

## 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。

本通函僅供參考，並不構成出售任何證券之要約、購買或認購任何證券之要約邀請，並本通函也並非旨在邀請此等要約或邀請。尤其是，本通函僅供參考及並不構成在香港、美國出售任何證券之要約或購買或認購任何證券之要約邀請，並且不構成在此等要約、邀請或出售在按有關司法管轄區的證券法作登記或獲豁免前為非法之任何司法管轄區亦不會進行任何證券出售或購買。萬物雲的證券並無根據美國一九三三年證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州之證券法登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法之登記規定之情況下於美國境內提早發售或出售。任何於美國進行之證券公開發售，將通過招股章程之方式進行，而相關招股章程將載有萬物雲及其管理層之詳細信息，以及其財務報表。現時本公司無意將萬物雲證券任何部分於美國進行登記或於美國進行公開發售。

# vanke

## CHINA VANKE CO., LTD.\*

### 萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

- (1) 授權本公司發行直接債務融資工具
- (2) 建議委任董事
- (3) 關於萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
- (4) 關於萬物雲空間科技服務股份有限公司首次公開發行並境外上市方案
- (5) 關於本公司維持獨立上市地位承諾
- (6) 關於本公司持續盈利能力的說明與前景
- (7) 關於本公司持有的萬物雲空間科技服務股份有限公司股份申請「全流通」
- (8) 關於提請股東大會授權董事會及其授權人士全權辦理與萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市有關事宜
- (9) 關於分拆萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市僅向本公司H股股東提供保證配額
- (10) 2021年第一次臨時股東大會及2021年第二次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臨時股東大會及H股類別股東大會所有所需合理之資料，使閣下可於臨時股東大會及／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4至24頁。本公司將於2021年11月26日(星期五)下午2時正起假座中國廣東省深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行臨時股東大會及H股類別股東大會。有關臨時股東大會及H股類別股東大會之通告載於本通函第25頁至第28頁。

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

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

擬委任代表出席臨時股東大會及／或H股類別股東大會的股東，務請將臨時股東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，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及／或H股類別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。閣下填妥及交回臨時股東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)在臨時股東大會及／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

2021年11月10日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
2021 年第一次臨時股東大會及 2021 年第二次 H 股類別股東大會通告 .....	25

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股類別股東大會」	本公司謹訂於2021年11月26日(星期五)下午2時正起(或緊隨臨時股東大會結束後)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2021年第二次A股類別股東大會或其任何續會
「《公司章程》」	本公司公司章程，內容經不時修訂
「董事會」	本公司董事會
「董事會主席」	董事會主席
「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)
「《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
「臨時股東大會」	本公司謹訂於2021年11月26日(星期五)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2021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

---

## 釋 義

---

「全流通」	萬物雲申請已發行的內資股／境內非上市股份到聯交所主板上市流通
「公司持有萬物雲股份全流通」	公司擬委託萬物雲於萬物雲境外上市前後擇機向中國證監會申請將公司持有的萬物雲全部或部分境內非上市股份到聯交所主板上市流通
「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，包括萬物雲集團(除非另有所指)
「H股」	對本公司而言，指本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份在聯交所上市(股票代號：2202)，並以港元交易；對萬物雲而言，指萬物雲境外上市及全流通後在聯交所上市並交易的境外上市外資股
「H股股東」	本公司H股股份持有人
「H股股份過戶登記處」	香港中央證券登記有限公司
「香港」	中國香港特別行政區
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「畢馬威華振」	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)
「最後實際可行日期」	2021年11月9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

---

## 釋 義

---

「《上市規則》」	聯交所證券上市規則，內容經不時修訂
「非執行董事」	本公司非執行董事
「萬物雲」	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日根據中國法律成立的股份有限公司
「萬物雲集團」	萬物雲及其附屬公司
「萬物雲境外上市」	本公司擬分拆萬物雲在聯交所主板掛牌上市
「第15項應用指引」	《上市規則》第15項應用指引
「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
「《證券法》」	中國證券法，內容經不時修訂
「2021年第二次H股類別股東大會」或「H股類別股東大會」	將於2021年11月26日(星期五)下午2時正起(或緊隨臨時股東大會及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2021年第二次H股持有人類別股東大會
「股份」	本公司的普通股，包括A股及H股
「股東」	股份持有人
「《分拆指引》」	《中國證券監督管理委員會關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》(證監發[2004]67號)
「附屬公司」	具《上市規則》所賦予的涵義
「深交所」	深圳證券交易所
「%」	百分比

# vanke

**CHINA VANKE CO., LTD.\***

**萬科企業股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

**董事會**

**執行董事**

郁亮先生

祝九勝先生

王海武先生

**非執行董事**

辛傑先生

胡國斌先生

黃力平先生

**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

2021年11月10日

致股東

敬啟者：

- (1) 授權本公司發行直接債務融資工具
- (2) 建議委任董事
- (3) 關於萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
- (4) 關於萬物雲空間科技服務股份有限公司首次公開發行並境外上市方案
- (5) 關於本公司維持獨立上市地位承諾
- (6) 關於本公司持續盈利能力的說明與前景
- (7) 關於本公司持有的萬物雲空間科技服務股份有限公司股份申請「全流通」
- (8) 關於提請股東大會授權董事會及其授權人士全權辦理與萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市有關事宜
- (9) 關於分拆萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市僅向本公司H股股東提供保證配額
- (10) 2021年第一次臨時股東大會及2021年第二次H股類別股東大會之通告

### 緒言

本通函旨在，其中包括，向閣下提供有關將於臨時股東大會及／或H股類別股東大會(如適用)上提呈的決議案的所有所需合理之資料，使閣下可於臨時股東大會及／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。

### 臨時股東大會及／或H股類別股東大會提呈的議案

臨時股東大會及／或H股類別股東大會的詳細決議案載列於臨時股東大會及H股類別股東大會之通告內及載於本通函第25頁至第28頁有關臨時股東大會通告及H股類別股東大會之通告。

#### 一、審議及批准授權本公司發行直接債務融資工具的議案

根據公司第十九屆董事會第十二次會議的決議，公司將於臨時股東大會提呈一項普通決議案，以供股東批准授權公司在不超過人民幣300億元的範圍內發行直接債務融資工具。具體情況如下：

##### (一)發行種類及發行主要條款

- 1) **發行種類**：發行種類為直接債務融資工具，包括但不限於境內外市場的公司債券、中期票據、短期融資券、超短期融資券、永續類債券、資產支持類債券、企業債券等，或者上述品種的組合；
- 2) **發行時間**：可一次或多次發行，且可為若干種類；
- 3) **發行方式**：授權董事會(或其轉授權人士)根據市場情況，於發行時確定；
- 4) **發行利率**：授權董事會(或其轉授權人士)根據市場情況，於發行時通過合理合規的方式確定；
- 5) **期限與品種**：對於直接債務融資工具中的非永續類債券的期限為不超過10年(含10年)，對於永續類債券提請股東大會授權董事會(或其轉授權人士)決定。每次發行直接債務融資工具的規模、期限、利率、發行方式等相關發行條款需遵守相關規則的規定；

---

## 董事會函件

---

- 6) **募集資金用途**：預計發行直接債務融資工具的募集資金將用於滿足公司生產經營需要，調整債務結構，補充流動資金及(或)項目投資(包括但不限於長租公寓、物流地產、產業園、養老公寓等募投項目)等用途。授權董事會(或其轉授權人士)於申請及發行時根據公司資金需求確定；
- 7) **決議有效期**：自臨時股東大會審議通過之日起24個月內有效。

### (二)授權事項

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

- 1) 在可發行的額度範圍內，決定公司發行的直接債務融資工具的具體品種，包括但不限於境內外市場的公司債券、中期票據、短期融資券、超短期融資券、永續類債券、資產支持類債券和企業債券等，或者上述品種的組合；
- 2) 在上述募集資金用途範圍內根據公司具體需要決定募集資金的具體用途；
- 3) 根據公司生產經營、資本支出的需要以及市場條件，決定每次發行的直接債務融資工具的具體條款和條件以及相關事宜，包括但不限於確定每次實際發行的直接債務融資工具金額、利率、期限、發行時間、發行對象、發行方式、發行配售安排等；
- 4) 根據發行直接債務融資工具的實際需要，委任各中介機構，包括但不限於主承銷商、評級機構、律師事務所等，並談判、簽署及修訂相關合同或協議，以及簽署與每次發行、登記、上市相關的所有必要文件，並代表公司向相關監管部門辦理每次直接債務融資工具的申請、註冊或備案等所有必要手續；



---

## 董事會函件

---

- 5) 辦理與發行直接債務融資工具相關、且上述未提及到的其他事項；
- 6) 本議案所述授權的有效期自臨時股東大會通過本議案授權之日起24個月。如果董事會及(或)其轉授權人士已於授權有效期內決定有關發行，且公司亦在授權有效期內取得監管部門的發行批准、許可或登記的，則公司可在該等批准、許可或登記確認的有效期內完成有關發行。

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

## 二、審議及批准委任雷江松先生為本公司非執行董事的議案

於臨時股東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10月12日的公告，內容有關董事辭任。李強強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十四次會議決議，提名補選雷江松先生(「雷先生」)為本公司第十九屆董事會非執行董事候選人。雷先生之委任將在臨時股東大會上經股東批准後生效。雷先生之任期自臨時股東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。

根據上市規則第13.51(2)條披露的雷先生之簡歷詳情載列如下：

雷江松先生，1970年出生，現任深圳市地鐵集團有限公司黨委委員、副總經理。雷先生於1993年7月至2003年8月期間歷任深圳市天健(集團)股份有限公司香港公司技術科長、海外公司副總工程師；於2003年9月至今任職於深圳市地鐵集團有限公司，先後擔任5號線建設分公司副經理、7號線分公司經理，深圳地鐵工程諮詢有限公司總經理，建設總部副總經理兼工程一中心總經理、建設總部執行董事兼黨委書記，深圳地鐵建設集團有限公司董事長兼黨委書記，深圳市地鐵集團有限公司副總經理等職務。雷先生於1993年7月畢業於華南科技大學城市道路與橋樑工程專業，獲學士學位；2006

---

## 董事會函件

---

年9月獲天津大學管理科學與工程碩士學位。雷先生是教授級高級工程師、國家註冊一級建造師、註冊造價工程師、註冊監理工程師，是深圳市住房和建設局專家庫專家。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，雷先生(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》第XV部所界定的其他任何權益。

除上文所披露者外，雷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。

本公司將與雷先生訂立服務合約。雷先生將不領取董事薪酬。

### 三、關於分拆萬物雲到境外上市

茲提述本公司日期為2021年11月5日的公告。本公司擬分拆萬物雲在聯交所主板掛牌上市。本公司已於2021年11月5日於第十九屆董事會第十三次會議審議通過了《關於萬物雲境外上市符合〈關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知〉的議案》、《關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案》、《關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案》、《關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案》、《關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案》、《關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案》以及《關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供保證配額的議案》（「萬物雲境外上市相關議案」）。

---

## 董事會函件

---

上述萬物雲境外上市相關議案將分別以普通決議案或特別決議案的形式提呈臨時股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會(如適用)審議批准。詳情如下：

以普通決議案提呈臨時股東大會審議批准：

- (1) 《關於萬物雲境外上市符合〈關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知〉的議案》；
- (2) 《關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案》；
- (3) 《關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案》；
- (4) 《關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案》；
- (5) 《關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案》；及
- (6) 《關於提請股東大會授權董事會及其授權人士全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案》；

以特別決議案形式提呈臨時股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會審議批准：

(7) 《關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供保證配額的議案》。

(一) 萬物雲境外上市相關議案的詳情

**1. 關於萬物雲境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》的議案**

將於臨時股東大會上提呈普通決議案，以供股東批准萬物雲境外上市符合《分拆指引》，詳情如下：

經逐項核對，公司認為本次分拆萬物雲境外上市符合《分拆指引》的相關規定，本公司作為萬物雲的控股股東，符合《分拆指引》中第二條規定的以下條件：

**(1) 上市公司在最近三年連續盈利**

根據畢馬威華振出具的「畢馬威華振審字第1901118」號、「畢馬威華振審字第2000709號」及「畢馬威華振審字第2101136號」《審計報告》，公司2018年度、2019年度、2020年度實現的歸屬於母公司所有者的淨利潤分別為人民幣33,772,651,678.61元、人民幣38,872,086,881.32元、人民幣41,515,544,941.31元。公司最近三年連續盈利，符合《分拆指引》第二條第一款的規定。

**(2) 上市公司最近三個會計年度內發行股份及募集資金投向的業務和資產不得作為對所屬企業的出資申請境外上市**

2019年4月、2020年6月，公司董事會根據一般性授權，分別向不少於6名承配人配發了262,991,000股與315,589,200股H股，配售所得款項淨額分別為人民幣66.43億元與人民幣71.65億元，配售所得款項分別用於償還公司境外債務性融資。

---

## 董事會函件

---

因此公司不存在最近三個會計年度內發行股份或募集資金投向的業務和資產作為對萬物雲出資申請境外上市的情形，符合《分拆指引》第二條第二款的規定。

**(3) 上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業的淨利潤不得超過上市公司合併報表淨利潤的50%**

根據畢馬威華振出具的「畢馬威華振審字第2101136」號《審計報告》，公司2020年度合併報表歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣41,515,544,941.31元，2020年度公司按權益享有的萬物雲歸屬於母公司淨利潤佔公司合併報表淨利潤的2.15%，未超過50%，符合《分拆指引》第二條第三款的規定。

**(4) 上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業淨資產不得超過上市公司合併報表淨資產的30%**

根據畢馬威華振出具的「畢馬威華振審字第2101136號」號《審計報告》，公司2020年度合併報表歸屬於母公司的淨資產為人民幣224,510,952,749.09元，2020年末公司按權益享有的萬物雲歸屬於母公司的淨資產佔公司合併報表淨資產的1.75%，未超過30%，符合《分拆指引》第二條第四款的規定。

**(5) 上市公司與所屬企業不存在同業競爭，且資產、財務獨立，經理人員不存在交叉任職**

1) 上市公司與所屬企業不存在同業競爭

公司的主營業務(除萬物雲外)為房地產開發與相關資產經營業務等。萬物雲的主營業務為空間科技服務，主要包括物業管理、設施管理及智慧城市綜合服務。公司和萬物雲有獨立的業務板塊，業務劃分清晰，所從事的主營業務不同，不存在實質性同業競爭和替代關係。

因此，公司與萬物雲不存在實質性的同業競爭。

2) 上市公司與所屬企業資產、財務獨立

公司與萬物雲均擁有獨立、完整、權屬清晰的經營性資產。

公司與萬物雲均設立了獨立的財務部門，配備了專門的財務人員，能獨立行使職權和履行職責。公司和萬物雲均根據現行會計製度及相關法律法規的要求，建立了健全獨立的財務核算體系，能夠獨立做出財務決策，具有規範的財務會計製度和財務管理製度。

公司與萬物雲均擁有獨立的銀行賬戶，獨立納稅。

因此，公司與萬物雲資產、財務獨立。

3) 上市公司與所屬企業經理人員不存在交叉任職

公司高級管理人員祝九勝先生、韓慧華女士、劉肖先生、朱旭女士未在萬物雲擔任除董事、監事之外的其他職務；萬物雲高級管理人員朱保全先生、楊光輝先生、鄒明先生及李慶平先生未與公司建立勞動關係。公司與萬物雲經理人員之間不存在交叉任職的情形。

綜上所述，公司與萬物雲不存在實質性的同業競爭，且資產、財務獨立，經理人員不存在交叉任職，符合《分拆指引》第二條第五款的規定。

- (6) 上市公司及所屬企業董事、高級管理人員及其關聯人員持有所屬企業的股份，不得超過所屬企業到境外上市前總股本的10%

公司及萬物雲董事、高級管理人員及其關聯人員持有萬物雲的股份，未超過萬物雲到境外上市前總股本的10%，符合《分拆指引》第二條第六款的規定。

- (7) 上市公司不存在資金、資產被具有實際控制權的個人、法人或其他組織及其關聯人佔用的情形，或其他損害公司利益的重大關聯交易

公司建立了完善的內控制度和管理體系，不存在資金、資產被具有實際控制權的個人、法人或其他組織及其關聯人佔用的情形，也不存在損害公司利益的重大關聯交易情形，符合《分拆指引》第二條第七款的規定。

- (8) 上市公司最近三年無重大違法違規行為

經查，公司最近三年不存在重大違法違規情形，符合《分拆指引》第二條第八款的規定。

綜上所述，公司所屬公司萬物雲境外上市符合《分拆指引》的相關規定。

**2. 關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案**

將於臨時股東大會上提呈普通決議案，以供股東批准萬物雲境外上市方案，詳情如下：

**(1) 萬物雲境外上市方案主要內容：**

- 1) **發行主體：**萬物雲；
- 2) **上市地點：**聯交所主板；
- 3) **發行股票的種類：**H股，即境外上市外資股(以普通股形式)；
- 4) **股票面值：**人民幣1.00元；
- 5) **發行對象：**發行對象包括參與香港公開發售的公眾投資者，以及參與國際配售的國際投資者、中國境內的合格境內機構投資者(QDII)以及中國法律法規或中國境內經監管機構批准的其他可以進行境外證券投資的投資者；
- 6) **上市時間：**具體上市時間將由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士根據境外資本市場狀況、審批進展及其他情況決定；
- 7) **發行方式：**發行方式為香港公開發售及國際配售。其中，香港公開發售，即在香港向公眾人士發售普通股；根據國際資本市場的慣例和情況，國際配售可包括：(1)依據美國1933年《證券法》及其修正案項下144A規則於美國向合格機構投資者進行的發售；和／或(2)依據美國1933年《證券法》及其修正案項下S條例進行的美國境外發行。本次發行的具體發行方式將由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士根據境外資本市場狀況及其他情況決定；



---

## 董事會函件

---

- 8) **發行規模**：根據聯交所關於最低流通比例的規定和萬物雲未來發展的資金需求，發行的H股股數不高於萬物雲發行後總股本的15% (超額配售選擇權行使前)，並授予承銷商不超過上述發行的H股股數15%的超額配售選擇權。本次發行的最終發行數量將由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士根據法律規定、監管機構核準以及境外資本市場狀況決定；
- 9) **定價方式**：發行價格將在充分考慮萬物雲現有股東及境外投資者利益的情況下，根據國際慣例，結合發行時境外資本市場情況、萬物雲所處行業的一般估值水平以及市場認購情況，由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士和承銷商根據路演和簿記的結果共同協商確定；
- 10) **承銷方式**：由全球協調人組織承銷團承銷；
- 11) **申請已發行的內資股／境內非上市股份到聯交所主板上市流通 (即「全流通」)**：在符合中國證監會及上市地有關監管機構的監管政策及要求的條件下，萬物雲擬在本次H股發行前或上市後，根據與持有萬物雲境內非上市股份的股東的協商情況，擇機向監管機構申請將萬物雲境外上市前已發行的全部或部分內資股／境內非上市股份到聯交所上市流通；
- 12) **募集資金用途**：萬物雲本次境外公開發行H股所募集資金用途以萬物雲公告的招股說明書最終稿中的披露信息為準。具體發行規模確定以後，如出現募集資金不足募投項目資金需求的情況，萬物雲將根據實際需要通過其他方式解決；

13) 議案有效期：本議案涉及的發行方案有效期限為二十四(24)個月，自本議案經公司臨時股東大會審議通過之日起計算。

### (2) 授權事項

上述內容為萬物雲境外上市的初步方案，為確保萬物雲境外上市的申請工作順利進行，公司提請臨時股東大會授權董事會根據法律法規的變化情況、相關監管部門與證券交易所的要求與意見，結合實際情況對有關萬物雲境外上市方案等相關事宜進行調整、變更(法律法規規定必須由股東大會做出決議的事項除外)。同時由公司股東大會授權萬物雲股東大會、董事會及其授權人士在萬物雲境外上市方案(含經公司董事會修訂後的發行方案)的框架範圍內，制定和實施萬物雲境外上市的具體方案，包括但不限於萬物雲境外上市的上市時間、發行方式、發行規模、定價方式、募集資金用途等。

股東應注意，分拆萬物雲於聯交所的境外上市將構成第15項應用指引界定的分拆，並須獲聯交所批准。於最後實際可行日期，本公司已就分拆萬物雲境外上市向聯交所按第15項應用指引提出有關申請。

因此，本公司股東及潛在投資者務請注意，分拆萬物雲境外上市須待股東批准、中國證監會、聯交所及其他相關監管部門核準後，方可作實，並視乎董事會及萬物雲股東大會、董事會等的最終決策、市場情況以及其他因素而定。因此，本公司概不保證分拆萬物雲境外上市將會或於何時進行。

### 3. 關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案

將於臨時股東大會上提呈普通決議案，以供股東批准本公司維持獨立上市地位承諾，詳情如下：

公司與萬物雲之間在人員、資產、財務、機構、業務等方面均保持獨立，做到了各自獨立核算，獨立承擔責任和風險，各業務板塊間能夠獨立自主運營。根據《公司法》、《證券法》以及《分拆指引》等法律、法規和規範性文件之相關規定，萬物雲境外上市後，不會對公司其他業務板塊的持續經營運作構成任何實質性影響，不影響公司維持獨立上市地位，符合上述法律法規的規定。

公司將按照《分拆指引》的規定聘請經中國證監會註冊登記並列入保薦機構名單的證券經營機構擔任公司財務顧問，就確保公司在萬物雲境外上市後仍然具備獨立的持續上市地位、保留的核心資產與業務具有持續經營能力發表獨立財務顧問意見，出具獨立財務顧問報告，並持續督導公司維持獨立上市地位。

### 4. 關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案

將於臨時股東大會上提呈普通決議案，以供股東批准萬物雲境外上市後本公司持續盈利能力的說明與前景，詳情如下：

萬物雲的境外上市不會對公司其他業務板塊的持續經營運作構成任何實質性影響。萬物雲境外上市後將會優化其自身的公司治理及資本結構，為其後續發展提供更好的資金保障和資本運作空間，有力促進公司整體戰略升級與可持續發展。

綜上所述，萬物雲境外上市後，公司能夠繼續保持較好的持續經營與持續盈利能力。

董事會認為，分拆萬物雲境外上市屬公平合理，並且符合公司及股東的整體利益。

**5. 關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案**

將於臨時股東大會上提呈普通決議案，以供股東批准本公司持有的萬物雲股份申請「全流通」，詳情如下：

截至最後實際可行日期，公司合計持有萬物雲660,602,000股股份，該等股份均為境內非上市股份，根據中國證監會頒布的《H股「全流通」業務實施細則》、《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》的規定，公司擬委托萬物雲於萬物雲境外上市前後擇機向中國證監會申請將公司持有的萬物雲全部或部分境內非上市股份到聯交所主板上市流通（以下簡稱「**公司持有萬物雲股份全流通**」）。

若萬物雲在公司持有萬物雲股份全流通完成前發生送股、資本公積金轉增股本等事項，則公司持有萬物雲股份全流通的境內未上市股份的數量將進行相應調整。為確保公司持有萬物雲股份全流通方案的順利進行，提請臨時股東大會授權董事會，並由董事會在獲取授權的同時進一步轉授權公司總裁，根據具體情況決定或調整公司持有萬物雲股份全流通方案。

公司同意萬物雲在萬物雲境外上市前後，且在中國證監會核準文件的有效期內，擇機完成公司持有萬物雲股份全流通事宜，並給予萬物雲下列必要授權：

- (1) 授權萬物雲在公司持有萬物雲股份全流通方案的基礎上，製定、實施並根據有關監管機構對公司持有萬物雲股份全流通的審核意見或要求調整公司持有萬物雲股份全流通的具體實施方案；
- (2) 授權萬物雲代表公司辦理公司持有萬物雲股份全流通的申報事宜，包括但不限於根據有關監管機構的要求，製作、修改、簽署、遞交、呈報、執行和公告公司持有萬物雲股份全流通的相關申報文件及其他法律文件；

---

## 董事會函件

---

- (3) 授權萬物雲在公司持有萬物雲股份全流通獲得有關監管機構核準／批准後，代表公司辦理相關股份的跨境轉登記和托管手續、外匯登記手續以及於聯交所上市事宜；
- (4) 授權萬物雲根據實際需要，選定參與公司持有萬物雲股份全流通相關股份買賣的境內證券公司；及
- (5) 授權萬物雲執行和處理與公司持有萬物雲股份全流通相關的其他必要事宜。

上述對萬物雲的授權期限為二十四(24)個月，自本議案經公司臨時股東大會審議通過之日起計算。

### **6. 關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案**

為保證萬物雲境外上市工作的順利開展與完成，根據《公司法》及《公司章程》等相關規定，現提請臨時股東大會授權董事會在有關法律法規範圍內全權辦理與萬物雲本次境外上市有關事宜，包括但不限於：

- (1) 代表公司全權行使在萬物雲的股東權利，作出與萬物雲境外上市事宜相關的決議和決定(法律法規規定必須由股東大會做出決議的事項除外)；
- (2) 全權處理萬物雲境外上市向聯交所及中國證監會等相關部門提交相關申請等有關事宜；
- (3) 與萬物雲境外上市相關的其他具體事項，包括但不限於修改、簽署、遞交、接收、執行必要的協議和法律文件，根據適用的監管規則進行相關的信息披露等；

---

## 董事會函件

---

- (4) 在公司持有萬物雲股份數量範圍內，對公司持有萬物雲股份全流通方案進行必要調整，包括是否流通、流通的數量等；
- (5) 根據第15項應用指引的相關規定，決定、調整向H股股東進行配售的數量與比例；
- (6) 其他與萬物雲境外上市相關的必要事項。

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

本授權的授權期限為二十四(24)個月，自本議案經公司臨時股東大會審議通過之日起計算。

### **7. 關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供保證配額的議案**

就萬物雲境外上市，按照第15項應用指引的規定，本公司需適當考慮現有股東的利益，向公司現有股東提供萬物雲發行新股的保證配額。

由於目前向公司現有A股股東提供萬物雲境外發行新股的保證配額存在法律和政策等方面的障礙，為滿足第15項應用指引的規定，公司就萬物雲境外上市僅向本公司現有H股股東提供該等保證配額，配額比例預計不超過發行數量(未考慮超額配售選擇權的行使)的20%。

本公司擬將本議案以特別決議案形式分別提交臨時股東大會、A股類別股東大會和H股類別股東大會，讓股東或類別股東(視乎適用者)審議及酌情批准。如本議案於臨時股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會上均獲股東審議批准，則本公司將就擬分拆僅向H股股東提供保證配額；如本議案於臨時股東大會或A股類別股東大會或H股類別股東大會中的任何一個大會上未獲審議批准，則本公司不會就擬分拆向任何股東提供保證配額。

根據適用的法律法規及監管要求，概無股東須就本議案迴避表決。

### (二) 萬物雲之資料

萬物雲成立於2001年2月20日，前稱包括「萬科物業發展有限公司」，為本公司之非全資附屬子公司，主營業務為空間科技服務，主要包括物業管理、設施管理及智慧城市綜合服務；其於2018年3月完成股份製改造，企業類型正式變更為股份有限公司，並更名為「萬科物業發展股份有限公司」；於2020年10月正式更名為萬物雲空間科技服務股份有限公司。於最後實際可行日期，萬物雲總股本為105,042萬股，其中本公司及其附屬公司持股約62.89%。其基本信息如下：

公司名稱：萬物雲空間科技服務股份有限公司  
註冊資本：人民幣105,042萬元  
註冊地址：深圳市福田區梅林路63號梅林萬科中心  
法定代表人：朱保全  
企業類型：股份有限公司(中外合資、未上市)

主營業務：一般經營項目是：物業服務(取得相關行政主管部門頒發的資質證書後方可經營)；家政服務；與物業管理相關的房屋維修、養護，樓宇機電設備，環境衛生及園林綠化設計。防盜報警系統、安全防範電視監控系統、樓寓防盜電子對講系統、門禁系統、巡更系統工程、停車場管理系統工程設計、上門安裝及維修(以上不含土建項目)；計算機軟硬件上門維護；房地產經紀；物業管理信息諮詢、經濟信息諮詢、企業管理諮詢；辦公用品、體育用品、針紡織品、日用品、服裝鞋帽、五金交電產品、化工產品的批發、進出口及相關配套業務(不涉及國營貿易管理商品，涉及配額、許可證管理及其他專項規定管理的商品，按國家有關規定辦理申請)。從事廣告業務(法律、行政法規規定應進行廣告經營審批登記的，另行辦理審批登記後方可經營)；企業管理方案策劃；計算機技術領域內的技術開發、技術諮詢、技術服務、技術轉讓；許可經營項目是：勞務派遣。

## 董事會函件

### 萬物雲最近兩個財政年度的主要財務數據

單位：人民幣百萬元

	2020年12月31日 (未經審核)	2019年12月31日 (未經審核)
收入	18,203.82	14,293.03
歸屬於母公司所有者的淨利潤	1,419.81	1,058.85

### (三) 分拆萬物雲到境外上市的理由及裨益

董事會認為，分拆萬物雲符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

- (1) 本集團看好空間科技服務行業未來的發展空間和潛力，如萬物雲境外上市得以實現，有利於本集團開發、經營、服務並重的轉型發展；
- (2) 萬物雲境外上市將使萬物雲擁有獨立的融資平台以及投資者基礎。萬物雲境外上市可使萬物雲能獨立於本公司直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為萬物雲的未來發展提供資金，進一步促進業務發展，提升萬物雲的競爭優勢。

### 臨時股東大會及類別股東大會

臨時股東大會、類別股東大會將於2021年11月26日(星期五)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，以審議及，若認為適當，批准臨時股東大會及H股類別股東大會通告所列的決議。

臨時股東大會及H股類別股東大會之通告、代表委任表格已於2021年11月10日(星期三)登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及寄發予股東。



---

## 董事會函件

---

擬委任代表出席臨時股東大會及／或類別股東大會的股東，務請將臨時股東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，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及／或H股類別股東大會代表委任表格最遲須於臨時股東大會及／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11月25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。閣下填妥及交回的臨時股東大會之代表委任表格及／或H股類別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11月24日(星期三)至2021年11月26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。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11月23日(星期二)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11月24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臨時股東大會及／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，除臨時股東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，臨時股東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，臨時股東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。

---

## 董事會函件

---

### 責任聲明

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

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
萬科企業股份有限公司  
董事會主席  
郁亮

# vanke

CHINA VANKE CO., LTD.\*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

## 2021年第一次臨時股東大會及2021年第二次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11月26日(星期五)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2021年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)及本公司2021年第二次H股持有人類別股東大會(「H股類別股東大會」)。

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

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

### 一、將在臨時股東大會上審議及批准的事項

股東將在臨時股東大會上審議及酌情批准下列決議案：

#### 普通決議案

1. 審議及批准授權本公司發行直接債務融資工具；
2. 審議及批准關於補選雷江松先生為非執行董事的議案；

## 2021年第一次臨時股東大會及2021年第二次H股類別股東大會通告

3. 審議及批准關於萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》的議案；
4. 審議及批准關於萬物雲空間科技服務股份有限公司首次公開發行並境外上市方案的議案；
5. 審議及批准關於萬物雲空間科技服務股份有限公司上市後本公司維持獨立上市地位承諾的議案；
6. 審議及批准關於萬物雲空間科技服務股份有限公司上市後本公司維持盈利能力的說明與前景的議案；
7. 審議及批准關於本公司持有的萬物雲空間科技服務股份有限公司的股份申請「全流通」的議案；
8. 審議及批准授權董事會及其授權人士全權辦理與萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市有關事宜的議案；

### 特別決議案

9. 審議及批准關於分拆萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市僅向本公司H股股東提供保證配額的議案。

**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. 審議及批准關於分拆萬物雲空間科技服務股份有限公司境外上市僅向本公司H股股東提供保證配額的議案。

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11月10日

\* 僅供識別

## 2021年第一次臨時股東大會及2021年第二次H股類別股東大會通告

附註：

1. 本公司將於2021年11月24日(星期三)至2021年11月26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及／或H股類別股東大會，最遲須於2021年11月23日(星期二)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11月24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臨時股東大會及／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. 凡有權出席臨時股東大會及／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臨時股東大會及／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。
5. 是次臨時股東大會及／或H股類別股東大會預計需時半天。出席是次臨時股東大會及／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。