

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)

公開掛牌出售資產交易及 關連交易

為推動本公司瘦身健體一攬子方案，盤活存量資產，聚焦房地產開發、物業服務和租賃住宅三大主要業務，本公司於2024年5月8日委託深圳公共資源交易中心發佈《轉讓公告》，以掛牌方式公開轉讓交易標的物。在中華人民共和國註冊的企業法人均可獨立或聯合競買(在香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣地區及其他國家、地區註冊的企業須在內地設立子公司並以子公司名義購買)，並以「價高者得」為原則確定競得人和成交價。於2024年5月27日，百碩投資(按34%的比例)與本公司第一大股東深鐵集團(按66%的比例)組成的聯合競買方以人民幣22.35億元競得交易標的物。本公司與百碩投資和深鐵集團於2024年5月27日簽署了《轉讓合同》及《成交確認書》。

交易標的物為T208-0053宗地的土地使用權、地上建築物、附著物。交易標的物位於深圳市南山區白石四道與深灣四路交匯處西南側，土地用途為商業服務業用地及道路用地，土地使用年限30年，目前剩餘約23年7個月，交易標的物完成建設後，總規定建築面積70%須自持，30%可按規定銷售。土地面積19,227.53平方米，總規劃建築面積不超過167,000平方米。

交易標的物的賬面值為人民幣40.16億元(含地價、建安成本等)。深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司對交易標的物進行了評估，並出具了鵬信資評報字[2024]第112號評估報告。評估基準日為2024年4月30日，評估結果為人民幣22.35億元，評估方法為假設開發法。本公司基於前述評估結果，確定公開掛牌出售資產交易的起始價為人民幣22.35億元。

公開掛牌出售資產交易作為本公司堅決推進瘦身健體一攬子方案的落地舉措之一，其成交價格不低於評估值，可為本公司直接帶來現金流入人民幣22.35億元，根據賬面成本計算，預計影響當期損益約人民幣-17.85億元(即交易標的物的成本價格與賬面成本的差額並扣除交易費用，具體財務數據以本公司2024年財務報表審計結果為準)，有助於本公司盤活存量資產，優化本公司的資產配置，增強流動性；此外本公司無需承擔交易標的物的後續建設和運營投資，將減少本公司在非主業資產的資金佔用，聚焦房地產開發、物業服務和租賃住宅三大主業。

公開掛牌出售資產交易的關連交易事項已經第二十屆董事會第八次會議審議並通過，關聯董事辛傑先生、黃力平先生及雷江松先生迴避表決。除此之外，概無其他董事在該事項中擁有任何重大權益，且概無董事需要就該事項的董事會決議案放棄表決。

公開掛牌出售資產交易的關連交易事項已由本公司第二十屆董事會獨立董事專門會議第二次會議的審議並通過。

董事(包括獨立非執行董事)認為，《轉讓合同》符合本公司經營發展需要，遵循了市場原則，《轉讓合同》的條款公平、合理，符合本公司和全體股東的利益。

上市規則的含義

截至本公告日期，深鐵集團持有本公司27.18%股份，為本公司主要股東，因而為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，深鐵集團參與公開掛牌出售資產交易的競買並競得交易標的物構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第14.07條計算，上述關連交易適用百分比率超過0.1%但低於5%，《轉讓合同》及其項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

為推動本公司瘦身健體一攬子方案，盤活存量資產，聚焦房地產開發、物業服務和長租公寓三大主要業務，本公司於2024年5月8日委託深圳公共資源交易中心發佈《轉讓公告》，以掛牌方式公開轉讓交易標的物。於2024年5月27日，百碩投資(按34%的比例)與本公司第一大股東深鐵集團(按66%的比例)組成的聯合競買方以人民幣22.35億元競得交易標的物。本公司與百碩投資和深鐵集團於2024年5月27日簽署了《轉讓合同》及《成交確認書》。

《轉讓合同》及《成交確認書》的主要內容

- 1) 日期： 2024年5月27日；
- 2) 訂約方：
 - (i) 萬科企業股份有限公司(作為賣方)；
 - (ii) 百碩投資和深鐵集團(作為買方)；
- 3) 主體事項： 買方於2024年5月27日公開競得賣方委託深圳公共資源交易中心以掛牌方式轉讓的交易標的物；
- 4) 代價及付款條件： 成交價款為人民幣22.35億元，以現金支付。買方已支付至深圳公共資源交易中心的競買保證金人民幣4.47億元自動轉為成交價款的一部分，買方在《轉讓合同》簽訂後2個工作日內將除競買保證金外的剩餘成交價款一次性支付至深圳公共資源交易中心指定的賬戶；

- 5) 交割：買方一次性付清成交價款之日起2個工作日內，買賣雙方共同辦理交易標的物轉移登記手續，完成後深圳公共資源交易中心按照賣方與買方共同確認的紙質付款指令向賣方劃付成交價款。自交易標的物轉移登記手續完成之日起10個工作日內，賣方將交易標的物按現狀移交給買方。

交易標的物資料

交易標的物為T208-0053宗地的土地使用權、地上建築物、附著物。交易標的物位於深圳市南山區白石四道與深灣四路交匯處西南側，土地用途為商業服務業用地及道路用地，土地使用年限30年，目前剩餘約23年7個月，交易標的物完成建設後，總規定建築面積的70%須自持，30%可按規定銷售。土地面積19,227.53平方米，總規劃建築面積不超過167,000平方米，其中：地上規定建築面積153,000平方米，其中辦公111,010平方米，商業10,000平方米，酒店20,000平方米，食堂4,000平方米，文化設施用房7,650平方米，物業服務用房340平方米；地下規定建築面積14,000平方米。

交易標的物不存在抵押、質押等，不涉及有關資產的重大爭議、訴訟或仲裁事項，不存在查封、凍結等司法措施。

交易標的物的賬面值為人民幣40.16億元(含地價、建安成本等)。深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司對交易標的物進行了評估，並出具了鵬信資評報字[2024]第112號評估報告。評估基準日為2024年4月30日，評估結果為人民幣22.35億元，評估方法為假設開發法。本公司基於前述評估結果，確定公開掛牌出售資產交易的起始價為人民幣22.35億元。有關評估的進一步詳情請參閱附錄。

交易理由及裨益

公開掛牌出售資產交易作為本公司堅決推進瘦身健體一攬子方案的落地舉措之一，其成交價格不低於評估值，可為本公司直接帶來現金流入人民幣22.35億元，根據賬面成本計算，預計影響當期損益約人民幣-17.85億元(即交易標的物的成本價格與賬面成本的差額並扣除交易費用，具體財務數據以

本公司2024年財務報表審計結果為準)，有助於本公司盤活存量資產，優化本公司的資產配置，增強流動性；此外本公司無需再承擔交易標的物的後續建設和運營投資，可聚焦房地產開發、物業服務和租賃住宅三大主業。

公開掛牌出售資產交易遵循市場化、法治化原則，轉讓價格以資產評估值為基礎，根據本公司委託交易標的物在公共資源交易中心公開掛牌轉讓，在中華人民共和國註冊的企業法人，均可獨立或聯合競買(在香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣地區及其他國家、地區註冊的企業須在內地設立子公司並以子公司名義參與競買)，並以「價高者得」為原則確定競得人和成交價。2024年5月27日，買方以人民幣22.35億元競得本次交易標的物。交易標的物土地使用年限為30年，目前剩餘約23年7月，建設完成後，總建築面積的70%須自持，30%可按規銷售。

公開掛牌出售資產交易的關連事項已經第二十屆董事會第八次會議審議並通過，關聯董事辛傑先生、黃力平先生及雷江松先生迴避表決。除此之外，概無其他董事在該事項中擁有任何重大權益，且概無董事需要就該事項的董事會決議案放棄表決。

公開掛牌出售資產交易的關連交易事項已由本公司第二十屆董事會獨立董事專門會議第二次會議的審議並通過。本公司獨立非執行董事認為，公開掛牌出售資產交易的關連交易事項價格以資產評估值為基礎，交易標的物在深圳公共資源交易中心公開掛牌轉讓，所有符合條件的市場主體均可參與購買，交易條件公平、合理，交易過程公開、公正，交易結果公允，不存在損害本公司股東，尤其是中小股東利益的情形，符合《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》及其他有關法律、法規、規章和規範性文件的規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，《轉讓合同》遵循了市場原則，符合本公司經營發展需要，有利於本公司聚焦主業和穩健經營，《轉讓合同》的條款公平、合理，符合本公司和全體股東的利益。

一般資料

本公司為於1984年5月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市，其A股在深圳證券交易所上市。本公司主要從事中國境內物業開發及物業投資。

百碩投資成立於2024年5月17日，為深圳市大沙河建設投資有限公司的全資子公司，實際控制人為深圳市南山區國有資產監督管理局。主營業務為以自有資金從事投資活動。以董事所知所信，並經過所有合理查詢，百碩投資及其最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士以外的獨立第三方。

深鐵集團成立於1998年7月31日，是深圳市國資委直管的國有獨資大型企業，主要從事地鐵工程建設、軌道運營、物業開發、商業經營、物業管理及工程勘察設計等業務。深鐵集團構建了國家鐵路、城際鐵路、城市軌道交通「三鐵合一」的產業佈局和軌道建設、軌道運營、站城開發、資源經營「四位一體」的核心價值鏈，著力構建開放、創新、共融的「軌道+」生態圈。

上市規則的含義

截至本公告日期，深鐵集團持有本公司27.18%股份，為本公司主要股東，因而為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，深鐵集團參與公開掛牌出售資產交易的競買並競得交易標的物構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第14.07條計算，上述關連交易適用百分比率超過0.1%但低於5%，《轉讓合同》及其項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

釋義

「百碩投資」	指	深圳市百碩迎海投資有限公司，於2024年5月17日在中國成立，為深圳市大沙河建設投資有限公司，實際控制人為深圳市南山區國有資產監督管理局。主營業務為以自有資金從事投資活動。以董事所知所信，並經過所有合理查詢，百碩投資及其最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士以外的獨立第三方
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	萬科企業股份有限公司，於1984年5月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所與香港聯交所上市
「《成交確認書》」	指	賣方與買方於2024年5月27日簽署的買方競得交易標的物的成交確認書
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國
「公開掛牌出售資產交易」	指	本公司於2024年5月8日委託深圳公共資源交易中心發佈《轉讓公告》，以掛牌方式公開轉讓交易標的物

「買方」或「聯合競買方」	指	百碩投資及深鐵集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣
「股東」	指	本公司股東
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「深圳公共資源交易中心」	指	深圳交易集團有限公司(深圳公共資源交易中心)，公開掛牌出售資產交易的交易場所
「深鐵集團」	指	深圳市地鐵集團有限公司，於1998年7月31日在中國成立的國有獨資企業，主要從事地鐵工程建設、軌道運營、物業開發、商業經營、物業管理及工程勘察設計等業務，為本集團現有主要股東，並為本公司之關連人士
「交易標的物」	指	T208-0053宗地的土地使用權、地上建築物及附著物
「《轉讓公告》」	指	本公司委託深圳公共資源交易中心發佈的《深圳市國有建設用地使用權轉讓公告》(深土交告〔2024〕14號)
「《轉讓合同》」	指	賣方與買方於2024年5月27日簽署的《T208-0053宗地土地使用權轉讓合同書》
「賣方」	指	本公司
「%」	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，2024年5月27日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王蘊女士；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廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

* 僅供識別

附錄：有關評估的進一步資料

(1) 評估報告的出具

評估報告由深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司(「評估公司」)出具，評估報告編號為鵬信資評報字[2024]第112號(「評估報告」)，評估結論有效期自2024年4月30日至2025年4月30日止。以董事所知及所信，並經合理查詢，評估公司為本公司及本公司關連人士以外的獨立第三方。

評估報告的評估範圍為：位於深圳市南山區白石四道與深灣四路交匯處西南側的T208-0053宗地及在建工程。

評估公司在接受資產評估委託後，編製評估計劃，獲取資產明細，進行現場調查對相關資產進行識別，檢查驗證相關資產的會計憑證及權屬證明資料，瞭解實物資產的存放、運行、維護和保養，調查了宏觀和區域經濟因素、行業現狀和發展前景等信息和數據。根據現場調查情況和收集的評估資料，結合評估對象的實際情況和特點，選擇相對應的評估方法進行評定估算，並形成評估結論，最終出具評估報告。

(2) 評估假設

- (i) 假設評估對象或所有被評估資產於評估基準日處在市場交易過程中；
- (ii) 假設評估對象或所有被評估資產於評估基準日處在的交易市場是公開市場；
- (iii) 假設設定被評估資產可按原規劃指標及規劃方案繼續正常開發建設；
- (iv) 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；假設有關於利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用、融資條件等不發生重大變化；假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；

- (v) 假設委託人和／或相關當事人提供的評估所必需資料(包括但不限於資產評估明細表申報評估信息、與評估對象及其對應評估範圍所涵蓋的資產負債或被評估企業有關的經營數據和信息、相關財務報告和資料及其他重要資料等)是真實的、完整的、合法的和有效的；
- (vi) 假設本次評估從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料能夠合理反映相應的市場交易邏輯，或市場交易行情，或市場運行狀況，或市場發展趨勢等。

(3) 評估方法的選擇和介紹

編製評估報告所採用的辦法為假設開發法，原因如下：

- (i) 評估對象所處區域的同類在建工程的房地產交易市場不活躍，不適宜採用市場法進行評估；
- (ii) 評估對象為在建工程，尚不能正常使用，因此目前不存在租金收益，不適宜直接採用收益法進行評估；
- (iii) 房地產的價值取決於其效用，與其花費的成本關係不大，評估對象的房屋用途為商業、辦公，不適宜採用成本法進行評估；
- (iv) 假設開發法適用於評估對象具有開發或再開發潛力，能夠正常判斷評估對象最佳開發利用方式、能夠預測評估對象開發完成的價值。評估對象為正在建設的商品性質物業，有詳細的規劃指標，具備開發條件，適宜採用假設開發法進行評估。

假設開發法是預測待開發項目開發完成後不動產狀況所對應的價值，扣減後續開發建設的所有必要支出，並扣減留存收益，得到評估基準日委托評估的在建工程市場價值的方法。假設開發法實質為收益法，是收益法的衍生方法。

(4) 如何釐定及換算為評估值

- (i) 假設開發法計算公式：評估值 = 開發完成後不動產狀況所對應的價值 - 尚需支出的 (開發成本 + 財務費用 + 銷售費用 + 管理費用 + 銷售稅金 + 土地增值稅 + 所得稅) - 留存收益
- (ii) 可售物業的價值計算：根據市場調查選取若干與宗地擬建項目房地產條件類似的物業 (如適用) 進行比較，並參考市場狀況、區位狀況、實物狀況等參數修正後得出物業的單位面積銷售價格，並最終計算出物業開發完成後所對應的價值；
- (iii) 自持物業價值計算：根據市場調查選取若干與宗地擬建項目房地產條件類似的物業 (如適用) 進行比較，並參考市場狀況、區位狀況、實物狀況等參數修正後得出基準租金單價，再根據不同類型物業的收益期、空置率、租金增長率和折現率等參數計算物業在收益期內可獲取收益的現值，進而計算出物業單位面積收益，並最終計算出物業開發完成後所對應的價值。

(5) 評估結論

評估結果為：人民幣223,500.00萬元。