
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) 發行公司股份的一般性授權之補充通函

(2) 2022年第一次臨時股東大會之更新通告

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

董事會函件載於本通函第3至9頁。

原計劃於2022年12月12日(星期一)下午4時正起舉行的臨時股東大會，因合資格股東提出臨時提案，為符合境內外相關規定，董事會決議將其延期至2022年12月16日(星期五)下午4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。有關臨時股東大會之更新通告載於本通函第10頁至第13頁。

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

如股東或股東代理人出現發熱、咳嗽等症狀，不按照要求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。

臨時股東大會上將議決一項新增決議案。鑒於連同本公司日期為2022年11月23日關於臨時股東大會通告一起發出的臨時股東大會代表委任表格未包括臨時股東大會更新通告所載新決議案，本公司已編製新的臨時股東大會經修訂代表委任表格隨附於本通函。

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經修訂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，臨時股東大會之經修訂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，臨時股東大會之經修訂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經修訂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.....	3
2022年第一次臨時股東大會之更新通告	10

註：本通函的中英文版如有歧義，概以中文文本為準。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「A股」	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市(股票代碼：000002)並以人民幣交易
「《公司章程》」	本公司公司章程，內容經不時修訂
「董事會」	本公司董事會
「董事會主席」	董事會主席
「本公司」或「公司」	萬科企業股份有限公司，一家於1984年5月30日根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股票代號：2202)及其A股於深交所上市(股票代號：000002)
「《公司法》」	中國公司法，內容經不時修訂
「董事」	本公司董事
「臨時股東大會」	將於2022年12月16日(星期五)下午4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2022年第一次臨時股東大會及其任何續會
「執行董事」	本公司執行董事
「股東大會」	本公司不時舉行之股東大會
「本集團」或「萬科」	本公司及其附屬公司
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	2022年12月1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
「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
「《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」	本公司監事
「深鐵集團」	深圳市地鐵集團有限公司
「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

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

2022年12月1日

致股東

敬啟者：

(1) 發行公司股份的一般性授權
(2) 2022年第一次臨時股東大會之更新通告

緒言

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，內容有關，其中包括以下補充決議案的資料，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。

* 僅供識別

臨時股東大會提呈的補充議案及延期舉行臨時股東大會

茲提述本公司日期為2022年11月23日的臨時股東大會通告。本公司董事會作為臨時股東大會召集人已於2022年11月23日發出臨時股東大會通告。根據現行公司章程第72條的規定，召集人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。而單獨或合計持有本公司3%以上股份的股東仍可以在股東大會召開前10日內向會議召集人提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

2022年12月1日，董事會作為臨時股東大會之召集人收到深鐵集團(於最後實際可行日期，持有本公司3,242,810,791股A股股份，佔本公司已發行股份總數的27.88%)的書面信函，信函載明深鐵集團作為本公司股東，向董事會提交臨時提案，提請臨時股東大會審議《關於提請股東大會給予董事會發行公司A股及／或H股股份之一般性授權的議案》。

公司第十九屆董事會第二十三次會議於2022年12月1日以11票贊成，0票反對，0票棄權的表決結果，審議通過了《關於2022年第一次臨時股東大會增加臨時提案並延期召開的議案》，同意將《關於提請股東大會給予董事會發行公司A股及／或H股股份之一般性授權的議案》提交臨時股東大會審議，同時將臨時股東大會延期至2022年12月16日(星期五)下午4時正舉行。

審議及批准發行公司股份的一般性授權的議案

於臨時股東大會上將提呈一項特別決議案以批准發行公司股份的一般性授權的議案。

董事會函件

根據《上市規則》第19A.38條及第13.36條的規定，為增強經營靈活性及效率，董事會提請臨時股東大會以特別決議方式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公司臨時股東大會通過時公司已發行A股及／或H股各自20%的新增股份。具體如下：

一、授權內容

提請公司臨時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，在臨時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A股及／或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(包括但不限於普通股、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)新股數量不得超過：
 - 1. 本議案經臨時股東大會通過之日本公司已發行的A股數量的20%；及／或
 - 2. 本議案經臨時股東大會通過之日本公司已發行的H股數量的20%。
- (三) 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、發行對像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；
- (四) 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，包括但不限於配售承銷協議、中介機構聘用協議等；

董事會函件

- (五) 審議批准及代表公司簽署向有關政府部門、監管機構及證券交易所遞交的與發行相關的法定文件。根據有關政府部門、監管機構和公司上市地的要求，履行相關的審批程序，並向相關政府部門、監管機構、公司上市地辦理所有必需的存檔、註冊及備案手續等；
- (六) 根據政府部門、監管機構及證券交易所等的要求，對上述第(四)項和第(五)項有關協議和法定文件進行修改；
- (七) 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A股及／或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」為自臨時股東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) 本項議案獲臨時股東大會通過之日後十二個月屆滿當日；或
- (二) 公司2022年股東週年大會結束時；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《中華人民共和國公司法》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。

臨時股東大會

原計劃於2022年12月12日(星期一)下午4時正起舉行的臨時股東大會，將延期至2022年12月16日(星期五)下午4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，以審議及，若認為適當，批准臨時股東大會更新通告所列的決議。

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

如股東或股東代理人出現發熱、咳嗽等症狀，不按照要求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。

臨時股東大會更新通告、臨時股東大會經修訂代表委任表格已於2022年12月1日(星期四)登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及寄發予股東。

鑒於連同本公司日期為2022年11月23日關於臨時股東大會通告一起發出的臨時股東大會代表委任表格(「原代表委任表格」)並未包括臨時股東大會更新通告所載新決議案，本公司已編製新的臨時股東大會經修訂代表委任表格(「臨時股東大會經修訂代表委任表格」)隨附於本通函。

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經修訂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，臨時股東大會經修訂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，臨時股東大會之經修訂代表委任表格最遲須於臨時股東大會或其任何續會的指定召開時間24小時前(即2022年12月15日下午4時正)送交本公司H股股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。閣下填妥及交回的臨時股東大會經修訂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。

任何擬委任代表出席臨時股東大會且尚未提交臨時股東大會經修訂代表委任表格的股東，需要按照臨時股東大會經修訂代表委任表格所列指示完成並提交隨附的臨時股東大會經修訂代表委任表格而無需提交原代表委任表格。若股東已根據所載指示交回原代表委任表格，他／她應注意：

董事會函件

1. 若股東沒有交回臨時股東大會經修訂代表委任表格，原代表委任表格即被視為該股東交回之有效代表委任表格。原代表委任表格的代表有權根據股東之前給予的指示或其自行酌情(若並未有有關指示)就臨時股東大會的任何適格的決議(包括臨時股東大會更新通告所載新決議案)投票。
2. 若股東於臨時股東大會指定舉行時間24小時前交回該臨時股東大會經修訂代表委任表格，臨時股東大會經修訂代表委任表格(如填寫正確無誤)將撤銷及取代股東交回的原代表委任表格。臨時股東大會經修訂代表委任表格(如填寫正確無誤)即被視為有效的代表委任表格。
3. 若股東於臨時股東大會指定舉行時間24小時內交回臨時股東大會經修訂代表委任表格，或於臨時股東大會指定舉行時間24小時前交回但未正確填寫，則臨時股東大會經修訂代表委任表格將告無效。其不會撤銷及取代股東交回的原代表委任表格，原代表委任表格(如填寫正確無誤)即被視為股東交回的有效代表委任表格。原代表委任表格委任的代表有權根據股東之前給予的指示或其自行酌情(若並未有有關指示)就臨時股東大會的任何適格的決議(包括臨時股東大會更新通告所載新決議案)投票。

本公司暫停辦理本公司H股股份過戶登記手續的期間將於原定2022年12月8日(星期四)至2022年12月12日(星期一)(包括首尾兩日)調整為2022年12月8日(星期四)至2022年12月16日(星期五)(包括首尾兩日)(「新暫停過戶登記期間」)。新暫停過戶登記期間內暫停辦理H股股份過戶登記。本公司H股持有人如欲出席臨時股東大會，最遲須於2022年12月7日(星期三)下午4時30分將股份及過戶文件一併交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。凡於2022年12月8日(星期四)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊內的本公司H股持有人均有權出席臨時股東大會，並可就擬於會上提呈的決議案進行投票。

以投票方式進行表決

根據《上市規則》第13.39(4)條的規定，除臨時股東大會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。

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。

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)

2022年第一次臨時股東大會之更新通告

茲提述萬科企業股份有限公司(「本公司」或「公司」)日期為2022年11月23日的2022年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)通告(「初次通告」)。

本公司董事會(「董事會」)作為臨時股東大會召集人已於2022年11月23日發出臨時股東大會通告。根據現行公司章程第72條的規定，召集人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。而單獨或合計持有本公司3%以上股份的股東仍可以在股東大會召開前10日內向會議召集人提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

2022年12月1日，董事會作為臨時股東大會之召集人收到深圳市地鐵集團有限公司(「深鐵集團」)(於最後實際可行日期，持有本公司3,242,810,791股A股股份，佔本公司已發行股份總數的27.88%)的書面信函，信函載明深鐵集團作為本公司股東，向董事會提交臨時提案，提請臨時股東大會審議《關於提請股東大會給予董事會發行公司A股及／或H股股份之一般性授權的議案》。

公司第十九屆董事會第二十三次會議於2022年12月1日以11票贊成，0票反對，0票棄權的表決結果，審議通過了《關於2022年第一次臨時股東大會增加臨時提案並延期召開的議案》，同意將《關於提請股東大會給予董事會發行公司A股及／或H股股份之一般性授權的議案》提交臨時股東大會審議，同時將臨時股東大會延期至2022年12月16日(星期五)下午4時正舉行。

初次通告中其他議案內容保持不變。

茲更新通告原計劃於2022年12月12日(星期一)下午4時正起舉行的臨時股東大會，將延期至2022年12月16日(星期五)下午4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。

2022年第一次臨時股東大會之更新通告

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

如股東或股東代理人出現發熱、咳嗽等症狀，不按照要求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

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：

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。

補充特別決議案

2. 審議及批准發行公司股份的一般性授權。

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12月1日

* 僅供識別

2022年第一次臨時股東大會之更新通告

附註：

1. 本公司將於2022年12月8日(星期四)至2022年12月16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2022年12月7日(星期三)下午4時30分將股份及過戶文件一併交回H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。凡於2022年12月8日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊內的本公司H股持有人均有權出席臨時股東大會，並可就擬於會上提呈的決議案進行投票。
2. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東可委任一名或以上代表以代表其出席是次臨時股東大會並於會上投票。代表毋須為股東。
3. 委任超過一名代表的股東，其代表只能以投票方式進行表決。
4. 鑒於與已於2022年11月23日通告一併寄發的臨時股東大會代表委任表格(「原代表委任表格」)並未包括本通告所載的第2條決議，因此，一份經修訂的臨時股東大會代表委任表格(「臨時股東大會經修訂代表委任表格」)隨附於本通函。

任何擬委任代表出席臨時股東大會且尚未提交臨時股東大會經修訂代表委任表格的股東，需要按照臨時股東大會經修訂代表委任表格所列指示完成並提交隨附的臨時股東大會經修訂代表委任表格而無需提交原代表委任表格。若股東已根據所載指示交回原代表委任表格，他／她應注意：

- A. 若股東沒有交回臨時股東大會經修訂代表委任表格，原代表委任表格即被視為該股東交回之有效代表委任表格。原代表委任表格的代表有權根據股東之前給予的指示或其自行酌情(若並未有有關指示)就臨時股東大會的任何適格的決議(包括臨時股東大會更新通告所載新決議案)投票。
 - B. 若股東於臨時股東大會指定舉行時間24小時前交回該臨時股東大會經修訂代表委任表格，臨時股東大會經修訂代表委任表格(如填寫正確無誤)將撤銷及取代股東交回的原代表委任表格。臨時股東大會經修訂代表委任表格(如填寫正確無誤)即被視為有效的代表委任表格。
 - C. 若股東於臨時股東大會指定舉行時間24小時內交回臨時股東大會經修訂代表委任表格，或於臨時股東大會指定舉行時間24小時前交回但未正確填寫，則臨時股東大會經修訂代表委任表格將告無效。其不會撤銷及取代股東交回的原代表委任表格，原代表委任表格(如填寫正確無誤)即被視為股東交回的有效代表委任表格。原代表委任表格委任的代表有權根據股東之前給予的指示或其自行酌情(若並未有有關指示)就臨時股東大會的任何適格的決議(包括臨時股東大會更新通告所載新決議案)投票。
5. 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。

2022年第一次臨時股東大會之更新通告

6. 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。
7. 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
8. 各股東(或其受委代表)須以投票表決方式行使其投票權。