

---

## 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) 關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會 及／或其授權人士相關事項之補充通函 (2) 2023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4至8頁。

原計劃於2023年3月3日(星期五)下午3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2023年3月8日(星期三)下午3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9頁至第16頁。

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2023年2月13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

2023年2月21日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
2023年第一次臨時股東大會之更新通告 .....	9
附錄－2023年度向特定對象發行A股股票方案的論證分析報告 .....	17

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
「方案論證分析報告」	關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告
「董事」	本公司董事
「臨時股東大會」	原定於2023年3月3日(星期五)下午3時正，後經董事會決議延期至2023年3月8日(星期三)下午3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2023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

---

「一般性授權」	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
「股東大會」	本公司不時舉行之股東大會
「本集團」	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
「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」	2023年2月21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

---

## 釋 義

---

「建議非公開發行A股方案」	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」	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」	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

2023年2月21日

**致股東**

敬啟者：

- (1) 關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會  
及／或其授權人士相關事項  
(2) 2023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2023年2月13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2023年2月13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。

2023年2月20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《關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案》。

公司第十九屆董事會第二十六次會議於2023年2月21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2023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《關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案》提交臨時股東大會審議，同時將臨時股東大會延期至2023年3月8日（星期三）下午3時正舉行。

### 關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案

於臨時股東大會上將提呈一項特別決議案以批准關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案。

#### 一、方案論證分析報告

2023年2月17日，中國證監會發佈全面實行股票發行註冊制相關制度規則，自公佈之日起施行。根據中國證監會新頒布實施的《上市公司證券發行註冊管理辦法》以及《公開發行證券的公司信息披露內容與格式準則第59號——上市公司發行證券申請文件》等相關規定，公司建議非公開發行A股方案需編製方案論證分析報告。

---

## 董事會函件

---

方案論證分析報告的詳情請參閱本通函的附件。本公司建議非公開發行A股的詳情請參閱本公司日期為2023年2月13日的股東通函。

### 二、授權事項

- 1) 提請臨時股東大會授權董事會及／或其授權人士根據中國證監會全面實行股票發行註冊制相關制度規則以及監管部門的要求相應調整建議非公開發行A股的具體方案，並簽署、製作、修改、報送、執行有關本次發行及上市有關的所有申報材料和文件。

上述授權中涉及證券監管部門批准建議非公開發行A股後具體執行事項的，授權有效期自公司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公司臨時股東大會審議通過之日起12個月內有效。

- 2) 提請臨時股東大會同意董事會授權公司董事會主席及／或其轉授權人士為建議非公開發行A股的獲授權人士，具體處理與建議非公開發行A股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，代表公司在建議非公開發行A股過程中處理與建議非公開發行A股有關的上述事宜。

本公司獨立非執行董事已就此議案發表同意的獨立意見。

### 臨時股東大會

原計劃於2023年3月3日(星期五)下午3時正起舉行的臨時股東大會，將延期至2023年3月8日(星期三)下午3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。

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2023年2月21日(星期二)登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及寄發予股東。

鑒於連同本公司日期為2023年2月13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。

---

## 董事會函件

---

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2023年3月7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：

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。

---

## 董事會函件

---

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2023年2月27日(星期一)至2023年3月3日(星期五)(包括首尾兩日)調整為2023年2月27日(星期一)至2023年3月8日(星期三)(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2023年2月24日(星期五)下午4時30分前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2023年2月27日(星期一)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。

### 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)

## 2023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2023年2月13日的2023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2023年2月13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。

2023年2月20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《關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案》。

公司第十九屆董事會第二十六次會議於2023年2月21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2023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《關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及／或其授權人士相關事項的議案》提交臨時股東大會審議，同時將臨時股東大會延期至2023年3月8日(星期三)下午3時正舉行。

初次通告中其他議案內容保持不變。

\* 僅供識別

---

## 2023年第一次臨時股東大會之更新通告

---

茲更新通告原計劃於2023年3月3日(星期五)下午3時正起舉行的臨時股東大會，將延期至2023年3月8日(星期三)下午3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。

### 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：

#### 特別決議案

1. 關於公司符合非公開發行A股股票的條件的議案。
2. 關於公司非公開發行A股股票方案的議案：

##### 2.01 發行股票種類和面值

本次非公開發行的股票種類為境內上市人民幣普通股(A股)，每股面值人民幣1.00元。

##### 2.02 發行方式及發行時間

本次非公開發行股票採取向特定對象非公開發行的方式，在獲得中國證監會關於本次非公開發行核准文件的有效期限內擇機發行。

##### 2.03 發行對象和認購方式

本次非公開發行A股股票的發行對象為不超過35名(含35名)特定對象。發行對象範圍為：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二隻以上產品認購的，視為一個發行對象；信託公司作為發行對象，只能以自有資金認購。

---

## 2023年第一次臨時股東大會之更新通告

---

在公司獲得中國證監會關於本次發行的核准批文後，按照中國證監會的相關規定，由公司董事會及／或其授權人士在股東大會授權範圍內，與保薦機構(主承銷商)根據發行對象申購報價情況協商確定。若國家法律、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發行對象另有規定的，從其規定。

本次發行的發行對象均以現金方式並以相同價格認購本次非公開發行股票。

### 2.04 發行價格及定價方式

本次非公開發行股票的定價基準日為發行期首日。

本次非公開發行的發行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「進一法」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。

在本次非公開發行A股股票定價基準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，則發行價格應相應調整。

在前述發行底價的基礎上，本次非公開發行的最終發行價格將在公司取得中國證監會相關核准文件後，由公司董事會及／或其授權人士在股東大會授權範圍內，與保薦機構(主承銷商)按照法律法規的規定和監管部門的要求，根據發行對象申購報價的情況協商確定。

### 2.05 發行數量

本次非公開發行股票的數量為募集資金總額除以發行價格(計算結果出現不足1股的，尾數應向下取整，對於不足1股部分的對價，在認購總價款中自動扣除)，且不超過110,000萬股(含本數)，即不超過本次發行前公司總股本(含庫存股)的9.46%、不超過本次發行前公司A股總股本(含庫存股)的11.32%。若公司股票在關於本次非公開發行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，或者其他事項導致公司總股本發生變化，本次非公開發行的股票數量及上限將進行相應調整。

最終發行數量將在本次非公開發行取得中國證監會的核准批復後，在上述發行數量上限範圍內，由發行人董事會及／或其授權人士在股東大會的授權範圍內，按照相關法律、行政法規、部門規章或規範性文件的規定及發行時的實際情況，與本次非公開發行A股股票的保薦機構(主承銷商)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。

### 2.06 限售期安排

本次非公開發行完成後，認購對象所認購的本次非公開發行的A股股份自發行結束之日起6個月內不得轉讓。上述股份鎖定期屆滿後減持還需遵守《公司法》《證券法》和《股票上市規則》等法律、法規、規章、規範性文件以及《公司章程》的相關規定。

在上述股份鎖定期限內，發行對象所認購的本次發行股份因公司送股、資本公積金轉增股本等事項而衍生取得的股份，亦應遵守上述股份限售安排。

## 2023年第一次臨時股東大會之更新通告

### 2.07 上市地點

本次非公開發行的A股股票在限售期屆滿後，將在深圳證券交易所上市交易。

### 2.08 本次非公開發行A股股票前的滾存未分配利潤安排

本次發行前的滾存未分配利潤由本次發行完成後的新老股東按照發行後的股份比例共享。

### 2.09 募集資金數量及用途

本次非公開發行股票的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以下項目：

序號	項目名稱	募集資金擬	
		總投資金額 (人民幣億元)	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	長春溪望蒼	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	<b>498.61</b>	<b>150.00</b>

---

## 2023年第一次臨時股東大會之更新通告

---

若本次非公開發行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，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，並保障公司全體股東的利益，本次非公開發行募集資金到位之前，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。

### 2.10 本次非公開發行A股股票決議的有效期限

本次發行決議的有效期為公司股東大會審議通過本次非公開發行方案之日起12個月有效。若國家法律、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，公司將按新的規定進行相應調整。

3. 關於公司非公開發行A股股票預案的議案。
4. 關於公司非公開發行A股股票募集資金投資項目可行性分析研究報告的議案。
5. 關於公司前次募集資金使用情況報告的議案。
6. 關於公司非公開發行A股股票攤薄即期股東回報及擬採取填補措施的議案。
7. 關於公司未來三年(2023年—2025年)股東分紅回報規劃。
8. 關於提請股東大會授權董事會及／或其授權人士全權辦理非公開發行A股工作相關事宜的議案。

## 2023年第一次臨時股東大會之更新通告

### 補充特別決議案

9. 關於公司向特定對象發行A股股票方案論證分析報告並授權董事會及/或其授權人士相關事項的議案

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，2023年2月21日

附註：

1. 本公司將於2023年2月27日(星期一)至2023年3月8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臨時股東大會，最遲須於2023年2月24日(星期五)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2023年2月27日(星期一)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2023年2月13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9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

---

## 2023年第一次臨時股東大會之更新通告

---

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。
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。

## 釋義

在本報告中，除非另有說明，下列簡稱具有如下含義：

公司／發行人／萬科	指	萬科企業股份有限公司
中國證監會	指	中國證券監督管理委員會
深交所	指	深圳證券交易所
中登深圳分公司	指	中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司
A股	指	經中國證監會批准向境內投資者發行、在境內證券交易所上市、以人民幣認購和交易、每股面值為人民幣1.00元的普通股
本次發行、本次向特定對象發行、本次向特定對象發行股票、本次向特定對象發行A股股票	指	萬科企業股份有限公司2023年度向特定對象發行A股股票的行為
本報告	指	《萬科企業股份有限公司2023年度向特定對象發行A股股票方案的論證分析報告》
董事會	指	萬科企業股份有限公司董事會
股東大會	指	萬科企業股份有限公司股東大會
《公司法》	指	《中華人民共和國公司法》
《證券法》	指	《中華人民共和國證券法》
《發行註冊管理辦法》	指	《上市公司證券發行註冊管理辦法》
《公司章程》	指	《萬科企業股份有限公司章程A+H》

《股票上市規則》 指 《深圳證券交易所股票上市規則(2023年修訂)》

億元、萬元、元 指 人民幣億元、人民幣萬元、人民幣元

除特別說明外，本報告中出現的總數和各分項數值之和的尾數不符的情形，均因四捨五入造成。

萬科企業股份有限公司是深交所上市的公司。為滿足公司業務發展的資金需求，優化資本結構，進一步提升公司的核心競爭力，公司考慮自身實際狀況，根據《公司法》《證券法》等相關法律、法規和規範性文件的規定，公司擬向特定對象發行股票不超過110,000萬股(含本數)，即不超過本次發行前公司總股本(含庫存股)的9.46%、不超過本次發行前公司A股總股本(含庫存股)的11.32%；募集資金不超過150.00億元(含本數)，用於中山金域國際、廣州金茂萬科魅力之城、珠海海上城市、杭州星圖光年軒、鄭州翠灣中城、鄭州未來時光、重慶星光天空之城、成都菁蓉都會、西安萬科東望、長春溪望蒼、鞍山高新萬科城等11個房地產項目和補充流動資金。

## 一、本次發行的背景和目的

### (一) 本次向特定對象發行的背景

#### 1、 「第三支箭」等政策支持房地產企業合理融資需求

房地產市場平穩發展事關金融市場穩定和經濟社會發展全局。2022年11月，國家發佈多重政策推動房地產企業健康平穩發展，從信貸、債券、股權三大融資渠道出發，「三箭齊發」支持我國房地產企業滿足合理融資需求。信貸與債券融資方面，2022年11月21日，中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會聯合召開全國性商業銀行信貸工作座談會，要求保持房地產融資平穩有序，穩定房地產企業開發貸款、建築企業貸款投放，支持開發貸款、信託貸款等存量融資在保證債權安全的前提下合理展期，並用好民營企業債券融資支持工具，支持民營房企發債融資。股權融資方面，2022年11月28日，中國證監會新聞發言人提出，房地產市場平穩健康發展事關金融市場穩定和經濟社會發展全局，中國證監會支持實施改善優質房企資產負債表計劃，加大權益補充力度，促進房地產市場盤活存量、防範風險、轉型發展。中國證監會決定在股權融資方面調整優化5項措施，支持

房地產企業股權融資，包括允許房地產上市企業非公開方式再融資，引導募集資金用於政策支持的房地產業務，包括與「保交樓、保民生」相關的房地產項目，經濟適用房、棚戶區改造或舊城改造拆遷安置住房建設，以及符合上市公司再融資政策要求的補充流動資金、償還債務等。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。

## **2、 宏觀經濟及人均可支配收入持續穩定增長，為行業發展創造了良好環境**

改革開放以來，我國經濟保持平穩高速發展。根據國家統計局發佈的2022年全年國內生產總值初步核算結果，2022年我國GDP為121.02萬億元，按不變價格計算，比上年增長3.0%。根據國家統計局發佈的2022年居民收入和消費支出情況，全國居民人均可支配收入36,883元，比上年名義增長5.0%，扣除價格因素實際增長2.9%。我國經濟仍將維持穩定的發展趨勢，為房地產業長期穩定發展創造了良好的經濟環境。

## **3、 房地產行業進入高質量發展時代，城鎮化進程持續推進，未來發展前景依然可觀**

房地產作為我國國民經濟的重要支柱產業，房地產行業的快速發展對推動國民經濟的快速發展、改善居民居住條件、加快城市化建設，都發揮了重要作用。而在快速發展的同時，部分城市房價上漲過快、住房供求結構性失衡、住房保障制度相對滯後等供求矛盾也日益凸顯。近幾年來，國家為促進房地產行業平穩健康發展加大了對房地產市場的調控力度，出台了一系列宏觀調控的政策，使得房地產行業在整體保持快速增長的同時出現了階段性的波動。從長遠來看，我國房地產市場的長期發展本質在於城

鎮化過程中城市人口對住房的較大需求、穩定增長的宏觀經濟和持續推進的城鎮化進程。因此，隨著城鎮化進程的演進以及我國人均居住水平的進一步上升，我國房地產行業仍有發展空間。

#### **4、 房地產市場區域分化逐漸顯現，行業集中度日益提高**

隨著我國房地產市場的不斷發展，國內房地產市場區域分化加劇，並呈現出規模和地域兩極分化的態勢。一線城市和部分區域中心城市享有持續人口淨流入的紅利，房地產市場具有較大的發展空間；部分三、四線城市受人口結構老化、青年人口持續流出等人口因素及經濟增長放緩因素限制，房地產市場壓力相對較大。隨著市場化程度的加深，資本實力強大並且運作規範的房地產企業將逐步獲得更大的競爭優勢，綜合實力弱小的企業將逐步被收購兼併退出市場，行業的集中度也將因此而持續提高。

### **(二) 本次向特定對象發行的目的**

#### **1、 把握國家政策，推動公司業務發展**

公司以「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。

房地產行業是國家經濟的重要支柱產業，2022年11月，國家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方式再融資。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。公司將利用本次向特定對象發行，完善公司業務佈局並推進業務發展，積極響應國家政策實施。

## **2、 優化公司資本結構，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，公司合併口徑資產負債率分別為84.36%、81.28%、79.74%和77.85%，資產負債率較高。通過本次向特定對象發行股票，可以增加公司的所有者權益，進一步優化資本結構，提高公司盈利水平和抗風險能力，提升公司的核心競爭力和可持續發展能力。

## **3、 增強公司資金實力，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，強大的資金實力是公司積極擴張、充分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。公司擬通過本次發行募集資金，一方面為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，一方面擴充公司資本規模，為公司的長期穩定發展奠定堅實基礎。

## **二、 本次發行證券及其品種選擇的必要性**

### **(一) 本次發行證券的品種**

公司本次發行證券選擇的品種系向特定對象發行股票，發行股票的種類為境內上市人民幣普通股(A股)，每股面值1.00元。

## (二) 本次發行證券品種選擇的必要性

### 1、 滿足本次募集資金投資項目的資金需求

本次募集資金投資項目圍繞公司主營業務展開，符合公司整體戰略發展方向，有利於提升公司綜合實力。項目資金總需求為150.00億元(含補充流動資金45.00億元)，投資金額較大。公司通過本次向特定對象發行股票募集資金，可滿足業務發展的資金需求，增強資本實力，提高公司的盈利能力和抗風險能力，提升公司的核心競爭力和可持續發展能力，符合全體股東的利益。

### 2、 向特定對象發行股票是適合公司現階段選擇的融資方式

截至2022年9月30日，公司合併口徑資產負債率為77.85%，處於較高水平。股權融資具有較好的規劃性和協調性，與公司房地產項目的資金需求更加匹配，有利於公司保持穩健的資本結構，實現長期的戰略發展目標。公司通過向特定對象發行股票的方式募集資金，待募集資金到位後，將為公司後續發展提供有力支持，公司總資產及淨資產規模均會增加，資產負債率有所降低，財務風險抵禦能力增強，保障公司未來的發展戰略得以有效實施。

綜上，公司本次向特定對象發行股票募集資金具有必要性。

## 三、 本次發行對象的選擇範圍、數量和標準的適當性

本次向特定對象發行股票的發行對象為不超過35名(含35名)特定對象。發行對象範圍為：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二隻以上產品認購的，視為一個發行對象；信託公司作為發行對象，只能以自有資金認購。

最終發行對象將在本次發行經深交所審核通過並經中國證監會同意註冊後，由公司董事會及／或其授權人士在股東大會授權範圍內，與保薦機構(主承銷商)根據發行對象申購報價情況協商確定。若國家法律、行政法規、部門規章或規範性文件或監管部門對向特定對象發行股票的發行對象另有規定的，從其規定。

本次發行對象應具有一定風險識別能力和風險承擔能力，並具備相應的資金實力。

本次發行對象的選擇範圍、數量和標準符合《發行註冊管理辦法》等法律法規的相關規定。

#### 四、本次發行定價的原則、依據、方法和程序的合理性

##### (一) 本次發行定價的原則和依據

本次向特定對象發行股票的定價基準日為發行期首日。

本次向特定對象發行的發行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)公司A股股票交易均價的80%(即「發行底價」，按「進一法」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。

在本次向特定對象發行A股股票定價基準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，則發行價格應相應調整。

在前述發行底價的基礎上，本次向特定對象發行的最終發行價格將在本次發行經深交所審核通過並經中國證監會同意註冊後，由公司董事會及／或其授權人士在股東大會授權範圍內，與保薦機構(主承銷商)按照法律法規的規定和監管部門的要求，根據發行對象申購報價的情況協商確定。

本次發行定價的原則和依據符合《發行註冊管理辦法》等法律法規的相關規定，本次發行的原則和依據合理。

## (二) 本次發行定價的方法和程序

本次向特定對象發行A股股票方案是基於公司2022年第一次臨時股東大會審議通過的《關於提請股東大會給予董事會發行公司股份之一般性授權的議案》而擬定，已於2023年2月10日獲得公司第十九屆董事會第二十五次會議審議通過，公司獨立董事發表了同意的獨立意見。相關公告已在交易所網站及中國證監會指定信息披露媒體上進行披露。

根據有關法律法規的規定，本次向特定對象發行的具體方案尚需公司股東大會審議通過、深交所審核通過及中國證監會同意註冊後方可實施。在獲得中國證監會同意註冊後，公司將依法向深交所和中登深圳分公司申請辦理股票發行、登記與上市等事宜。

本次發行定價的方法和程序符合《發行註冊管理辦法》等法律法規的相關規定，本次發行定價的方法和程序合理。

## 五、本次發行方式的可行性

### (一) 發行方式合法合規

#### 1、 本次發行符合《證券法》規定的發行條件：

- (1) 本次發行符合《證券法》第九條的相關規定：非公開發行證券，不得採用廣告、公開勸誘和變相公開方式。
- (2) 本次發行符合《證券法》第十二條的相關規定：上市公司發行新股，應當符合經國務院批准的國務院證券監督管理機構規定的條件，具體管理辦法由國務院證券監督管理機構規定。

#### 2、 公司不存在違反《發行註冊管理辦法》第十一條的下列情形：

- (1) 擅自改變前次募集資金用途未作糾正，或者未經股東大會認可；
- (2) 最近一年財務報表的編製和披露在重大方面不符合企業會計準則或者相關信息披露規則的規定；最近一年財務會計報告被出具否定意見或者無法表示意見的審計報告；最近一年財務會計報告被出具保留意見的審計報告，且保留意見所涉及事項對上市公司的重大不利影響尚未消除。本次發行涉及重大資產重組的除外；
- (3) 現任董事、監事和高級管理人員最近三年受到中國證監會行政處罰，或者最近一年受到證券交易所公開譴責；
- (4) 上市公司及其現任董事、監事和高級管理人員因涉嫌犯罪正在被司法機關立案偵查或者涉嫌違法違規正在被中國證監會立案調查；

- (5) 控股股東、實際控制人最近三年存在嚴重損害上市公司利益或者投資者合法權益的重大違法行為；
- (6) 最近三年存在嚴重損害投資者合法權益或者社會公共利益的重大違法行為。

**3、 公司募集資金符合《發行註冊管理辦法》第十二條的相關規定：**

- (1) 符合國家產業政策和有關環境保護、土地管理等法律、行政法規規定；
- (2) 除金融類企業外，本次募集資金使用不為持有財務性投資，不直接或者間接投資於以買賣有價證券為主要業務的公司；
- (3) 募集資金項目實施後，不會與控股股東、實際控制人及其控制的其他企業新增構成重大不利影響的同業競爭、顯失公平的關聯交易，或者嚴重影響公司生產經營的獨立性。

綜上所述，公司符合《發行註冊管理辦法》等相關規定，且不存在不得發行股票的情形，發行方式符合相關法律法規的要求，發行方式合法、合規、可行。

**(二) 發行程序合法合規**

本次向特定對象發行A股股票方案是基於公司2022年第一次臨時股東大會審議通過的《關於提請股東大會給予董事會發行公司股份之一般性授權的議案》而擬定，已於2023年2月10日獲得公司第十九屆董事會第二十五次會議審議通過，公司獨立董事發表了同意的獨立意見。相關公告已在公司網站、交易所網站及中國證監會指定信息披露媒體上進行披露，履行了必要的審議程序和信息披露程序。

根據有關法律法規的規定，本次向特定對象發行的具體方案尚需公司股東大會審議通過、深交所審核通過及中國證監會同意註冊後方可實施。

綜上所述，本次向特定對象發行股票的審議和批准程序合法合規，發行方式具有可行性。

## 六、本次發行方案的公平性、合理性

本次發行方案是基於公司2022年第一次臨時股東大會審議通過的《關於提請股東大會給予董事會發行公司股份之一般性授權的議案》而擬定，已於2023年2月10日獲得公司第十九屆董事會第二十五次會議審議通過。發行方案的實施將滿足公司業務發展的資金需求，優化資本結構，進一步提升公司的核心競爭力，符合全體股東的利益。

本次發行方案及相關文件已在公司網站、交易所網站及中國證監會指定信息披露媒體上進行披露，保證全體股東的知情權。

公司將召開股東大會審議本次發行方案，全體股東均可對公司本次發行方案按照同股同權的方式進行公平的表決。股東大會就本次向特定對象發行股票相關事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過，中小投資者表決情況應當單獨計票。同時，公司股東可通過現場或網絡表決的方式行使股東權利。

綜合上述，本次發行方案已經公司董事會審議通過，認為該方案符合全體股東利益；本次發行方案及相關文件已履行了相關披露程序，保障了股東的知情權，同時本次向特定對象發行股票的方案將在股東大會上接受參會股東的公平表決，具備公平性和合理性。

## 七、本次發行對即期回報攤薄的影響以及填補的具體措施

根據《國務院辦公廳關於進一步加強資本市場中小投資者合法權益保護工作的意見》（國辦發[2013]110號）、《國務院關於進一步促進資本市場健康發展的若干意見》（國發[2014]17號）和《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》（證監會公告[2015]31號）等法律、法規、規範性文件的相關要求，為保障中小投資

者利益，公司就本次向特定對象發行A股股票相關事項對即期回報攤薄的影響進行了認真分析，並結合實際情況提出了具體的攤薄即期回報的填補措施；同時，公司全體董事、高級管理人員對向特定對象發行攤薄即期回報填補措施能夠得到切實履行作出了承諾，具體內容如下：

(一) 本次向特定對象發行攤薄即期回報對公司主要財務指標的影響

1、攤薄即期回報測算的假設條件

- (1) 假設宏觀經濟環境、市場環境、產業政策、公司及下屬子公司生產經營沒有發生重大不利變化。
- (2) 假設本次向特定對象發行預計於2023年6月實施完畢，該完成時間為假設估計，僅用於計算本次向特定對象發行股票發行攤薄即期回報對主要財務指標的影響，不對實際完成時間構成承諾，最終以中國證監會同意註冊後實際發行完成時間為準。
- (3) 在預測公司總股本時，以截至本報告公告日公司總股本11,630,709,471股(含庫存股)為基礎，僅考慮本次向特定對象發行股票的影響，不考慮其他因素(如送股、資本公積轉增股本)導致股本發生變化的情況。
- (4) 假設本次向特定對象發行股份數量為1,100,000,000股；假設本次向特定對象發行擬募集資金總額為150.00億元，不考慮扣除發行費用的影響。
- (5) 2022年1-9月公司歸屬於上市公司股東的淨利潤170.50億元，扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤為165.00億元。

假設2022年全年歸屬於上市公司股東的淨利潤和扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤均為2022年1-9月歸屬於上市公司股東的淨利潤和扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤的年化數據(即2022年1-9月數據的4/3倍)；2023年歸屬於上市公司股東的淨利潤和扣除非經常性損益後歸屬於上市公司股東的淨利潤按照較2022年持平、增長10%、減少10%三種情形進行測算。該假設分析系根據中國證監會相關法律法規的要求作出，不構成對公司2022年度或2023年度的盈利預測，不代表公司對未來經營情況及趨勢的判斷，投資者不應據此進行投資決策，投資者據此進行投資決策造成損失的，公司不承擔賠償責任。

- (6) 參考公司過去三年各年現金分紅比例的算術平均值，假設2023年度公司現金分紅比例為與該比例相同，並在2023年8月實施現金分紅。
- (7) 假設2023年12月31日歸屬於上市公司所有者權益=2023年期初歸屬於上市公司所有者權益+2023年度歸屬於上市公司股東的淨利潤+本次向特定對象發行募集資金總額-2023年實施的現金分紅。
- (8) 本次測算不考慮發行費用；本次向特定對象發行的股份數量和發行完成時間僅為估計，最終以經中國證監會同意註冊發行的股份數量和實際發行完成時間為準；不考慮本次向特定對象發行募集資金到賬後，對公司生產經營、財務狀況(如財務費用、投資收益)等的影響。

## 2、對公司主要指標的影響

在上述假設的前提下，本次向特定對象發行對公司主要財務指標的影響測算如下：

項目	2022年9月30日/ 2022年1-9月	2022年 12月31日/ 2022年度 (預測)	2023年12月31日/2023年度(預測)	
			本次向特定對象 發行前	本次向特定對象 發行後
<b>情形1：2023年度扣非前後淨利潤與2022年度持平</b>				
總股本(萬股)	1,163,070.95	1,163,070.95	1,163,070.95	1,273,070.95
歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元)	1,705,042.18	2,273,389.57	2,273,389.57	2,273,389.57
扣除非經常性損益後歸屬於上市公司 股東的淨利潤(萬元)	1,650,033.22	2,200,044.29	2,200,044.29	2,200,044.29
歸屬於上市公司所有者權益(萬元)	24,110,695.37	24,679,042.76	26,077,859.37	27,577,859.37
基本每股收益(元/股)	1.47	1.96	1.95	1.87
基本每股收益(扣除非經常性損益) (元/股)	1.42	1.90	1.89	1.81
加權平均淨資產收益率(%)	7.12	9.36	8.91	8.65
加權平均淨資產收益率(扣除非經常性 損益)(%)	6.89	9.06	8.62	8.37
<b>情形2：2023年度扣非前後淨利潤較2022年度增長10%</b>				
總股本(萬股)	1,163,070.95	1,163,070.95	1,163,070.95	1,273,070.95
歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元)	1,705,042.18	2,273,389.57	2,500,728.53	2,500,728.53

項目	2022年9月30日/ 2022年1-9月	2022年 12月31日/ 2022年度 (預測)	2023年12月31日/2023年度(預測)	
			本次向特定對象 發行前	本次向特定對象 發行後
扣除非經常性損益後歸屬於上市公司 股東的淨利潤(萬元)	1,650,033.22	2,200,044.29	2,420,048.72	2,420,048.72
歸屬於上市公司所有者權益(萬元)	24,110,695.37	24,679,042.76	26,305,198.33	27,805,198.33
基本每股收益(元/股)	1.47	1.96	2.15	2.05
基本每股收益(扣除非經常性損益) (元/股)	1.42	1.90	2.08	1.99
加權平均淨資產收益率(%)	7.12	9.36	9.75	9.48
加權平均淨資產收益率(扣除非經常性 損益)(%)	6.89	9.06	9.44	9.17
<b>情形3：2023年度扣非前後淨利潤較2022年度減少10%</b>				
總股本(萬股)	1,163,070.95	1,163,070.95	1,163,070.95	1,273,070.95
歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元)	1,705,042.18	2,273,389.57	2,046,050.62	2,046,050.62
扣除非經常性損益後歸屬於上市公司 股東的淨利潤(萬元)	1,650,033.22	2,200,044.29	1,980,039.86	1,980,039.86
歸屬於上市公司所有者權益(萬元)	24,110,695.37	24,679,042.76	25,850,520.41	27,350,520.41
基本每股收益(元/股)	1.47	1.96	1.76	1.68
基本每股收益(扣除非經常性損益) (元/股)	1.42	1.90	1.70	1.63

項目	2022年9月30日/ 2022年1-9月	2022年 12月31日/ 2022年度 (預測)	2023年12月31日/2023年度(預測)	
			本次向特定對象 發行前	本次向特定對象 發行後
加權平均淨資產收益率(%)	7.12	9.36	8.05	7.82
加權平均淨資產收益率(扣除非經常性 損益)(%)	6.89	9.06	7.79	7.57

註1：基本每股收益與加權平均淨資產收益率根據按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第9號——淨資產收益率和每股收益的計算及披露》的規定計算。

註2：計算2022年基本每股收益和加權平均淨資產收益率時，考慮了2022年回購股份的影響，未考慮其他可能對加權平均淨資產產生影響的因素。

## (二) 本次向特定對象發行攤薄即期回報填補的具體措施

為了保護廣大投資者的利益，降低本次向特定對象發行股票可能攤薄即期回報的影響，公司擬採取多種措施防範即期回報被攤薄的風險，實現公司業務的可持續發展，以增厚未來收益。公司擬採取的具體措施如下：

### 1、加強經營管理和內部控制，提升經營效率和盈利能力

公司將堅持圍繞「城市建設服務商」的使命願景，對各項新業務在業務價值定位、客戶口碑與美譽度、業務運營及財務回報水平等方面進行積極探索，秉持為人民群眾提供「好產品、好服務」的初心，持續完善業務發展模式，提升業務經營效率效益和客戶滿意度，建立和鞏固競爭優勢，提升經營業績。

## 2、 加強對募集資金的管理和使用，防範募集資金使用風險

本次向特定對象發行結束後，根據公司的募集資金管理制度和公司董事會的決議，公司將為本次向特定對象發行的募集資金建立募集資金專項賬戶，並與開戶銀行、保薦機構簽訂募集資金三方監管協議，由保薦機構、開戶銀行和公司共同管理募集資金，並定期檢查募集資金的存放和使用情況，確保募集資金的使用合理、合規。

## 3、 不斷完善公司治理，為公司發展提供製度保障

公司將嚴格遵循《公司法》《證券法》《股票上市規則》等法律、法規和規範性文件的要求，不斷完善公司治理結構，確保股東能夠充分行使權利，確保董事會能夠按照法律、法規和《公司章程》的規定行使職權，做出科學、迅速和謹慎的決策，確保獨立董事能夠認真履行職責，維護公司整體利益，尤其是中小股東的合法權益，確保監事會能夠獨立有效地行使對董事、高級管理人員及公司財務的監督權和檢查權，為公司發展提供製度保障。

公司提請投資者注意，制定填補回報措施不等於對公司未來利潤做出保證。公司將在後續的定期報告中持續披露填補即期回報措施的完成情況及相關承諾主體承諾事項的履行情況。

綜上，本次向特定對象發行完成後，公司將加強內部管理夯實主業，合理規範使用募集資金，提高資金使用效率，採取多種措施持續提升經營業績，在符合利潤分配條件的前提下，積極推動對股東的利潤分配，以提高公司對投資者的回報能力，有效降低股東即期回報被攤薄的風險。

(三) 公司董事、高級管理人員關於確保公司本次向特定對象發行填補即期回報措施得以切實履行的承諾

為保證公司本次向特定對象發行完成後填補攤薄即期回報的措施能夠得到切實履行，公司董事、高級管理人員做出如下承諾：

- 1、 本人承諾忠實、勤勉地履行職責，維護公司和全體股東的合法權益；
- 2、 本人承諾不無償或以不公平條件向其他單位或者個人輸送利益，也不採用其他方式損害公司利益；
- 3、 本人承諾對職務消費行為進行約束；
- 4、 本人承諾不動用公司資產從事與履行職責無關的投資、消費活動；
- 5、 本人承諾在自身職責和權限範圍內，促使由董事會或薪酬委員會制定的薪酬制度與公司填補回報措施的執行情況相掛鉤；
- 6、 如公司未來擬實施股權激勵，本人承諾在自身職責和權限範圍內促使公司股權激勵計劃的行權條件與公司填補回報措施的執行情況相掛鉤；
- 7、 本承諾出具日後至公司本次非公開發行實施完畢前，若中國證監會作出關於填補回報措施及其承諾的其他新監管規定的，且上述承諾不能滿足中國證監會該等規定時，本人承諾屆時將按照中國證監會的最新規定出具補充承諾；
- 8、 本人承諾切實履行公司制定的有關填補回報措施以及本人對此作出的任何有關填補回報措施的承諾，若本人違反該等承諾並給公司或者投資者造成損失的，本人願意依法承擔相應的法律責任。」

## 八、結論

綜上所述，公司本次向特定對象發行股票方案公平、合理，具備必要性與可行性，符合相關法律法規的要求。本次向特定對象發行股票方案的實施將有利於進一步提高上市公司的經營業績，符合公司發展戰略，符合公司及全體股東利益。

萬科企業股份有限公司

董事會

2023年2月21日