

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)

第二十屆董事會第五次會議決議公告

一、董事會會議召開情況

萬科企業股份有限公司(以下簡稱「公司」或「本公司」)第二十屆董事會第五次會議(以下簡稱「本次會議」)的通知於2024年3月13日以電子郵件的方式書面送達各位董事。本次會議於2024年3月28日在深圳以現場和通訊會議相結合方式舉行，本次會議應到董事11名，親自及授權出席董事11名。本公司非執行董事辛傑先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位本公司非執行董事黃力平先生代為出席本次會議並行使表決權。董事會主席郁亮先生主持本次會議，公司監事、其他高級管理人員列席了本次會議。本次會議的召開符合有關法規及《萬科企業股份有限公司章程》(「公司章程」)的規定。

二、董事會會議審議情況

(一) 審議通過《2023年度報告及摘要》

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。本議案尚需提交公司股東大會審議。

(二) 審議通過《2023年度經審計的財務報告》

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(三) 審議通過《2024年度公司工作重點》

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(四) 審議通過《關於計提和核銷2023年度減值準備的議案》

2023年，公司共新增計提或因合併範圍變動而增加各類減值準備合計人民幣402,456.11萬元(2022年：人民幣102,982.63萬元)，轉回或轉銷各類減值準備合計人民幣82,260.93萬元(2022年：人民幣160,059.40萬元)。截至2023年末，公司各項資產減值準備餘額合計人民幣1,220,737.01萬元，較上年末增加人民幣320,195.19萬元。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(五) 審議通過《2023年度利潤分配預案》

當前行業正在經歷深度調整，經過綜合考量，建議2023年度不派發股息，不送紅股，也不進行資本公積金轉增股本。

- 1、房地產行業發生深刻變化。過去三年，房地產行業的外部經營環境發生較大變化，當前房地產市場仍然處於調整之中，公司2023年銷售規模在2022年已同比下降33.6%的基礎上，同比又下降9.8%。今年1-2月百強房企的銷售金額同比降幅超過5成，銷售的大幅下滑疊加市場信心動盪，顯著增加了公司經營的不確定性。
- 2、部分投資者希望公司留足資金應對市場挑戰。目前，投資者對分紅的看法發生了較大分歧，債權投資者普遍希望公司減少分紅增加債務償還能力；部分股權投資者希望公司延續穩定的分紅政策，從而有利於吸引長線穩定的權益性投資者；部分股權投資者希望公司保留充足資金應對市場各種極端情況，並提醒公司目前股權融資環境有不確定性，建議公司2023年度不分紅。

考慮到當前的經營環境仍充滿不確定性，為了更好的維護公司經營安全，經過綜合權衡，並徵求了主要股東意見後，擬定了前述分紅預案。公司相信這一舉措，有助於公司更好的度過行業調整期。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

本議案尚需提交公司股東大會以特別決議方式審議。

(六) 審議通過《2023年度內部控制自我評價報告》

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(七) 審議通過《關於續聘2024年度會計師事務所的議案》

董事會同意繼續聘請畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)審計公司以中國企業會計準則編製的2024年度財務報告，出具內部控制審計報告，並審閱公司以中國企業會計準則編製的2024年半年度財務報告；繼續聘請畢馬威會計師事務所審計公司以國際財務報告準則編製的2024年度財務報告，並審閱公司以國際財務報告準則編製的2024年半年度財務報告。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。本議案尚需提交公司股東大會審議。

(八) 審議通過《2023年度可持續發展報告》

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(九) 審議通過《關於授權總裁決策供應鏈融資業務相關事項的議案》

同意公司在供應鏈融資業務中，對於下屬公司對供應商的應付賬款，公司根據供應商融資需要而出具《付款確認書》，確認對於下屬公司的應付賬款在到期後履行相應付款義務。

授權期內，公司出具《付款確認書》的額度不超過公司上一年度經審計歸屬於母公司股東淨資產的25%(即人民幣626.96億元)。

同意授權公司總裁對上述需公司出具《付款確認書》的事宜進行具體決策，並簽署相關文件，以及建設和迭代相應的風險管控措施。授權的有效期為自本次董事會審議通過之日起，至2024年度董事會召開之日止。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(十) 審議通過《關於修訂獨立董事制度的議案》

根據中國證券監督管理委員會制定的《上市公司獨立董事管理辦法》的要求，公司對《獨立董事制度》進行了修訂。修訂後的《獨立董事制度》全文將可在後續披露的2023年股東週年大會通函中查閱。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。本議案尚需提交公司股東大會審議。

(十一) 審議通過《關於調增審計委員會職責的議案》

董事會同意在《董事會審計委員會實施細則》第八條審計委員會職責中增加更多的風險管理職責。

經修訂的《董事會審計委員會實施細則》全文可於同日在香港聯合交易所有限公司披露易網站查看。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(十二) 審議通過《關於提請股東大會給予董事會發行公司H股股份之一般性授權的議案》

一、授權內容

為把握市場時機，提請本公司2023年股東週年大會（「股東週年大會」）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，在股東週年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H股股份（「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H股股份數量不得超過本議案經公司股東週年大會通過之日H股數量的20%；

(三) 批准配發或有條件或無條件同意配發的H股發行價格，按照證券的基準價折讓(如有)不超過20%；

上述提及的基準價，指下列價格較高者：

1. 簽訂有關配售協定或其他涉及建議根據一般性授權發行H股的協議當日H股的收市價；或
2. H股於緊接下列最早日期之前5個交易日的平均收市價：
 - a) 公告配售或涉及建議根據一般性授權發行H股的建議交易或安排日期；
 - b) 簽訂配售協議或其他涉及建議根據一般性授權發行H股的協議日期；
 - c) 配售或認購發行價確定日期。

(四) 在行使上述一般性授權時決定並實施具體發行方案，包括但不限於發行新股的定價方式和／或發行價格(包括價格區間)、發行方式、發行數量、發行對象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；

(五) 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；

(六) 審議批准及代表公司簽署向有關監管機構遞交的與發行相關的法定文件。根據監管機構和公司上市地的要求，履行相關的審批程序，並向香港及／或任何其他地區及司法管轄權區(如適用)的相關政府部門辦理所有必需的存檔、註冊及備案手續等；

(七) 根據政府部門、監管機構及證券交易所等的要求，對上述第(五)項和第(六)項有關協議和法定文件進行修改；

(八) 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」為自股東週年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) 本項議案獲股東週年大會通過之日後十二個月屆滿當日；
- (二) 公司2024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。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

本議案尚需提交公司股東大會審議。

(十三) 審議通過《關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案》

鑒於房地產開發多採用項目公司模式，項目公司的註冊資本金通常不足以承擔項目運營所需資金，需要項目公司股東提供短期的股東投入(借款)。為解決項目公司經營發展所需資金，提高決策效率，加快項目建設進度，增強股東回報，根據上述規則規定，董事會提請2023年股東週年大會繼續授權董事會(或其轉授權人士)在一定金額內決定公司及控股子公司對外提供財務資助安排。授權具體情況如下：

- 1、 本議案所審議的財務資助，是指公司及控股子公司有償或者無償對外提供資金、委託貸款等行為，被資助對象為公司或下屬子公司為開展房地產業務而成立，且屬於公司合併報表範圍外或者所佔權益比例不超過50%的項目公司，以及公司與關聯人共同投資形成的控股子公司。但被資助對象不能是公司的董事、監事、高級管理人員、持股5%以上的股東、實際控制人及其控制的法人或其他組織；
- 2、 被資助對象從事單一主營業務且為房地產開發業務，且資助資金僅用於主營業務，被資助對象最近一期經審計的資產負債率可以超過70%；
- 3、 公司按出資比例提供財務資助，即被資助公司的其他股東或者其他合作方需按其出資比例提供同等條件的財務資助，包括資助金額、期限、利率、違約責任、擔保措施等；
- 4、 新增財務資助授權總淨額不超過公司最近一期經審計歸屬於上市公司股東淨資產的50%，即人民幣1,253.92億元；對單個被資助公司的財務資助額度不超過公司最近一期經審計歸屬於上市公司股東淨資產的10%，即人民幣250.78億元。在額度內，資金可以滾動使用，任一時點的新增的財務資助總淨額不得超過公司2023年股東週年大會審議通過的授權額度；

- 5、 財務資助的資金來源為公司自有及自籌資金；
- 6、 為提高決策效率，董事會將提請股東大會授權董事會對符合上述條件的財務資助事項進行決策，董事會在取得股東大會授權之同時，進一步轉授權公司總裁進行決策；
- 7、 上述授權的有效期為自2023年股東週年大會決議之日起至2024年股東週年大會決議之日止。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。本議案尚需提交公司股東大會審議。

(十四) 審議通過《關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供擔保的議案》

根據深圳證券交易所於2023年頒佈實施的《深圳證券交易所股票上市規則(2023年修訂)》和《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》，允許房地產上市公司股東大會就上市公司向其控股子公司、合營或者聯營的房地產項目公司在擔保方面給予適當授權。

為推動業務發展，解決並表項目公司經營發展所需資金，確保項目進度符合公司運營計劃，增強股東回報，根據上述規則規定，董事會提請2023年股東週年大會授權董事會(或其轉授權人士)在一定金額內決定公司及控股子公司對外提供擔保。授權具體情況如下：

1、 公司及控股子公司為其他公司提供擔保

公司為控股子公司，以及控股子公司為母公司或其他控股子公司的銀行及其它金融機構信貸業務以及其它業務提供擔保，在授權有效期內提供的新增擔保總額須不超過人民幣1500億元。

其中為最近一期資產負債率70%以上的公司提供新增擔保的額度不超過人民幣1,300億元；為最近一期資產負債率低於70%的公司提供新增擔保的額度不超過人民幣200億元。

被擔保對象的其他股東原則上應當按出資比例提供同等擔保或反擔保等風險控制措施。如該股東未能按出資比例提供同等擔保等風險控制措施，公司應當披露主要原因，並在分析擔保對象經營情況、償債能力的基礎上，充分說明該筆擔保風險是否可控，是否損害公司利益等。

被擔保的控股子公司不能是關鍵人員的關聯方，關鍵人員包括持有萬科5%以上股份的股東、以及本公司董事、監事或高級管理人員。

2、 累計對外擔保數量及逾期擔保的數量

截至2024年2月29日，公司擔保餘額為人民幣272.85億元，佔公司經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為10.88%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣270.89億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣1.96億元。

公司提供擔保的事項已經按照相關法律法規、公司章程的規定履行了股東大會的審批程序，符合有關規定，無逾期擔保事項。

3、 轉授權安排及授權有效期

為提高決策效率，董事會提請股東大會授權董事會對符合上述條件的擔保事項進行決策，董事會在取得股東大會授權之同時，進一步轉授權公司總裁：

1. 對於單筆對外擔保金額低於人民幣125億元(股東應佔權益淨額的5%)進行決策；
2. 對於每筆發生的對外擔保按照證券交易所相關要求及時披露。

股東大會授權董事會及董事會轉授權公司總裁的有效期為自2023年股東週年大會決議之日起至2024年股東週年大會決議之日止。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。本議案尚需提交公司股東大會審議。

(十五) 審議通過《關於提請董事會授權公司總裁進行資產抵押等安排的議案》

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

(十六) 審議通過《關於召開2023年度股東大會的議案》

本公司定於2024年4月30日(星期二)舉行2023年股東週年大會。具體會議通知、股東通函及代表委任表格將另行公告。

表決結果：贊成11票，反對0票，棄權0票。

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3月28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