

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

建議非公開發行A股

建議非公開發行A股

董事會謹此宣佈，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。

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。於本公告日期，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，本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。

一般資料

本公司將舉行臨時股東大會，以審議並酌情通過(其中包括)建議非公開發行A股方案及其他相關決議案。一份載有(其中包括)建議非公開發行A股方案及其他相關決議案之詳情的通函，連同臨時股東大會的通告及代表委任表格，將於2023年2月13日向股東寄發。

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。

建議非公開發行A股方案

董事會謹此宣佈，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名認購人建議發行不超過110,000萬股A股(含本數)，預計募集資金總額不超過人民幣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。

1. 建議非公開發行A股方案的概要：

- (1) 發行股票的種類和面值： 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。

(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。

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。

(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，本公司將按新的規定進行相應調整。

2. 授權董事會及／或其授權人士全權辦理建議非公開發行A股

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、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，增加公司註冊資本、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。

建議非公開發行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。

建議非公開發行A股對本公司股權結構的影響

截至本公告日期，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)截至本公告日期，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)由本公告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：

	於本公告日期		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%

過去十二個月的籌資活動

緊接本公告日期前十二個月內，本公司並無進行任何涉及股本證券發行的籌資活動。

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A股再融資。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、充份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。

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。於本公告日期，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，本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。

就建議非公開發行A股修訂公司章程

於建議非公開發行A股完成後，公司章程中與本公司註冊資本、股份數目、股本結構及／或股東相關的條款將發生變更，需對公司章程進行相應的修訂以反映相關變動。董事會擬於臨時股東大會上尋求股東批准授權董事會(其中包括)根據建議股份發行的結果對公司章程中相關條文作出相應修訂，並辦理相關變更登記事宜。

一般資料

本公司將舉行臨時股東大會，以審議並酌情通過(其中包括)建議非公開發行A股方案及其他相關決議案。一份載有(其中包括)建議非公開發行A股方案及其他相關決議案之詳情的通函，連同臨時股東大會的通告及代表委任表格，將於2023年2月13日向股東寄發。

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。

釋義

「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境內上市普通股，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」	指	本公司A股股東
「公司章程」	指	本公司公司章程，內容經不時修訂
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	萬科企業股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：2202)，且其A股於深圳證券交易所上市(股票代碼：000002)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將舉行的臨時股東大會，會上提請股東審議並酌情批准(其中包括)建議非公開發行A股方案及其他相關決議案

「一般性授權」	指	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」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	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，該等股份在香港聯交所上市(股票代號：2202)，並以港元交易
「H股股東」	指	本公司H股股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「建議非公開發行A股方案」	指	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」	指	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)
「中國」	指	就本公告而言，指中華人民共和國大陸地區，不包括香港、中國澳門特別行政區及臺灣地區
「人民幣」	指	中國的法定貨幣——人民幣，其基本單位為「元」
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括A股及H股
「股東」	指	股份持有人
「深交所」	指	深圳證券交易所
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深鐵集團」	指	深圳市地鐵集團有限公司

「認購人」	指	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」	指	建議非公開發行A股項下將予發行的新A股的認購價
「%」	指	百分比

承董事會命
萬科企業股份有限公司
朱旭
公司秘書

中國，深圳，2023年2月12日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別