

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)

關連交易

收到來自主要股東的財務資助及提供資產抵押

貸款、貸款補充協議及資產抵押

於2025年2月21日(交易時段後)，本公司與本公司主要股東深圳地鐵集團訂立貸款協議，據此，深圳地鐵集團同意向本公司提供總額不超過人民幣4,200,000,000元的貸款。

於2025年5月21日(交易時段後)，本公司與深圳地鐵集團訂立貸款補充協議，以補充及修訂貸款協議，據此，在訂立貸款補充協議後兩個月內於股東大會上獲得獨立股東批准後，本公司須按70%的質押率(即價值不超過人民幣6,000,000,000元)向深圳地鐵集團提供資產抵押。

上市規則的涵義

於本公告日期，深圳地鐵集團為持有本公司已發行股本總額約27.18%的主要股東，因此，根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)構成本公司一項關連交易。

由於有關資產抵押單獨或連同先前貸款合併的一項適用百分比率超過5%，故貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就貸款補充協議項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)的條款是否公平合理、是否按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，以及彼等是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就貸款補充協議的條款就獨立股東而言是否公平合理、是否按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東週年大會

本公司將召開股東週年大會，以供股東審議及酌情批准(其中包括)貸款補充協議及項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)。

一份載有(其中包括)(i)貸款補充協議及項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東週年大會通告的通函預期將於2025年5月30日或前後寄發予股東。

貸款協議

茲提述(i)本公司日期為2025年2月10日有關先前貸款的公告；及(ii)本公司日期為2025年2月21日有關貸款協議的海外監管公告。

於2025年2月21日(交易時段後)，本公司與本公司主要股東深圳地鐵集團訂立貸款協議，據此，深圳地鐵集團同意向本公司提供總額不超過人民幣4,200,000,000元的貸款，及本集團須提供以深圳地鐵集團為受益人價值不超過人民幣4,200,000,000元的信用擔保。

貸款協議的主要條款載列如下：

日期：2025年2月21日

訂約雙方：(a) 本公司(作為借款人)；及
(b) 深圳地鐵集團(作為貸款人)。

最高本金額：人民幣4,200,000,000元

貸款期限：自貸款的首次提取日起計三年，可根據貸款協議經訂約雙方同意延期。貸款的任何提取不得遲於2025年3月14日。

截至貸款的最晚可提取日期即2025年3月14日，本公司已悉數提取貸款人民幣4,200,000,000元。

利率及付款：在遵守適用法律及法規的情況下，每次提取貸款的浮動利率應為一年期貸款市場報價利率減76個基點(即貸款市場報價利率-0.76%)。於貸款的最晚可提取日期(2025年3月14日)，適用利率為2.34%，該利率可於貸款整個期限內每個季度按各釐定日期當時的一年期貸款市場報價利率減0.76%進行浮動調整。利率乃按一般商業條款或較佳條款經公平磋商後釐定，並參考本公告「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及貸款補充協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」各段所載的考慮因素。

應計利息須按季度支付，擬由本集團內部資源撥付。

所得款項用途：貸款所得款項將用於償還本公司在公開市場發行的債券的本金與利息。有關詳情，請參閱本公告「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及貸款補充協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節。

還款：

貸款的未償還本金的還款安排如下：

還款時間	還款金額
2025年6月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2025年12月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2026年6月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2026年12月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2027年6月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2027年12月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
到期日(除非訂約雙方另行協定，否則不得遲於2028年3月14日)	所提取貸款的97%

先決條件：

貸款的任何提取須符合以下要求方可作實：

- (i) 本公司已根據貸款協議及適用法律與法規提供信用擔保並完成相關手續；
- (ii) 並無違反本公司與深圳地鐵集團訂立的貸款協議或其他協議的情形；
- (iii) 本公司所提供以支持貸款所得款項用途的證明與貸款協議項下的擬定用途一致；及
- (iv) 本公司已提供深圳地鐵集團要求的所有其他資料。

上述先決條件不可獲訂約雙方豁免。於本公告日期，貸款協議項下提取貸款的所有先決條件已獲達成。

契諾：

本公司須在發生任何下列情況時立即通知深圳地鐵集團：

- (i) 本公司正在進行合併、分立、削減資本、股權質押、重大資產及債權轉讓、對外提供擔保、重大對外投資、實質性增加債務融資或其他可能對深圳地鐵集團權益造成不利影響的行動；
- (ii) 本公司的公司章程、經營範圍、註冊資本或法定代表出現變動；
- (iii) 本公司歇業、解散、清算、停業整頓、被吊銷營業執照、被撤銷或申請(或被申請)破產；
- (iv) 本公司正涉及重大爭議、訴訟、仲裁，或財產或抵押品被依法查封、扣押或監管，或對抵押品產生新的重大負債；
- (v) 本公司在其他合約項下出現重大違約影響本公司還款能力；
- (vi) 本公司股東、董事及現任高級管理層人員涉嫌重大案件或經濟糾紛；
- (vii) 本公司出現經營困境或財務狀況惡化等情形；及
- (viii) 影響本公司債務償還能力的其他重大不利事件。

本公司亦以深圳地鐵集團為受益人作出以下契諾：

- (i) 按照貸款協議規定的條款及用途提取及使用貸款；
- (ii) 提取的貸款不用於股東分紅、發放獎金、繳納罰款，不用於金融資產、固定資產和股權等投資，不用於虛增財政收入，不增加地方政府隱性債務，不違規進入房地產市場及以任何形式流入證券市場，期貨市場以及其他國家相關法律、法規或監管規定禁止或限制生產、經營的領域和用途；

- (iii) 按照貸款協議的條款償還貸款的本金、利息及其他應付款項；
- (iv) 接受配合深圳地鐵集團以賬戶分折、憑證檢查、現場調查等方式對包括用途在內的貸款使用情況進行檢查及監督，並按深圳地鐵集團要求定期報告貸款使用情況，並提供資產負債表、損益表等財務會計資料和反映本公司償債能力的其他資料(為免生疑問，該等資料為根據適用法律及法規傳播的公開資料，因而所有股東可平等查閱)，積極協助並配合深圳地鐵集團對本公司生產經營和財務情況的調查、了解和監督；
- (v) 及時、全面及準確地向深圳地鐵集團披露關聯方關係及關聯交易；
- (vi) 及時簽收深圳地鐵集團以郵寄或其他方式發出的所有通知；
- (vii) 不以重大降低償債能力的方式處置自有資產，不向第三方提供可能損害深圳地鐵集團利益的擔保；
- (viii) 定期向深圳地鐵集團提交完整、真實、準確的對外擔保報告；
- (ix) 確保貸款的償還順序與本公司對其他債權人的同類債務至少處於平等地位；及
- (x) 加強環境、社會及管治風險管理，並接受深圳地鐵集團就此進行的監督及檢查。

聲明及保證：

貸款協議載有本公司向深圳地鐵集團作出的以下聲明及保證，於貸款協議的整個期限內均應保持有效：

- (i) 本公司具備作為借款人的主體資格，並具有簽署及履行貸款協議的能力；

- (ii) 於貸款協議生效時，所有必要授權或批准均已獲得，且簽署及履行貸款協議不違反本公司的公司章程或相關法律法規，亦不與本公司其他合同項下的義務相抵觸；
- (iii) 本公司依法經營，保持良好的信用狀況，且並無惡意拖欠欠付深圳地鐵集團的本金或利息；
- (iv) 本公司擁有健全的組織架構及財務管理制度，且在最近一年內生產經營過程中並無發生重大違規違紀行為；
- (v) 本公司向深圳地鐵集團提供的所有文件及材料均真實、準確、完整且有效，無虛假記錄、重大遺漏或誤導性陳述；
- (vi) 本公司向深圳地鐵集團提供的會計報告(為免生疑問，該等報告為根據適用法律及法規傳播的公開資料，因而所有股東可平等查閱)乃根據中國會計準則編製，並準確、公正、完整地反映本公司的經營狀況及負債情況；
- (vii) 本公司並無向深圳地鐵集團隱瞞任何其涉及的訴訟、仲裁或索償事件，且不存在可能影響本公司簽署或履行及償還貸款協議項下債務的正在進行的訴訟、仲裁、其他行政程序或索賠事件；及
- (viii) 本公司並無向深圳地鐵集團隱瞞任何已發生或正在發生的可能影響其財務狀況及償債能力的事項。

就貸款協議而言及透過訂立信用擔保，萬科投資、萬科發展及萬科公寓同意就妥善履行本公司於貸款協議項下的所有責任提供以深圳地鐵集團為受益人的連帶責任擔保，金額不超過人民幣4,200,000,000元，期限自其簽訂日期起至貸款屆滿日期(貸款協議所規定不遲於2028年3月14日)後兩年止。

貸款補充協議及資產抵押

於2025年5月21日(交易時段後)，本公司與深圳地鐵集團訂立貸款補充協議，以補充及修訂貸款協議。

貸款補充協議的主要條款載列如下：

日期：2025年5月21日

訂約雙方：(a) 本公司(作為借款人)；及
(b) 深圳地鐵集團(作為貸款人)。

主體事項及代價：在訂立貸款補充協議後兩個月內，本公司須召開股東大會審議通過以股份質押形式提供資產抵押作為貸款協議抵押品，並於股東大會上獲得獨立股東批准後，須按70%的質押率(即價值不超過人民幣6,000,000,000元)向深圳地鐵集團提供資產抵押。

訂約雙方須就資產抵押訂立質押協議，自質押協議生效且相關質押登記手續完成時，信用擔保的效力即自動終止。

提供額外抵押品：資產抵押的初步抵押水平乃根據70%的質押率釐定，按以下公式計算：

$$\text{質押率} = A / B$$

其中：

A = 貸款項下的應計本金總額；及

B = 資產抵押的價值，不得超過人民幣6,000,000,000元。

其後，倘若已質押股份的價值與貸款餘額的比率連續三個交易日低於130%，則本公司須於五(5)個營業日內追加質押同類股票、提供訂約雙方同意的其他合資格擔保措施，或償還所有或部分未償還的貸款，以彌補抵押品不足之數。

先決條件： 以股份質押形式提供資產抵押須待本公司於訂立貸款補充協議後兩(2)個月內根據上市規則及其他適用法律獲得獨立股東批准資產抵押後方可作實。

上述先決條件不可獲訂約雙方豁免。於本公告日期，貸款補充協議項下以股份質押形式提供資產抵押的先決條件未獲達成。

倘未能於上述規定期限內召開股東大會或獲得股東大會批准，本公司須於五(5)個營業日內提供深圳地鐵集團認可的其他合資格擔保，或深圳地鐵集團可選擇由本公司即時償還貸款本金及應計利息。

完成： 訂約雙方同意於獲得股東大會批准後五(5)個營業日內完成質押協議簽署及根據適用法律及法規完成質押登記手續。

提前解除： 本公司如於還款時間表之前提前償還貸款，訂約雙方可部分解除對應價值的資產質押，確保質押率不低於70%。深圳地鐵集團應積極配合相關解除手續(如適用)。如貸款的本金及應計利息全部還清，資產抵押項下的質押登記應在還清之日起五(5)個營業日內終止及解除。

貸款協議的所有其他條款及條件，只要未經貸款補充協議修訂，將仍具有十足效力及效用。

資產抵押

根據貸款補充協議，本公司須按70%的質押率(即價值不超過人民幣6,000,000,000元)向深圳地鐵集團提供資產抵押。抵押品為萬物雲股份。本公司(作為出質人)與深圳地鐵集團(作為質權人)擬於獲得獨立股東批准後訂立股份質押，作為資產抵押向深圳地鐵集團擔保，確保本公司妥善履行責任。

將予質押的萬物雲股份數目將於訂立股份質押日期釐定，計算如下：

$$\text{將予質押的萬物雲股份數目} = C / D \quad (\text{附註1})$$

其中：

C = 資產抵押的價值，不得超過人民幣6,000,000,000元。

D = (i)萬物雲股份於訂立股份質押日期當日之收市價，與(ii)萬物雲股份於訂立股份質押日期之前最後30個交易日在香港聯交所買賣的平均市價孰低。

附註：

1. 假設取(i)萬物雲股份於本公告日期當日在香港聯交所的收市價20.95港元(或根據於本公告日期中國人民銀行公佈的匯率計算相當於人民幣19.25元)，與(ii)萬物雲股份於本公告日期之前最後30個交易日在香港聯交所買賣的平均市價21.59港元(或根據於本公告日期前一個交易日中國人民銀行公佈的匯率計算相當於人民幣19.85元)之中孰低(即20.95港元或人民幣19.25元，採納供說明用途)，並考慮到資產抵押的價值為人民幣6,000,000,000元，本公司須抵押311,676,242股萬物雲股份，於本公告日期，佔萬物雲已發行股本總額約26.95%(不包括持有作庫存股份的11,560,200股萬物雲股份及已購回但尚未註銷的3,512,200股萬物雲股份)。

執行擔保

倘本公司未能全面及時履行其有關貸款的責任，預期深圳地鐵集團將根據適用法律及法規即時執行並處置(全部或部分)股份質押。深圳地鐵集團可採取的執行措施可能包括：(i)出售抵押品以償還貸款項下的債務；(ii)通過申請法院強制執行行使抵押權，從而以折讓或拍賣的方式處置抵押品，以償還貸款項下的債務；(iii)依法拍賣抵押品或以其他方式獲得收益，以優先用於還款；(iv)憑藉抵押品從股息中獲得優先償還；及／或(v)依法向人民法院起訴或採取其他必要措施。

倘深圳地鐵集團強制執行股份質押，可能導致部分或全部轉讓或處置根據先前貸款及／或貸款質押的萬物雲股份，以至於萬物雲不再為本集團的附屬公司，萬物雲的財務業績可能不再綜合入賬至本集團的財務報表。因此，本集團的物業服務業務可能會縮減規模。然而，根據於2024年12月31日的經審計合併財務報表，萬物雲的資產及收入分別僅佔本集團總資產及總收入的約3.0%及10.6%，在此情況下，預計對本公司營運及財務方面的影響被認為有限。

此外，為降低上文所述執行風險，本公司將盡一切努力，通過常規營運或各種融資渠道，確保按時全額償還貸款項下的本金及應計利息。根據貸款協議，本公司亦可向深圳地鐵集團申請貸款延期，惟需經後者審批。因此，深圳地鐵集團執行質押的萬物雲股份相關風險被視為可控。基於上文所述及「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及貸款補充協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節所載的考慮因素，董事認為，以股份質押形式提供資產抵押屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

執行股份質押將不會受到收購守則的限制。根據收購守則第26條，倘若因深圳地鐵集團執行股份質押而觸發提出強制收購建議的責任，則訂約雙方將在有需要時於行使該等執行權利時遵守收購守則及其規定。

釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及貸款補充協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益

貸款所得款項將用於償還本公司在公開市場發行的債券的本金與應計利息。本公司發行於貸款協議簽署日期已經或將立即到期償還的公開債券載於下表：

債券名稱	債券簡稱	到期日／贖回日	未償還 本金及利息 (人民幣十億元)
萬科企業股份有限公司2022年度第二期中期票據	22萬科MTN002	2025年2月16日	3.089
萬科企業股份有限公司2022年度第三期中期票據	22萬科MTN003	2025年2月25日	2.060
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者 公開發行公司債券(第一期)(品種一)	22萬科01	2025年3月4日	0.918
萬科企業股份有限公司2020年面向專業投資者 公開發行公司債券(第一期)(品種二)	20萬科02	2025年3月16日 ⁽¹⁾	1.034
萬科企業股份有限公司2020年面向專業投資者 公開發行公司債券(第二期)(品種二)	20萬科04	2025年5月19日 ⁽¹⁾	1.552
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者 公開發行公司債券(第二期)(品種一)	22萬科03	2025年6月6日 ⁽²⁾	0.36
萬科企業股份有限公司2020年面向專業投資者 公開發行公司債券(第三期)(品種二)	20萬科06	2025年6月19日 ⁽¹⁾	1.247

附註：

1. 該等債券附帶本公司可於第五年年底行使的贖回選擇權。
2. 該等債券附帶本公司可於第三年年底行使的贖回選擇權。

本公司將根據實際資金需求安排動用貸款以部分償付上述債券項下的本金及應計利息。

目前，本公司已為貸款提供信用擔保作為擔保措施。深圳地鐵集團為確保貸款有足夠資產擔保，從而降低其財務風險，已與本公司簽訂貸款補充協議，在本公司獲得獨立股東就貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)發出的必要批准後，須以資產抵押取代信用擔保。

本公司認為，透過訂立貸款協議及貸款補充協議取得貸款將為本集團籌集資金的最有效方法。此外，貸款利率及資產抵押的初始質押率乃經訂約雙方友好協商確定為本公司與深圳地鐵集團均可接受且互利的水平，並計及下文詳述的現行市場利率及標準。

經計及(i)貸款市場報價利率(即於貸款的最晚可提取日期即2025年3月14日為3.10%)；及(ii)本公司2024年中期報告中披露的2024年上半年本集團境內新獲融資的綜合成本為3.60%，即以本期各相關融資交易規模為加權因數計算的加權平均成本，貸款協議項下的貸款市場報價利率減0.76%(即於貸款的最晚可提取日期即2025年3月14日為2.34%)之利率被視為與現行市場利率相當或更優惠。由於本集團2024年上半年境內新獲融資絕大部分來自銀行，融資成本主要根據提取時的貸款市場報價利率另加在不同融資交易中的不同額外固定利差釐定，因此可作為市場標準的基準。

資產抵押的初始質押率為70%，被視為與現行市場標準(一般介乎30%至60%)相當或更優惠，乃參考截至2023年12月31日止財政年度不少於五家在香港聯交所上市且主要在中國從事物業開發及其市值及物業銷售及相關服務的收入百分比與本集團相當的公司(按非詳盡基礎)所產生的計息債務的質押率而釐定。

因此，在遵循市場導向原則的前提下，貸款協議項下的利率及資產抵押的質押率至少與從市場獲得的條款及利率相當，甚至更優惠。這充分反映深圳地鐵集團對本公司的支持。基於上文所述，董事認為貸款協議項下的利率及資產抵押的質押率屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約各方的資料

1. 有關本集團的資料

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。

萬科投資為根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，其主要業務為投資管理、實業投資、房地產綜合開發及經營，以及提供相關技術的諮詢服務。

萬科發展為於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，其主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。

萬科公寓為於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，其主要業務為一般商業服務。

2. 有關深圳地鐵集團的資料

深圳地鐵集團成立於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。深圳地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。

3. 有關萬物雲的資料

萬物雲為根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市，為中國領先的全域空間服務提供商，在小區、商企和城市空間構建成熟的業務體系，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供空間科技服務。萬物雲集團主要在中國從事提供物業服務。

於本公告日期，本集團有權控制660,602,000股萬物雲股份的投票權，佔萬物雲已發行股本總額約57.12% (不包括持有作為庫存股份的11,560,200股萬物雲股份及已購回但尚未註銷的3,512,200股萬物雲股份)，因此本公司為萬物雲的控股股東。

萬物雲於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的總資產及資產淨值如下：

單位：人民幣千元

	於 2022 年 12 月 31 日 (經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 (經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 (經審核)
總資產	36,962,985	39,383,117	38,608,225
資產淨值	17,001,504	18,220,241	17,159,751

萬物雲截至2024年12月31日止三個年度的純利(除稅前及除稅後)如下：

單位：人民幣千元

	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (經審核)	截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (經審核)	截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (經審核)
純利(除稅前)	2,020,773	2,657,821	1,696,036
純利(除稅後)	1,587,252	2,035,829	1,256,028

上市規則的涵義

於本公告日期，深圳地鐵集團為持有本公司已發行股本總額約27.18%的主要股東，因此，根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)構成本公司一項關連交易。

由於有關資產抵押單獨或連同先前貸款合併的一項適用百分比率超過5%，故貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

關聯董事辛傑先生、黃力平先生及雷江松先生就該事項的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事在該事項中擁有任何重大權益，且概無董事須就有關批准貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)的該決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就貸款補充協議項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)的條款是否公平合理、是否按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，以及彼等是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問，以就貸款補充協議的條款就獨立股東而言是否公平合理、是否按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東週年大會

本公司將召開股東週年大會，以供股東審議及酌情批准(其中包括)貸款補充協議及項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)。

根據上市規則，任何於貸款補充協議及其項下擬進行的交易擁有重大權益的股東須於股東週年大會上就有關批准貸款補充協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於本公告日期，3,242,810,791股A股由深圳地鐵集團直接持有，佔本公司已發行股本總額約27.18%。因此，深圳地鐵集團將須於股東週年大會上就相關決議案回避表決。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於交易中擁有重大權益且將須於股東週年大會上就有關批准貸款補充協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)貸款補充協議及項下擬進行的交易(包括以股份質押形式提供資產抵押)的詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東週年大會通告的通函預期將於2025年5月30日或前後寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「A股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深圳證券交易所上市(證券代碼：000002)並以人民幣交易
「A股股東」	指	A股持有人
「股東週年大會」	指	將於2025年6月舉行的本公司2024年股東週年大會(詳情將進一步披露於股東週年大會通告)或其任何續會
「資產抵押」	指	同意將由本公司提供以深圳地鐵集團為受益人價值不超過人民幣6,000,000,000元的資產抵押，作為貸款補充協議項下的擔保
「董事會」	指	董事會
「本公司」或「公司」	指	萬科企業股份有限公司，一家於1984年5月30日在中國成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所上市(股份代號：2202)及其A股於深圳證券交易所上市(證券代碼：000002)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「信用擔保」	指	萬科投資、萬科發展及萬科公寓所簽訂日期為2025年2月21日以深圳地鐵集團為受益人的擔保，擔保妥善履行本公司於貸款協議項下的所有責任，金額不超過人民幣4,200,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「股東大會」	指	本公司不時召開之股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「H股」	指	本公司每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份在聯交所上市(股份代號：2202)，並以港元交易
「H股股東」	指	H股持有人
「H股股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括資產抵押，其中包括股份質押)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就貸款補充協議及其項下擬進行的交易(包括資產抵押及股份質押)向獨立董事委員會及獨立股東作出相關推薦建議
「獨立股東」	指	深圳地鐵集團及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	深圳地鐵集團根據貸款協議向本公司提供總額不超過人民幣4,200,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	本公司與深圳地鐵集團於2025年2月21日就貸款訂立的貸款協議
「貸款市場報價利率」	指	全國銀行間同業拆借中心(經中國人民銀行授權)於貸款提取日前適用日公佈的貸款市場報價利率

「非執行董事」	指	本公司非執行董事
「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一間於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2602)
「萬物雲股份」	指	萬物雲股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括其H股
「中國」	指	中華人民共和國
「先前貸款」	指	深圳地鐵集團根據本公司與深圳地鐵集團於2025年2月10日訂立的貸款協議向本公司提供總額不超過人民幣2,800,000,000元的貸款
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	A股及H股
「股份質押」	指	於獲得獨立股東批准後本公司將以深圳地鐵集團為受益人，就若干萬物雲股份訂立的股份質押，作為資產抵押，確保本公司妥善履行責任
「股東」	指	本公司股東
「深圳地鐵集團」	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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「貸款補充協議」	指	本公司與深圳地鐵集團於2025年5月21日就貸款訂立的貸款補充協議，其詳情載於本公告
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「萬科公寓」	指	萬科公寓管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「萬科發展」	指	深圳市萬科發展有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「萬科投資」	指	上海萬科投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

萬科企業股份有限公司
董事會

中國，深圳，2025年5月21日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生及王蘊女士；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