
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，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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) 2021年度董事會報告
- (2) 2021年度監事會報告
- (3) 2021年度報告
- (4) 續聘2022年度會計師事務所
- (5) 授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助
- (6) 授權本公司對其控股子公司提供擔保
- (7) 2021年度利潤分配方案
- (8) 2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案
- (9) 2021年股東週年大會及2022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11頁。

本公司將於2022年6月28日(星期二)下午3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股類別股東大會通告載於本通函第28頁至第30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

2022年6月7日

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 — 2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案詳情	12
2021年股東週年大會及2022年第一次H股類別股東大會之通告	28

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：

「2021年度報告」	本公司於2022年4月21日寄發的2021年度報告
「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2022年6月28日(星期二)下午3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2022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2022年6月28日(星期二)下午3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2021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日於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：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
「中國結算」	中國證券登記結算有限責任公司

釋 義

「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「附錄一2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案詳情」中「10.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
「2022年第一次H股類別股東大會」或「H股類別股東大會」	將於2022年6月28日(星期二)下午3時正起(或緊隨A股類別股東大會結束後)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2022年第一次H股持有人類別股東大會及其任何續會
「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(股份代號：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
「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

釋 義

「最後實際可行日期」	2022年5月31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
「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
「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.....	2022年7月13日
除淨日期	2022年7月14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	2022年7月15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2021年股息之權利	2022年7月16日至 2022年7月21日 (包含首尾兩日)
股權登記日	2022年7月21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)	2022年8月9日下午4時30分
以普通郵遞方式寄發股息單及／或新H股股份之確實股票 (郵誤風險概由收件人承擔)	2022年8月25日
預期買賣新H股股份之首日	2022年8月26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. 預期時間表僅作指示，且可予更改。如有任何更改，本公司將於適當之時就該等更改進一步刊發公告。
2. 本通函所有日期及時間均指香港日期及時間。
3. 倘於2022年8月9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

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

致股東

2022年6月7日

敬啟者：

(1) 2021年度董事會報告

(2) 2021年度監事會報告

(3) 2021年度報告

(4) 續聘2022年度會計師事務所

(5) 授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助

(6) 授權本公司對其控股子公司提供擔保

(7) 2021年度利潤分配方案

(8) 2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案

(9) 2021年股東週年大會及2022年第一次H股類別股東大會之通告

* 僅供識別

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審議的議案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28頁至第30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2021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2021年度董事會報告，其全文載於2021年度報告內。

2. 審議及批准本公司2021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2021年度監事會報告，其全文載於2021年度報告內。

3. 審議及批准2021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2021年度報告。

4. 審議及批准續聘2022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(特殊普通合伙)審計公司以中國企業會計準則編製的2022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2022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2022年度財務報告，並審閱公司以國際財務報告準則編製的2022年半年度財務報告。

建議2022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。

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

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1,179.77億元；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235.95億元。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2022年股東週年大會決議之日止。

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

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他金融機構信貸業務以及其他業務提供擔保，在授權有效期內提供的新增擔保總額須不超過人民幣350億元。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250億元；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2021年12月31日，本集團擔保餘額為人民幣388.22億元，佔公司經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為16.45%。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248.84億元，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139.38億元。

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。上述授權的有效期限為自股東週年大會決議之日起至2022年股東週年大會之日止。

7. 審議及批准2021年度利潤分配方案

2021年度，公司財務報告按照國際財務報告準則編製並經審計師審計，本公司股東應佔淨利潤為人民幣22,524,033,383.22元，母公司淨利潤為人民幣24,945,811,004.21元。

董事會提出公司2021年度分紅派息預案如下：2021年度擬合計派發現金股息人民幣11,276,621,873.75元(含稅)，佔公司2021年股東應佔年度利潤的比例為50.06%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2021年末公司總股份數11,625,383,375股計算，每10股派送人民幣9.70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。

8. 審議及批准於2021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2021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。倘有關審議2021年度利潤分配方案的決議案(即第7項決議案)於股東週年大會上未獲批准，則該決議案將自動失效且於該情況下將不會進行。

股東週年大會及類別股東大會

股東週年大會及類別股東大會將於2022年6月28日(星期二)下午3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2022年6月7日(星期二)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2022年6月27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2022年6月21日(星期二)至2022年6月28日(星期二)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2022年6月20日(星期一)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，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6月21日(星期二)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。

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案。

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

2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案

第十九屆董事會第十五次會議審議並通過公司2021年度利潤分配預案。公司2021年度擬合計派發現金股息人民幣11,276,621,873.75元(含稅)，佔本公司2021年股東應佔年度利潤的比例為50.06%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2021年末公司總股份數11,625,383,375股計算，每10股派送人民幣9.70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(「**2021年度股息**」)。實施以股代息將不會影響本公司2021年度利潤分配預案中的現金分紅佔本公司2021年股東應佔年度利潤的比例。

第十九屆董事會第十五次會議亦審議並通過有關回購公司部分A股的決議案(「**回購決議案**」)。為維護公司價值及股東權益，自董事會審議通過回購決議案之日起3個月內(即自2022年3月30日起至2022年6月30日，「**回購期**」)，使用總額不低於(含)人民幣20億元，不超過(含)人民幣25億元的自有資金或自籌資金，以不超過每股人民幣18.27元的價格，通過深圳證券交易所交易系統，以集中競價交易方式回購A股。按人民幣20億元及A股價格不高於每股人民幣18.27元計算，本公司可根據回購決議案回購至少109,469,075股A股，惟受限於A股市價波動。

截至最後實際可行日期，公司已根據回購決議案購買3,457,870股A股(「**回購股份**」)。截至最後實際可行日期，該等回購股份為公司的庫存股份。根據《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第9號—回購股份》，該等回購股份將不享有2021年度股息，屆時在有權收取2021年度股息的股份總數減少而2021年度股息現金總額保持不變的前提下，每持有10股派送的現金股息將相應向上調整。

就董事所知，除上文所披露者外，於回購期末至股權登記日(即2022年7月21日)本公司並無發行新股份及股份回購的計劃。

第十九屆董事會第十五次會議亦審議並通過2021年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案。公司擬在2021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2021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2021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2021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9.70元（含稅，須於回購期末根據回購股份總數作出進一步調整）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

$$\begin{array}{rcccl} \text{可收取的代息} & & \text{股東於股權登記} & & \\ \text{H股股份數量} & = & \text{日持有且選擇以} & \times & \text{每股2021年度} \\ & & \text{代息股份收取股} & & \text{現金股息} \\ & & \text{息的股份數量} & & - \text{所得稅} \\ & & & & \text{轉換參考價格} \end{array}$$

(向下調整至最接近的整數)

2021年度股息以人民幣計算和宣派，應派付給H股股東（不包括中國港股通投資者（定義見下文））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元的中間匯率計算。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。倘中國港股通投資者選擇收取代息H股股份，則用於計算中國港股通投資者可收取的代息H股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元兌換人民幣的中間匯率折算成人民幣。

3. 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)選項產生之代息H股股份之零碎配額(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2021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。

4. 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方案將獲配發及發行之新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，因實施以股代息方案而新發行的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2021年度股息。

5. 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。

以下為現行稅務法律及法規，可不時變動：

(1) 境外非居民企業股東

根據自2008年1月1日起施行的《中華人民共和國企業所得稅法》、實施細則及其相關政策規定，在向名列於本公司H股股東名冊的非居民企業股東派發股息前，本公司須按10%稅率代扣代繳企業所得稅。任何以非個人H股股東名義，包括以香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或其他團體及組織名義登記的H股皆被視為由非居民企業股東持有，因此，其應得股息須按10%稅率被代扣代繳企業所得稅。如H股股東欲更改其股東身份，請向代理人或受託人查詢相關手續。本公司將嚴格依據法律或政府相關部門要求，並依照股權登記日的本公司H股股東名冊代扣代繳企業所得稅。任何名列本公司H股股東名冊並依法在中國境內成立，或依照外國(或外地)法律成立但實際管理機構在中國境內的居民企業(定義見《中華人民共和國企業所得稅法》)，或屬於低於10%稅率的協定國家或地區的非居民企業請向本公司呈交有關申報材料，並經本公司轉呈主管稅務機關審核批准後，辦理對多扣繳稅款的退稅手續。對於任何因未在規定時間內提交證明材料而引致對代扣代繳所得稅的爭議，本公司將不承擔責任及不予受理，前述H股企業股東需要按中華人民共和國稅務法規及有關規定自行或委託代理人辦理有關手續。

(2) 境外個人股東

根據《中華人民共和國個人所得稅法》、實施細則及相關政策規定，對於本公司H股個人股東(「H股個人股東」)，本公司應代扣代繳股息個人所得稅。本公司將按10%稅率代為扣繳H股個人股東(香港居民、澳門居民或其他與中國協議股息個人所得稅率為10%的國家居民)的個人所得稅。

若H股個人股東為與中國協議股息個人所得稅率高於10%但低於20%的國家居民，本公司將按協議的適用稅率扣繳個人所得稅。

若H股個人股東為與中國並無達成任何稅收協議的國家居民或與中國協議股息個人所得稅率為20%的國家居民或屬其他情況，本公司將按20%稅率扣繳個人所得稅。

名列本公司H股股東名冊的個人股東，如屬於低於10%稅率的協定國家或地區居民，本公司可以根據《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法〉的公告》（國家稅務總局公告2019年第35號）有關規定，代為辦理享受有關協定待遇申請。請符合條件的股東將有關申報材料經本公司轉呈主管稅務機關審核批准後，辦理對多扣繳稅款的退稅手續。

本公司將以股權登記日本公司H股股東名冊上所記錄的登記地址（「登記地址」）為基準來認定H股個人股東的居民身份，並據此代扣代繳個人所得稅。對於任何因股東身份未能及時確定或確定不准而產生的任何要求或對代扣代繳稅項的爭議，本公司將不會予以受理，亦不承擔責任。

(3) 港股通投資者

對於通過上海證券交易所及深圳證券交易所投資聯交所上市的本公司H股股票（「**港股通**」）的投資者（包括企業和個人），中國結算將作為本公司港股通H股股票名義持有人接收本公司派發給港股通投資者的2021年度股息，並通過其登記結算系統將該等2021年度股息發放至相關港股通H股股票投資者。港股通H股股票投資者的2021年度股息以人民幣計算。根據相關規定，對中國內地個人投資者通過港股通投資本公司H股取得的股息紅利，本公司按照20%的稅率代扣個人所得稅；對中國內地證券投資基金通過港股通投資本公司H股股票取得的股息紅利

所得，比照個人投資者徵稅；本公司對通過港股通投資本公司H股的中國內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由相關企業自行申報繳納。

港股通投資者股權登記日、股息派發日及其他安排與本公司H股股東一致。

(4) 選擇收取代息股份的「合資格H股股東」

「合資格H股股東」如選擇收取代息股份(無論全部或部分以新股份方式收取2021年度股息)，本公司須在將現金紅利轉換為H股股份前，按上述H股股東類型及其適用稅率代扣代繳所得稅。

6. 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。

7. H股以股代息安排之裨益

公司實行以股代息方案後，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。以股代息方案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，公司將以股代息方案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，故以股代息方案對股東及本公司雙方均為有利。

8. 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2021年度股息)將於2022年8月25日以普通郵遞方式寄予相關股東，一切郵誤風險由收件人自行承擔。新股份預期將於2022年8月26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)。

倘根據以股代息方案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2021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	債券編號	發行日	起始日	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	112546	2017年7月14日至 2017年7月18日	2017年7月18日	2022年7月18日	819.43	1.90%

附錄一 2021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	債券編號	發行日	起始日	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	112976	2019年9月25日至 2019年9月26日	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	149056	2020年3月13日至 2020年3月16日	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	149057	2020年3月13日至 2020年3月16日	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	149123	2020年5月18日至 2020年5月19日	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	149124	2020年5月18日至 2020年5月19日	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	149141	2020年6月18日至 2020年6月19日	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	149142	2020年6月18日至 2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%

附錄一 2021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	債券編號	發行日	起始日	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)(品種一)	20萬科07	149296	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月 13日	2025年11月13日	38,100	3.50%
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	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	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	149357	2021年1月21日至 2021年1月22日	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	149358	2021年1月21日至 2021年1月22日	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年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種一)	21萬科03	149477	2021年5月19日至 2021年5月20日	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年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種二)	21萬科04	149478	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%

債券名稱	債券簡稱	債券編號	發行日	起始日	到期日	債券餘額 (人民幣 萬元)	利率
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種一)	21萬科05	149567	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)	21萬科06	149568	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	22萬科01	149814	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	22萬科02	149815	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%

18萬科01起息日為2018年8月9日，債券期限為5年，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。2021年6月，公司決定對18萬科01回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，「18萬科01」的回售數量為6,736,198張，回售金額為人民幣673,619,800.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為0張。2021年8月9日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的「18萬科01」債券持有人支付本金及當期利息，18萬科01已於當日從深交所摘牌。

18萬科02起息日為2018年10月29日，債券期限為5年，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。2021年9月，公司決定對18萬科02回售，根據中國證

券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，「18萬科02」的回售數量為8,920,366張，回售金額為人民幣892,036,600.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為0張。2021年10月29日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的「18萬科02」債券持有人支付本金及當期利息，18萬科02已於當日從深交所摘牌。

「19萬科01」起息日為2019年2月26日，債券期限為5年，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。2022年1月，公司決定對19萬科01回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，「19萬科01」的回售數量為19,970,000張，回售金額為人民幣1,997,000,000.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為30,000張。2022年2月28日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的「19萬科01」債券持有人支付本金及當期利息。

鑒於本期債券存續規模較小，經公司與存續債券的債券持有人達成一致，公司已於2022年3月7日提前兌付本期債券並與當日從深交所摘牌。

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。

9. 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2021年度股息之選擇表格。倘閣下擬全部以現金方式收取2021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2021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過合資格H股股東於股權登記日已登記的持有量，則在此任何一種情況下，合資格H股股東將被視為僅就於股權登記日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2022年8月9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2021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2022年8月9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2022年8月9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。

10. 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) 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」)(為免生疑問，不含「中國B轉H投資者」，定義見下文)；
- 3) 公司H股股東名冊中股東登記地址在海外的股東(地址所在司法權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(為免生疑問，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」)，中國結算將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、代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。

2. 中國B轉H投資者

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股以股代息方案。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2021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股以股代息方案而對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方案，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，佔本公司已發行股本約0%）。董事獲悉，根據澳門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方案的選擇權所涉及之時間及成本以及不確定因素後，尤其是該名於澳門之H股股東根據1(2)及1(3)選項產生之代息股份選擇的H股數目的零碎配額將不予配發，而有關利益撥歸本公司所有，本公司已決定以股代息方案不包括於最後實際可行日期登記地址位於澳門之H股股東且將不會向上述H股股東寄發選擇表格乃為必要及合宜。

11. 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1,901,186,842股，以及2021年度末期股息每股人民幣0.97元（含稅，須於回購期末根據回購股份總數作出進一步調整）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人民幣1,844,151,236.74元（含稅），以最後實際可行日期（即2022年5月31日）中國人民銀行公佈的人民幣兌港元中間匯率（即1港元：人民幣0.84865元）為例計算，約合2,173,040,990.68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2022年5月24日至2022年5月30日之間的5個交易日）公司H股平均每股收市價17.50港元為例計算，最多將發行約124,173,770股代息H股股份，佔公司已發行H股股份總數的約6.53%，佔公司已發行股份總數的約1.07%。

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，建議諮詢彼等本身之專業顧問。

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。透過選擇H股以股代息安排，以H股的形式收取其股息，合資格H股股東：

- (1) 向本公司及本公司各股東表示同意，及本公司向各股東表示同意，遵守並履行《公司法》、法規及本公司《公司章程》。
- (2) 向本公司、本公司各股東、董事、監事、經理及高級職員，以及本公司為自己及各董事、監事、經理和高級職員表示同意各股東將因《公司章程》或《公司法》或其他有關法律及行政法規賦予或規定的有關本公司事務的任何權利或義務而產生的所有分歧及索賠，按照《公司章程》進行仲裁，任何對仲裁的提述應被視為授權仲裁庭公開進行審理並公佈其裁決。該仲裁應是最終及具結論性的。
- (3) 向本公司及本公司各股東表示同意本公司股份可由其持有人自由轉讓。
- (4) 授權本公司代表其與各董事和高級職員訂立合同，據此，該等董事及高級職員承諾遵守及履行《公司章程》中規定的對股東的責任。

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：

- (1) 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、文件及其他相關事宜。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；

- (2) 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(不包括該日)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)；
- (3) 根據2021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；
- (4) 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；
- (5) 根據中國境內外監管機構要求，對上述第(1)項和第(4)項有關協議和法定文件進行修改；
- (6) 批准公司在發行新股後增加註冊資本及對公司的《公司章程》中涉及股本總額、股權結構等相關內容進行修改；
- (7) 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；
- (8) 在取得股東大會就上述(1)至(7)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。

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)

2021年股東週年大會及2022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2022年6月28日(星期二)下午3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2021年股東週年大會(「股東週年大會」)及本公司2022年第一次H股持有人類別股東大會(「H股類別股東大會」)。

由於近期新冠肺炎疫情防控形勢嚴峻複雜，本公司建議H股股東優先考慮通過填寫並提交股東週年大會代表委任表格及H股類別股東大會代表委任表格(「該等代表委任表格」)，委任大會主席出任其代表出席大會，並按該等代表委任表格的指示行使表決權。

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2021年度董事會報告；
2. 審議及批准本公司2021年度監事會報告；
3. 審議及批准2021年度報告；
4. 審議及批准續聘2022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2021年度利潤分配方案；

* 僅供識別

特別決議案

8. 審議及批准於2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案；

二、將在H股類別股東大會上審議及批准的事項

本公司H股股東將在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2021年度利潤分配擬在H股實行以股代息方案。

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，2022年6月7日

附註：

1. 本公司將於2022年6月21日(星期二)至2022年6月28日(星期二)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，期內暫停辦理本公司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2022年6月20日(星期一)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6月21日(星期二)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。就本公司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。就本公司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17M樓，方為有效。

2021年股東週年大會及2022年第一次H股類別股東大會之通告

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。