須根據其上印列之指示填妥並最遲須於2021年8月6日下午4時30分前交回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。逾時交回的選擇表格概不受理。

本公司將不會對已交回之選擇表格另發收據。相關選擇表格一經簽署並交回H股股份過戶登記處後，有關2020年度股息之選擇概不得以任何方式撤回、撤銷、取代或修改。

若下述期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號或出現超強颱風引致的「極端情況」在香港生效，交回選擇表格之最後時間將按下文(a)或(b)段(視乎情況而定)延期：

- (a) 若於2021年8月6日中午12時前任何時間生效並於中午12時後取消，交回選擇表格的最後時間將延至同一個營業日下午5時；或
- (b) 若於2021年8月6日中午12時至下午4時30分期間任何時間生效，交回選擇表格的最後時間將延至下一個營業日下午4時30分，前提是該下一個營業日上午9時至下午4時30分期間概無上述任何警告訊號生效。

11. 合資格H股股東範圍

合資格H股股東範圍如下：

- 1) 公司H股股東名冊中股東登記地址在香港的股東；

- 2) 公司H股股東名冊中通過中國結算作為滬港通及深港通代名人而持有H股股份的中國港股通投資者(「中國港股通投資者」)(不含「中國B轉H投資者」,定義見下文),惟受限於本公司與中國結算的進一步諮詢結果;
- 3) 公司H股股東名冊中股東登記地址在海外的股東(地址所在司法管轄區法律規定限制或禁止收取代息股份的除外)。

1. 中國港股通投資者(不含「中國B轉H投資者」)

其中,就上述(2)透過中國結算作為滬港通及深港通代名人而持有H股股份的中國港股通投資者(不含「中國B轉H投資者」),本公司正在與中國結算進行諮詢,以確認其可否透過中國結算參與H股以股代息計劃,並將就進展進一步刊發公告。如中國結算可根據相關法例和規定就中國港股通投資者持有的所有或部分股份提供代名人服務以供其選擇收取代息股份,中國港股通投資者應就中國結算要求的組織安排詳情向其中介(包括經紀、託管人、被提名人或中國結算參與者)及/或其他專業顧問尋求意見,並就有關選擇收取代息股份的事宜向該等中介提供指示。如中國結算無法實施上述安排,則本公司將全部以現金形式向中國港股通投資者(不含「中國B轉H投資者」)支付2020年度股息。

2. 中國港股通投資者中的中國B轉H投資者

另外,根據中國B股轉H股的政策及制度安排,及本公司已作出的有關詢問以及審慎考慮後,受限於證券只可進行賣出申報,不得進行買入申報的限制,本公司於2014年將公司B股轉換上市地以介紹方式在香港聯交所主板上市及掛牌交易(「中國B轉H」)後,跟隨本公司安排將B股轉為H股後(「轉換H股」),仍然持有轉換H股而未進行賣出申報的中國投資者(「中國B轉H投資者」)將不能參加H股以股代息計劃。因此,本通函對於中國B轉H投資者而言僅供參考用途。本公司將全部以現金形式向中國B轉H投資者支付2020年度股息。前述中國B轉H投資者不得因本公司未向其提供H股以股代息計劃而對本公司、本公司或其任何代理人提出任何索償。

3. 海外股東

H股以股代息安排之通函及選擇表格並不會根據任何司法權區的證券法或相應法例登記或備案。任何海外股東如在香港以外任何地區收到通函及／或選擇表格，概不可視之為參與H股以股代息安排之邀約，除非本公司可在毋須遵照有關司法權區之任何登記或其他規定或手續的情況下合法向其作出該等邀約。居於本公司提出該等邀約屬違法的司法權區之股東將被視為接收通函及／或選擇表格僅作參考之用。為避免生疑，新股份並不向公眾人士(合資格H股股東除外)提呈要約，而選擇表格不得轉讓。

根據上市規則第13.36(2)條及第19A.38條，就本公司向海外H股股東實行以股代息計劃，本公司已就相關地區之法律限制及該等地區相關規管機構或證券交易所之規定作出查詢。根據本公司於最後實際可行日期結束時之H股股東名冊，公司H股股東中有一位位於澳門(於最後實際可行日期，該位股東持有6股H股股份，佔公司已發行股本約0%)，董事獲悉，根據澳門之法律或相關監管機構或證券交易所之要求，向地址位於澳門的股東提呈新股份要約而言，本公司並不受法律限制，經董事審慎權衡為確保登記地址於澳門之H股股東提供參與以股代息計劃的選擇權所涉及之時間及成本不確定因素後，本公司已決定以股代息計劃不包括於最後實際可行日期登記地址位於澳門之H股股東乃為必要及合宜。

12. 實施H股以股代息安排之影響

按照目前已發行H股股份數量1,893,535,668股，以及2020年度末期股息每股人民幣1.25元(含稅)計算，如果全體H股股東選擇收取現金股息，則本公司應付的現金股息總額將為約人民幣23.67億元(含稅)，以最後實際可行日期中國人民銀行公佈的人民幣兌港元中間價為例計算，約合28.53億港元。如果全體H股股東選擇以代息股票替代現金收取末期股息，假設以最後實際可行日期前5個交易日，即2021年5月14日至2021年5月21日之間的5個交易日，公司H股平均每股收市價26.36港元為例計算，最多將發行約1.082億股H股代息股份，佔公司已發行H股股份總數的約5.72%，佔公司已發行股份總數的約0.93%。

股東應注意，倘彼等接納代息股份，可能導致須根據香港法例第571章證券及期貨條例第XV部規定作出披露。股東如就該等條文對彼等可能構成之影響有任何疑問，建議尋求彼等本身之專業意見。

至於全部或部分收取現金或新股份是否合乎合資格H股股東之利益，須視乎合資格H股股東個別之情況而定，因此每位合資格H股股東須自行作出決定，並就其決定所產生之影響自負責任。如合資格H股股東對應採取之行動有任何疑問，應諮詢合資格H股股東之專業顧問。

三、 與H股以股代息安排相關的授權安排

為便於H股以股代息安排的實施，提請股東大會授權董事會及董事會授權的相關人士根據中國境內外有關法律法規及上市規則的規定負責本次H股以股代息安排的實施，具體如下：

- (一) 聘請與H股以股代息安排有關的中介機構，批准及簽署發行所需、適當、可取或有關的一切行為、契據、文件及其它相關事宜。審議批准及代表公司簽署與發行有關的協議，包括但不限於中介機構聘用協議等；
- (二) 根據H股市場價格決定是否對代息股份轉換價格(即股權登記日前的連續五個交易日每股H股股份的平均收市價)進行折讓(如適用)；
- (三) 根據2020年股東週年大會、A股類別股東大會及H股類別股份大會批准的H股以股代息安排，確定具體的轉換方案(如股息餘額的處理方法等)，並根據H股股東的選擇情況，批准發行相應數量的H股新股；
- (四) 審議批准及代表公司簽署向有關監管機構遞交的與H股以股代息安排相關的法定文件。根據監管機構和公司上市地的要求，履行相關的審批程序，並向香港及／或任何其他地區及司法管轄權區(如適用)的相關政府部門辦理所有

必需的存檔、申請註冊及備案手續等。並可根據監管機構要求或技術支持情況，對以股代息方案進行必要調整或取消；

- (五) 根據中國境內外監管機構要求，對上述第(一)項和第(四)項有關協議和法定文件進行修改；
- (六) 批准公司在發行新股後增加註冊資本及對《公司章程》中涉及股本總額、股權結構等相關內容進行修改；
- (七) 辦理本計劃所需的其他必要事宜，但相關法律法規明確規定需由股東大會行使的權利除外；
- (八) 在取得股東大會就上述(一)至(七)項之批准及授權之同時，董事會進一步轉授權公司總裁及其授權人士具體執行。

上述授權自H股以股代息安排獲公司股東週年大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會批准之日起12個月內有效。

增發H股股份的一般性授權議案詳情

根據《上市規則》第19A.38條的規定，為增強經營靈活性及效率，提請公司股東週年大會批准授予公司董事會一般性授權，以授權董事會根據市場情況和公司需要，決定單獨或同時發行、配發及(或)處理不超過於本決議案獲股東週年大會通過時公司已發行境外上市外資股(H股)20%的新增股份。具體如下：

一、授權內容

為把握市場時機，提請公司股東大會授權董事會並可由董事會轉授權董事會批准的人士及其轉授權人士，在股東大會審議的框架和原則內全權處理本議案項下的股份發行有關的事項，包括但不限於：

- (一) 在相關期間(定義見下文)根據市場情況和公司需要，決定以單獨或同時發行、配發及／或處理本公司新增H股股份，並作出或授予可能須行使該等權力的售股建議、協議、購股權及交換或轉換股份的權力；
- (二) 批准配發或有條件或無條件同意配發(包括但不限於認股權證、可轉換債券及附有權利認購或轉換成股份之其他證券等購股權)的H股新股數量不得超過本議案經股東週年大會通過之日本公司已發行的H股數量之20%；
- (三) 批准配發或有條件或無條件同意配發的H股發行價格，按照證券的基準價折讓(如有)不超過10%(而非《上市規則》設定的20%上限)；

上述提及的基準價，指下列價格較高者：

1. 簽訂有關配售協定或其他涉及建議根據一般性授權發行H股的協議當日H股的收市價；或
2. H股於緊接下列最早日期之前5個交易日的平均收市價：
 - a) 公告配售或涉及建議根據一般性授權發行H股的建議交易或安排日期；

- b) 簽訂配售協議或其他涉及建議根據一般性授權發行H股的協議日期；
 - c) 配售或認購發行價確定日期。
- (四) 在行使上述一般性授權時決定並實施具體發行方案，包括但不限於擬發行的新股類別、定價方式和／或發行價格(包括價格區間)、發行方式、發行數量、發行對象以及募集資金投向等，決定發行時機、發行期間，決定是否向現有股東配售；
- (五) 聘請與發行有關的中介機構，批准及簽署發行所需、適當、可取或有關的一切行為、契據、文件及其它相關事宜。審議批准及代表公司簽署與發行有關的協議，包括但不限於配售承銷協議、中介機構聘用協議等；
- (六) 審議批准及代表公司簽署向有關監管機構遞交的與發行相關的法定文件。根據監管機構和公司上市地的要求，履行相關的審批程序，並向香港及／或任何其他地區及司法管轄權區(如適用)的相關政府部門辦理所有必需的存檔、註冊及備案手續等；
- (七) 根據境內外監管機構要求，對上述第(五)項和第(六)項有關協議和法定文件進行修改；
- (八) 批准公司在發行新股後增加註冊資本及對《公司章程》中涉及股本總額、股權結構等相關內容進行修改。

二、授權期限

除已於相關期間就發行H股訂立或授予發售建議、協議或購股權，而該發售建議、協議或購股權可能需要在相關期間結束後繼續推進或實施外，上述授權不得超過相關期間。

「相關期間」為自股東週年大會以特別決議通過本議案之日起至下列三者最早之日期止：

- (一) 公司2021年股東週年大會結束時；
- (二) 本項議案獲股東週年大會通過之日後十二個月屆滿當日；或

(三) 公司任何股東大會通過特別決議撤銷或更改本議案給予授權之日。

公司董事會、董事會批准的人士及其轉授權人士僅在符合《公司法》及《上市規則》(經不時修訂)，並在取得中國證券監督管理委員會及／或中華人民共和國其他有關政府機關的一切必需批准的情況下，方可審慎的行使上述一般性授權下的權力。

回購股份的一般性授權議案詳情

根據《公司法》、《深圳證券交易所上市公司回購股份實施細則》、《上市規則》等相關規定，提請公司股東週年大會及類別股東大會授予公司董事會回購公司股份的一般性授權。

一、授權內容

為把握市場時機，提請公司股東週年大會授權董事會並可由董事會轉授權董事會批准的人士及其轉授權人士，在股東週年大會審議的框架和原則內全權處理本議案項下的股份回購有關的事項，授權包括但不限於：

(一) 在如下情形下，給予公司董事會在相關期間(定義見下文)，根據資本市場和本公司股價的波動和變化，酌情及適時回購本公司已發行的境內(A股)、境外(H股)股份的一般性授權：

- (1) 減少公司註冊資本；
- (2) 用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (3) 公司為配合可轉換公司債券、認股權證的發行，用於股權轉換；或
- (4) 為維護公司價值及股東權益所必需的其他情況，以及其他符合監管政策要求的情況。

其中，為維護公司價值及股東權益所必需的其他情況，應當符合以下條件之一：(i)公司股票收盤價低於其最近一期每股淨資產；(ii)連續二十個交易日內公司股票收盤價跌幅累計達到30%。

(二) 回購本公司公開發行的境內(A股)、境外(H股)股份的回購總額，不超過本公司發行總股本的10%(為免疑問，即回購A股股份的總額不超過A股發行總股

本的10%及回購H股股份的總額不超過H股發行總股本的10%)。回購資金包括自有資金及符合監管政策法規要求的資金。

本公司的《公司章程》賦予其權力回購A股及H股，回購資金包括根據《公司章程》及中國適用法律、規則及規例可合法撥作此用途的本公司內部資源撥付。

- (三) 制定、審批並實施回購具體方案，包括但不限於回購股份的價格、種類、批次、數量及執行時間等，並辦理相關手續，如按照《公司法》和《公司章程》規定，通知公司債權人並刊發公告等及簽署其他與回購股份相關的文件或協議。
- (四) 根據公司實際情況，在相關法律法規規定的期限內，決定回購股份的具體用途(包括但不限於實施股權激勵、配合可轉換公司債券發行等)，並在相關法律法規允許的範圍內調整或變更回購股份的用途。其中根據《上市規則》，以上述方式購回的H股應予以註銷並銷毀。
- (五) 如法律法規、證券監管部門對股份回購政策有新的規定，或市場情況發生變化，除根據相關法律法規、監管部門要求或本公司《公司章程》規定須由股東大會重新表決的，董事會可根據相關法律法規、監管部門要求並結合市場情況和公司實際情況，對回購方案進行調整並繼續辦理股份回購相關事宜。
- (六) 公司在回購後，在董事會認為合適的情況下對《公司章程》中涉及股本總額、股權結構等相關內容進行修改，並辦理回購股份的註銷程序(如需)和相關的存檔、註冊及備案手續等。

二、授權期限

此項授權自本公司股東週年大會和類別股東大會批准之日起生效，直至以下較早者發生為止：

- (一) 公司2021年度股東大會結束時；或
- (二) 公司任何股東大會通過特別決議撤銷或更改本議案給予授權之日。

三、回購股份的影響

股份回購授權於所建議的回購期間內，並於法律法規允許下的任何時間全面行使，可能會對本公司的營運資金或資產負債水平產生不利影響。然而，倘若行使股份回購授權將令公司董事會認為對本公司所須的營運資金或資產負債水平產生重大不利影響，則公司董事會將不會在該等情況下行使股份回購授權。董事將於適當時候考慮當時市況後，在符合本公司的最佳利益的情況下決定購回A股和H股的數目，以及購回A股和H股的價格和其他條款。

通過股份回購，不會出現關聯／關連交易或作出《公司收購、合併及股份回購守則》強制要約的責任情況。

後續具體回購股份的價格、種類、批次、數量及運行時間仍有待確定及具有不確定性。本公司將嚴格按照有關法律法規、《上市規則》及《公司章程》的要求執行後續股份回購計劃，及時履行信息披露義務。

本附件乃根據《上市規則》第10.06(1)(b)條的規定作出的說明函件，旨在向閣下提供合理必要的數據，讓閣下可就投票贊成或反對於股東週年大會及類別股東大會建議向董事授出回購股份的一般性授權的特別決議案作出知情的決定。

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

回購股份的一般性授權

1. 回購股份的理由

董事認為回購股份的一般性授權有利於促進本公司的長遠穩定發展，給予本公司一定程度的靈活性，對本公司及其股東有利，能夠為本公司及其股東爭取最大利益和保障投資者的權益。回購股份可能提高本公司每股資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時的市況及資金安排而定。董事僅會在彼等相信回購股份對本公司及股東有利的情況下，方會回購股份。

2. 建議回購的股份類別及數目

截至最後實際可行日期，本公司的股本總額為人民幣11,617,732,201元，包括1,893,535,668股每股面值人民幣1.00元的H股及9,724,196,533股每股面值人民幣1.00元的A股。待所提呈的授出回購股份的一般性授權之特別決議案獲通過，且本公司於股東週年大會及類別股東大會召開日期或之前將不會配發、發行或回購A股及／或H股的前提下，本公司有權根據回購股份的一般性授權於相關期間回購不超過189,353,566股H股及／或972,419,653股A股，即最多為本公司截至相關決議案通過當日已發行A股及／或H股各自總股本的10%。

此項授權自本公司股東週年大會和類別股東大會批准之日起生效，直至以下較早者發生為止：

(一) 公司2021年股東週年大會結束時；或

(二) 公司任何股東大會通過特別決議撤銷或更改本議案給予授權之日(在此稱為「相關期間」)。

3. 資金來源

回購股份時，本公司計劃利用根據《公司章程》、《上市規則》、《公司法》及其他適用的中國法律、法規及規例可合法撥作有關用途的本公司之自有資金(包括但不限於盈餘資金及保留溢利)及符合以上監管政策與法律法規所要求的其他資金。

考慮到目前本公司的營運資金狀況良好，董事會認為回購股份的一般性授權若全面行使，不會對本公司營運資金及／或資本負債水平(與本公司於近期刊發的2020年度報告中所載經審計帳目所披露的截至2020年12月31日止的財務狀況比較)產生重大不利影響。然而，倘董事會認為行使回購股份的一般性授權將對本公司營運資金需求或負債比率有重大不利影響，則董事會不擬在該等情況下行使回購股份的一般性授權。董事會將於適當時候考慮當時市況後，在符合本公司及股東的整體最佳利益的情況下決定回購股本的類別、數目、以及回購股份的股價和其他條款。

4. 本公司回購的A股與H股的地位

《上市規則》規定本公司回購的所有H股股份將自動註銷，而該等回購H股股份的股票憑證亦將予以註銷並銷毀。按照中國法律，本公司回購的A股將根據《公司法》、《公司章程》、其他適用的中國法律、法規及規例處理(包括但不限於被註銷)。本公司之註冊資本將減去與該等被註銷A股及／或H股的總面值相等的金額。

5. H股股價

截至最後實際可行日期前的12個月，A股及H股每月在聯交所及深交所買賣的最高及最低收市價如下：

	A股股價		H股股價	
	最高價 人民幣	最低價 人民幣	最高價 港元	最低價 港元
2020年				
5月	26.41	25.16	25.50	24.15
6月	27.24	25.55	26.85	24.40
7月	31.02	26.68	29.05	24.40
8月	28.71	26.95	26.20	24.10
9月	29.30	27.22	25.35	23.00
10月	28.31	26.92	24.95	23.45
11月	31.61	27.95	29.70	24.50
12月	31.13	27.83	29.45	25.45
2021年				
1月	31.28	27.78	31.75	25.95
2月	33.10	27.89	33.55	28.15
3月	33.50	30.00	33.35	30.45
4月	30.00	27.68	29.40	25.85
5月1日至最後實際可行日期	28.00	26.19	26.95	26.00

6. 董事及緊密連絡人的現時意向

就董事在作出一切合理查詢後所知，概無董事或彼等之緊密連絡人(定義見《上市規則》)目前有意在回購股份的一般性授權獲股東週年大會及類別股東大會批准之情況下，向本公司出售任何本公司之股份。

7. 董事承諾

董事已向聯交所承諾，在適當情況下，彼等將根據回購股份的一般性授權並按照《上市規則》、《公司章程》、《公司法》及其他適用之中國法律、法規及規例，根據股東週年大會及類別股東大會通知所載的特別議案行使本公司權力以回購股份。

8. 《公司收購、合併及股份回購守則》(《收購守則》)的影響

倘董事行使本公司權力以根據回購股份的一般性授權回購股份，而導致某股東於本公司投票權按比例權益增加，則有關增加將根據《收購守則》第32條被視為對投票權的收購，而倘若有關增加導致控制權變動，或會在若干情況下引致鬚根據《收購守則》第26條就股份提出強制性收購的建議。

除上述以外，於最後實際可行日期，就董事所知及所信，董事並不知悉將會因根據回購股份的一般性授權進行任何回購行動而根據《收購守則》及任何類似的適用法律所產生的任何後果。

9. 本公司進行的股份回購

於緊接最後實際可行日期前的六個月內，本公司並未在聯交所或其他證券交易所回購任何股份。

10. 核心關連人士

概無核心關連人士(定義見《上市規則》)曾通知本公司，表示現時有意在回購股份的一般性授權獲股東通過的情況下向本公司出售股份，或曾承諾不會向本公司出售股份。

《公司章程》之建議修訂詳情如下：

修訂前	修訂後
<p>第十二條 公司的經營宗旨：以不斷探索促進經濟發展；用規範化操作保證在市場競爭中成功，施科學管理方法和理念使公司得以長足發展，獲良好經濟效益讓股東滿意。</p>	<p>第十二條 公司的經營宗旨：以不斷探索促進經濟發展，用規範化操作保證在市場競爭中成功，<u>實施科學管理方法和理念使公司得以長足發展。積極踐行綠色發展理念，實現股東、客戶、員工和社會等利益相關方的價值最大化，推動公司持續健康發展。</u></p>
<p>第九十條 股東(包括股東代理人)以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權出席股東大會，並依照有關法律、法規及本章程行使表決權。</p> <p>公司持有的本公司股份沒有表決權，該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者表決應當單獨計票。單獨計票結果應當及時公開披露。</p> <p>公司董事會、獨立董事和符合相關規定條件的股東可以公開徵集股東投票權。投票權徵集應當採取無償的方式進行，並向被徵集人充分披露具體投票意向等信息。禁止以有償或者變相有償的方式徵集股東投票權。公司及股東大會召集人不得對徵集投票權提出最低持股比例限制。</p>	<p>第九十條 股東(包括股東代理人)以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權出席股東大會，並依照有關法律、法規及本章程行使表決權。</p> <p>公司持有的本公司股份沒有表決權，該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者表決應當單獨計票。單獨計票結果應當及時公開披露。</p> <p><u>公司董事會、獨立董事、持有百分之十以上有表決權股份的股東或者依照法律、行政法規或者國務院證券監督管理機構的規定設立的投資者保護機構，可以作為徵集人，自行或者委託證券公司、證券服務機構，公開請求公司股東委託其代為出席股東大會，並代為行使提案權、表決權等股東權利。</u></p> <p><u>依照前款規定徵集股東權利的，徵集人應當披露徵集文件，公司應當予以配合。</u></p> <p><u>禁止以有償或者變相有償的方式公開徵集股東權利。</u></p> <p><u>公開徵集股東權利違反法律、行政法規或者國務院證券監督管理機構有關規定，導致公司或者其股東遭受損失的，應當依法承擔賠償責任。</u></p>

修訂前	修訂後
<p>第一百一十九條 有下列情形之一的，不得擔任公司的董事：</p> <p>(一)無民事行為能力或者限制民事行為能力；</p> <p>(二)因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞市場秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；</p> <p>(三)擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；</p> <p>(四)擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；</p> <p>(五)個人所負數額較大的債務到期未清償；</p> <p>(六)被中國證監會處以證券市場禁入處罰，期限未滿的；</p>	<p>第一百一十九條 有下列情形之一的，不得擔任公司的董事：</p> <p>(一)無民事行為能力或者限制民事行為能力；</p> <p>(二)因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞市場秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；</p> <p>(三)擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；</p> <p>(四)擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；</p> <p>(五)個人所負數額較大的債務到期未清償；</p> <p>(六)被中國證監會處以證券市場禁入處罰，期限未滿的；</p>

修訂前	修訂後
<p>(七)因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；</p> <p>(八)法律、行政法規規定不能擔任企業領導；</p> <p>(九)被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年；</p> <p>(十)法律、行政法規或部門規章規定的其他內容。</p> <p>違反本條規定選舉、委派董事的，該選舉、委派或聘任無效。董事在任期間出現本條情形的，公司解除其職務。</p>	<p><u>(七)被證券交易所公開認定為不適合擔任上市公司董事、監事和高級管理人員，期限尚未屆滿；</u></p> <p><u>(八)</u>因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；</p> <p><u>(九)</u>法律、行政法規規定不能擔任企業領導；</p> <p><u>(十)</u>被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年；</p> <p><u>(十一)</u>法律、行政法規或部門規章規定的其他內容。</p> <p>違反本條規定選舉、委派董事的，該選舉、委派或聘任無效。董事在任期間出現本條情形的，公司解除其職務。</p>
<p>第一百二十條 非職工代表董事由股東大會選舉或更換，每屆任期三年，任期從股東大會通過之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿，可連選連任。……</p>	<p>第一百二十條 非職工代表董事由股東大會選舉或更換；<u>職工代表擔任的董事由公司職工代表大會選舉或更換。</u></p> <p><u>董事</u>每屆任期三年，任期從股東大會通過之日起<u>或職工代表大會通過之日起</u>計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿，可連選連任。……</p>
<p>第一百二十一條 董事因故離職，補選董事任期從股東大會通過之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和本章程的規定，履行董事職務。</p>	<p>第一百二十一條 董事因故離職，補選董事任期從股東大會通過之日起<u>或職工代表大會通過之日起</u>計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和本章程的規定，履行董事職務。</p>

修訂前	修訂後
<p>第一百二十五條 董事連續兩次未能親自出席，也不委託其他董事出席董事會會議，視為不能履行職責，董事會應當建議股東大會予以撤換。</p>	<p>第一百二十五條 董事連續兩次未能親自出席，也不委託其他董事出席董事會會議，視為不能履行職責，董事會應當建議股東大會<u>或職工代表大會</u>予以撤換。</p>
<p>第一百三十三條 董事會由十一名董事組成，設董事會主席一人，可以設副主席一至二人。董事會成員中應當至少包括三分之一獨立董事，且至少應有一名獨立董事是會計專業人士。</p>	<p>第一百三十三條 董事會由十一名董事組成，設董事會主席一人，可以設副主席一至二人。董事會成員中應當至少包括三分之一獨立董事，且至少應有一名獨立董事是會計專業人士。<u>董事會設職工代表擔任的董事1名，擔任董事的職工代表須為在公司連續工作滿三年以上的職工，經職工代表大會民主選舉產生後直接進入董事會。</u></p>
<p>第一百六十三條 總裁擬定有關職工工資、福利、安全生產以及勞動保護、勞動保險、解聘(或開除)公司職工等涉及職工切身利益的問題時，應當事先聽取工會和職代會的意見。</p>	<p>第一百六十三條 總裁擬定有關職工工資、福利、安全生產以及勞動保護、勞動保險、解聘(或開除)公司職工等涉及職工切身利益的問題時，應當事先聽取工會和<u>職工代表大會</u>的意見。</p>

《股東大會議事規則》修訂詳情如下：

修訂前	修訂後
<p>第三十七條 股東(包括股東代理人)以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權依照有關法律、法規、《公司章程》及本規則行使表決權。</p> <p>公司持有的本公司股份沒有表決權，該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者表決應當單獨計票。單獨計票結果應當及時公開披露。</p> <p>公司董事會、獨立董事和符合相關規定條件的股東可以徵集股東投票權。投票權徵集應當採取無償的方式進行，並向被徵集人充分披露具體投票意向等信息。禁止以有償或者變相有償的方式徵集股東投票權。公司及股東大會召集人不得對徵集投票權提出最低持股比例限制。</p>	<p>第三十七條 股東(包括股東代理人)以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權依照有關法律、法規、《公司章程》及本規則行使表決權。</p> <p>公司持有的本公司股份沒有表決權，該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者表決應當單獨計票。單獨計票結果應當及時公開披露。</p> <p><u>公司董事會、獨立董事、持有百分之十以上有表決權股份的股東或者依照法律、行政法規或者國務院證券監督管理機構的規定設立的投資者保護機構，可以作為徵集人，自行或者委託證券公司、證券服務機構，公開請求公司股東委託其代為出席股東大會，並代為行使提案權、表決權等股東權利。</u></p>

修訂前	修訂後
	<p><u>依照前款規定徵集股東權利的，徵集人應當披露徵集文件，公司應當予以配合。</u></p> <p><u>禁止以有償或者變相有償的方式公開徵集股東權利。</u></p> <p><u>公開徵集股東權利違反法律、行政法規或者國務院證券監督管理機構有關規定，導致公司或者其股東遭受損失的，應當依法承擔賠償責任。</u></p>

《董事會議事規則》修訂詳情如下：

修訂前	修訂後
<p>第四條 公司董事會成員中應當有1/3以上獨立董事，其中至少一名會計專業人士。</p>	<p>第四條 公司董事會成員中應當有1/3以上獨立董事，其中至少一名會計專業人士。 <u>董事會設職工代表擔任的董事1名，擔任董事的職工代表須為在公司連續工作滿三年以上的職工，經職工代表大會民主選舉產生後直接進入董事會。</u></p>
<p>第五條 非職工代表董事由股東大會選舉或更換，每屆任期三年，任期從股東大會通過之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿，可連選連任。……</p>	<p>第五條 非職工代表董事由股東大會選舉或更換；<u>職工代表擔任的董事由公司職工代表大會選舉或更換。</u> <u>董事</u>每屆任期三年，任期從股東大會通過之日起<u>或職工代表大會通過之日起</u>計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿，可連選連任。……</p>
<p>第六條 董事因故離職，補選董事任期從股東大會通過之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。</p>	<p>第六條 董事因故離職，補選董事任期從股東大會通過之日起<u>或職工代表大會通過之日起</u>計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。</p>

黃力平先生之簡歷如下：

黃力平先生，1968年出生，現任深圳市地鐵集團有限公司黨委副書記、董事、總經理。1994年4月至1999年6月，歷任深圳市工勘巖土工程公司工程師、副總工程師、總工程師；1999年6月至2014年8月，歷任深圳市地鐵集團有限公司業務主管、2號線建設分公司副經理、7號線建設分公司副經理(主持工作)、7號線建設分公司經理；2014年8月至2018年8月，任深圳市地鐵集團有限公司副總經理、黨委委員；2018年8月至2021年2月，任深圳市人才安居集團有限公司黨委副書記、董事、總經理；2021年2月至今，任深圳市地鐵集團有限公司黨委副書記、董事、總經理。黃先生於1991年畢業於同濟大學巖土工程專業，獲工學學士學位；1994年獲同濟大學工學碩士學位；黃先生擁有教授級高級工程師職稱。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，黃先生(i)並無於本公司及其附屬公司擔任任何其他職位，於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職位；(ii)與本公司其他董事、監事、高級管理人員或主要股東並無任何其他關係；(iii)並無於本公司股份中擁有根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部所界定的其他任何權益。

除上文所披露者外，黃先生確認概無與彼擬委任有關之任何其他事宜須提請股東留意，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條之規定須予披露之任何其他資料。

本公司將與黃先生訂立服務合約。黃先生之任期自股東週年大會選舉通過之日起計算，至第十九屆董事會任期屆滿時為止。黃先生之薪酬將參考股東大會審議及批准的董事薪酬方案執行。

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)

2020年股東週年大會及2021年第一次H股類別股東大會通告

茲通告萬科企業股份有限公司(「本公司」)將於2021年6月30日(星期三)下午2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2020年股東週年大會(「股東週年大會」)及本公司2021年第一次H股持有人類別股東大會(「H股類別股東大會」)。

一、將在股東週年大會上審議及批准的事項

本公司股東將在股東週年大會上審議及酌情批准下列決議案：

普通決議案

1. 審議及批准本公司2020年度董事會報告；
2. 審議及批准本公司2020年度監事會報告；
3. 審議及批准2020年度報告；
4. 審議及批准續聘2021年度會計師事務所的議案；
5. 審議及批准授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助的議案；
6. 審議及批准授權本公司對其控股子公司提供擔保的議案；
7. 審議及批准關於購買董事、監事、高級管理人員責任險的議案；

8. 審議及批准關於補選黃力平先生為非執行董事的議案；
9. 審議及批准2020年度利潤分配方案；

特別決議案

10. 審議及批准於2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案；
11. 審議及批准關於增發H股股份一般性授權的議案；
12. 審議及批准關於回購股份的一般性授權的議案；
13. 審議及批准關於修訂《公司章程》的議案；
14. 審議及批准關於修訂《股東大會議事規則》的議案；
15. 審議及批准關於修訂《董事會議事規則》的議案。

二、將在H股類別股東大會上審議及批准的事項

本公司H股持有人將在H股類別股東大會上審議及酌情批准下列決議案：

特別決議案

1. 審議及批准於2020年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案；
2. 審議及批准關於回購股份的一般性授權的議案。

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，2021年5月28日

* 僅供識別

2020年股東週年大會及2021年第一次H股類別股東大會之通告

附註：

1. 本公司將於2021年6月24日(星期四)至2021年6月30日(星期三)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股東週年大會及／或H股類別股東大會，最遲須於2021年6月23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2021年6月23日(星期三)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股東週年大會及／或H股類別股東大會，並可就擬於會上提呈的決議案進行投票。
2. 凡有權出席股東週年大會及／或H股類別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股東週年大會及／或H股類別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股東週年大會指定舉行時間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，上述文件最遲須於股東週年大會及／或H股類別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1712-1716號舖，方為有效。
5. 是次股東週年大會及H股類別股東大會預計需時半天。出席是次股東週年大會及／或H股類別股東大會的股東(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：李媛媛女士、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。