

---

## 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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或另行轉讓名下萬科企業股份有限公司的全部股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，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)

#### 股東週年會補充通函

#### (1) 持續關連交易－2025年貸款框架協議的補充協議

#### (2) 持續關連交易－2026年貸款框架協議

及

#### (3) 2025年股東週年會之補充通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

**重要提示：**本通函旨在向閣下提供有關股東週年會所需合理之資料，使閣下可於股東週年會上就投票贊成或反對所提呈決議案作出知情的決定。

本封面頁所用的詞彙具有本通函所界定者相同的涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第37頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第38頁至第39頁。獨立財務顧問函件載於本通函第40頁至第69頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。本公司將於2026年5月29日(星期五)下午3時正起於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行股東週年會。股東週年會之補充通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-4頁。本通函隨附股東週年會的經修訂代表委任表格。

擬指示委任代表出席股東週年會的股東，務請將股東週年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，股東週年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)，須不遲於股東週年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，地址為中國深圳市福田区梅林路63號萬科大廈，方為有效；就H股持有人而言，股東週年會之經修訂代表委任表格須不遲於股東週年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，方為有效。閣下填妥及交回股東週年會之經修訂代表委任表格並不會妨礙閣下(按閣下意願)在股東週年會或其任何續會上親自出席並投票。

\* 僅供識別

2026年5月14日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	38
獨立財務顧問函件 .....	40
附錄一 – 一般資料 .....	I-1
<b>2025年股東週年會之補充通告.....</b>	<b>AGM-1</b>

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：

「2025年貸款框架協議」 或「原協議」	指	本公司與深圳地鐵集團就本金總額最多為人民幣220億元的貸款訂立日期為2025年11月2日的股東貸款及資產抵押框架協議
「2026年貸款框架協議」、 「貸款框架協議」 或「新協議」	指	本公司與深圳地鐵集團就貸款訂立日期為2026年5月12日的股東貸款及資產抵押框架協議，其建議期限自生效日起計為期三年，經雙方同意後可予延長
「股東週年會」	指	將於2026年5月29日(星期五)於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行的本公司股東週年會
「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(股票代碼：000002)並以人民幣交易
「A股股東」	指	A股股份持有人
「經修訂的2025年貸款 框架協議」	指	經補充協議修訂及補充的2025年貸款框架協議
「年度上限」	指	根據2026年貸款框架協議建議的年度上限，載於本通函「建議年度上限及釐定基準」一節
「資產抵押」	指	由本集團或本公司指定的第三方以深圳地鐵集團為受益人提供資產抵押／質押，作為(i)經修訂的2025年貸款框架協議；或(ii) 2026年貸款框架協議(視乎情況而定)項下提供單獨貸款的擔保
「可動用期間」	指	具有本通函所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

---

## 釋 義

---

「本公司」	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(股票代號：2202)及其A股於深圳證券交易所上市(股票代號：000002)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「正式協議」	指	本公司與深圳地鐵集團根據2026年貸款框架協議就貸款及／或資產抵押已訂立或將訂立的正式貸款協議、抵押文件或擔保協議(視乎情況而定)，其亦包括指定協議
「指定協議」	指	具有本通函所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日」	指	2026年貸款框架協議項下的所有先決條件獲達成的日期
「執行董事」	指	本公司執行董事
「股東會」	指	本公司不時召開的股東會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證擔保」	指	將由本公司附屬公司或本公司指定的第三方以深圳地鐵集團為受益人提供連帶責任擔保，作為(i)經修訂的2025年貸款框架協議；或(ii) 2026年貸款框架協議(視乎情況而定)項下提供單獨貸款的擔保；而「保證擔保主體」將據此相應定義
「H股」	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，該等股份在聯交所上市(股票代號：2202)，並以港元交易

---

## 釋 義

---

「H股股東」	指	H股股份持有人
「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
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)向獨立董事委員會及獨立股東提供相關推薦建議
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立股東」	指	深圳地鐵集團及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司，且為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	2026年5月12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」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	深圳地鐵集團根據2026年貸款框架協議的條款及條件向本公司提供本金總額最多為人民幣2,500,000,000元的貸款

---

## 釋 義

---

「質押率」	指	相關資產抵押項下抵押／質押資產的擔保物水平(即「抵／質押率」)，其計算公式載於本通函「董事會函件」一節
「貸款市場報價利率」	指	貸款提款日前一個適用工作日全國銀行間同業拆借中心(經中國人民銀行授權)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
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「2025年貸款框架協議的補充協議」或「補充協議」	指	本公司與深圳地鐵集團就2025年貸款框架協議訂立日期為2026年5月12日的補充協議，其詳情載於本通函中
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	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**

非執行董事

黃力平先生

胡國斌先生

雷江松先生

執行董事

王蘊女士

獨立非執行董事

廖子彬先生

林明彥先生

沈向洋博士

張懿宸先生

敬啟者：

**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

**香港註冊辦事處地址及**

**通訊地址**

香港

花園道1號

中銀大廈43樓A室

**(1) 持續關連交易 – 2025年貸款框架協議的補充協議**

**(2) 持續關連交易 – 2026年貸款框架協議**

**及**

**(3) 2025年股東週年會之補充通告**

**緒言**

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列資料：(i) 2025年貸款框架協議的補充協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii) 2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(iii)獨立董事委員會函件及其就2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議；(iv)獨立財務顧問

---

## 董事會函件

---

函件，當中載有其就2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(v)召開股東週年會之補充通告；及(vi)上市規則要求的其他資料。

### 2025年貸款框架協議的補充協議

茲提述(i)本公司日期為2025年11月2日之公告、日期為2025年11月4日之通函及日期為2025年11月20日之投票結果公告，內容均有關訂立2025年貸款框架協議及其項下擬進行的交易，並已獲獨立股東批准；及(ii)本公司日期為2026年5月12日有關訂立2025年貸款框架協議的補充協議之公告。

下表載列原協議之主要條款摘要，其詳情已分別於本公司日期為2025年11月2日及11月4日的公告及通函中披露：

- 日期：** 2025年11月2日
- 訂約方：** (a) 本公司(作為借款人)；及  
(b) 深圳地鐵集團(作為貸款人)。
- 主要條款：** **貸款。** 擬於2025年至本公司2025年股東週年大會(預期不遲於2026年6月30日舉行)日期期間提取或已提取的最高貸款金額人民幣22,000,000,000元。
- 期限。** 2025年貸款框架協議的期限自生效日(即2025年11月20日)起計為期三年，經雙方同意後可予延長。
- 貸款利息。** 在遵守適用法律及法規的情況下，每次於2025年貸款框架協議項下提取貸款的利率應為下列較高者：(i) 2.34%；或(ii)現有一年期貸款市場報價利率減66個基點(即貸款市場報價利率-0.66%)，採用單利法按年度化計算。
- 貸款用途。** 2025年貸款框架協議項下的貸款所得款項將用於償還及結清本公司在公開市場發行的各類債務的本金與應計利息以及深圳地鐵集團同意的指定貸款應計利息。未經深圳地鐵集團的書面同意，本公司將不會使用相關貸款用作任何其他用途。

**資產抵押。**本公司須提供以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押，作為2025年貸款框架協議下每筆貸款的抵押品。訂約方須就相關資產抵押另行訂立指定協議，當中載列包括（其中包括）訂約方各自的權利及責任、適用質押率、資產抵押的執行與解除程序，以及協議遭違反所產生的責任等條款。

資產抵押須包括本集團於非上市公司持有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或股權。倘資產抵押存在缺陷或涉及商業糾紛或其他權利限制，本公司須竭盡所能消除該等缺陷、確保相關資產符合抵押資格，或消除任何妨礙深圳地鐵集團行使抵押權利的障礙；若未能達成上述要求，深圳地鐵集團保留權利要求本公司於指定期限內提供新抵押品或提前償還2025年貸款框架協議的部分貸款。

**擔保物水平。**以經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票（視乎情況而定）提供資產抵押的初始擔保物水平根據60%至70%的質押率釐定，以本集團於非上市公司持有的股權提供資產抵押的初始擔保物水平根據50%至60%的質押率釐定。如資產抵押的價值下降，以致質押率超過上述門檻，本公司須於深圳地鐵集團訂明的期限內提供新的合資格資產抵押或償還部分貸款；具體安排將在雙方簽署的擔保協議中載明。此外，倘若資產抵押出現所有權糾紛、沒收或扣押，本公司須立即通知深圳地鐵集團，並提供其可接納的其他擔保。

## 董事會函件

**提早解除。**倘若本公司早於還款時間表提前償還2025年貸款框架協議項下的貸款，雙方可解除相應價值的資產抵押，以確保適用的質押率不低於指定協議約定的初始擔保物水平。深圳地鐵集團須積極配合相關解除程序(如適用)。

**執行擔保。**倘若本公司未能充分及時就2025年貸款框架協議項下的貸款履行其於相關正式協議方面的還款責任，則各項資產抵押將由深圳地鐵集團根據適用法律與法規強制執行及處置(全部或部分)。

年度上限： 與2025年貸款框架協議有關的建議年度上限載列如下：

	生效日至			2028年
	2025年 12月31日	截至2026年 12月31日	截至2027年 12月31日	1月1日至 貸款框架協議 屆滿日期間
年度上限：	期間	止年度	止年度	屆滿日期間
最高本金金額	人民幣220億元	人民幣220億元	人民幣220億元	人民幣220億元
估計累計最高利息	人民幣 2.1429億元	人民幣 5.6628億元	人民幣 5.6628億元	人民幣 3.4382億元

---

## 董事會函件

---

於2026年5月12日，本公司與本公司主要股東深圳地鐵集團訂立2025年貸款框架協議的補充協議，據此雙方同意就原協議項下的貸款新增其他擔保方式，並更新相關擔保物及質押率要求。補充協議的主要條款及其主體補充事項載列如下：

日期： 2026年5月12日

訂約方： (a) 本公司；及  
(b) 深圳地鐵集團。

主體補充事項： 資產抵押

除原協議中許可本集團提供其持有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或非上市公司股權作為以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押外，雙方進一步約定可接受下列的資產抵押：

- (1) 本公司指定的第三方提供其擁有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或非上市公司股權；及
- (2) 本集團或本公司指定的第三方提供其擁有的合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等。

雙方及其他相關方須就相關資產抵押另行訂立正式協議，當中載列包括(其中包括)各自的權利及責任、適用質押率、資產抵押的執行與解除程序，以及協議遭違反所產生的責任等條款。

### **擔保物水平**

以經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值為準的初始擔保物水平根據60%至100%的質押率釐定；以非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利及應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值或賬面價值為準的初始擔保物水平根據50%至100%的質押率釐定。

如資產抵押的價值下降，以致質押率超過上述門檻，本公司及其他相關方須於深圳地鐵集團訂明的期限內提供新的合資格資產抵押或償還部分貸款；具體安排將在雙方及其他相關方簽署的擔保協議中載明。

### 保證擔保

深圳地鐵集團有權要求本公司指定其附屬公司或其他第三方就原協議項下的相關貸款提供保證擔保，而本公司因此須指定經深圳地鐵集團批准的該實體提供保證擔保。該保證擔保主體應為依法註冊、合法存續、正常經營的法人或非法人組織，且具備一定償債能力。

就上述的增信措施而言，倘本集團或本公司指定的第三方提供作為擔保物的資產抵押或其附屬資產存在瑕疵、商業爭議、糾紛或其他權利限制，或保證擔保主體解散、破產、財務狀況惡化等(具體以擔保協議約定為準)，本集團或本公司指定的第三方應盡最大努力消除相關影響以促使相關資產納入可擔保範圍或提供新的保證擔保，或排除深圳地鐵集團實現擔保權利時的障礙，否則深圳地鐵集團可保留權利要求本公司提供新的抵押品或在指定限期內提前償還部分貸款。

如本公司未能全面及時履行其有關單獨貸款協議的還款責任，深圳地鐵集團將根據相應具體正式協議的具體約定及適用法律及法規執行並處置(全部或部分)擔保物或要求保證擔保主體承擔相應責任。

---

## 董事會函件

---

如本公司未能就經修訂的2025年貸款框架協議下實際提取的貸款提供必要的資產抵押或保證擔保，深圳地鐵集團有權要求本公司立即償還該等未提供資產抵押或保證擔保作擔保的貸款本息。

先決條件： 補充協議須於下列條件獲達成後生效：

- (1) 已加蓋訂約方的印章；及
- (2) 2025年貸款框架協議的補充協議已根據訂約方的組織章程細則以及適用法律、法規及上市規則(包括上市規則)獲得所有必要授權或批准(包括本公司於股東會上獲取的獨立股東批准)。

上述先決條件不可獲訂約雙方豁免。於最後實際可行日期，上述第(1)項先決條件已獲達成。

其他條款： 補充協議為原協議的補充，是原協議不可分割的組成部分，與原協議有同等效力。除原協議與補充協議約定不一致的，以補充協議約定為準之外，原協議的其他條件和約定均保持不變，且對雙方繼續有效，雙方均應繼續執行原協議約定。

---

## 董事會函件

---

除上述「主體補充事項」中新增擔保方式及質押率的變動外，原協議的所有其他條款及其年度上限均未變動。有關經修訂的2025年貸款框架協議其他條款的詳情，請參閱本公司日期為2025年11月4日之通函。

於2025年12月31日及最後實際可行日期，原協議項下的已動用的總金額分別為人民幣216.31億元及人民幣220億元，截至2025年12月31日止年度及2026年1月1日至2026年3月31日期間產生利息分別為人民幣202.75百萬元及人民幣125.90百萬元。

### 釐定基準及補充協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益

補充協議下新增資產抵押的初始質押率與本公司與深圳地鐵集團的過往類似的資產抵押安排相似或更佳。進一步詳情請參閱下文「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」段落中所載的考慮因素。

本公司訂立補充協議之主要原因，在於提供額外類別之資產抵押予本公司作為2025年貸款框架協議的借款人使用。透過補充協議，本公司可更有效地進行相關資產抵押之管理，包括替換、更新及新增等安排，以配合借款需求並提升資金運用之靈活性。同時，通過提升各類別資產抵押的最高可接受質押率，本公司可於每筆借款提供較少資產抵押的情況下獲取相同之借款額度，從而提升本集團的資產運用效率並增強財務靈活性，進一步支持業務發展。

本集團將根據各項目最新經營方案(如資產銷售、股權退出等)、經評估後資產價值變動、尚無擔保物的借款金額等情況，將已經辦理的資產抵押進行替換、更新，或新增資產抵押等。替換、更新及新增的管理步驟均參照內部控制措施中關於甄選合適的資產抵押的流程進行，包括綜合考慮資產經營狀況及公司整體規劃、經過本集團融資委員會批准、簽訂正式協定等。

有關補充協議項下額外提供的保證擔保，董事會認為該擔保與資產抵押共同構成經修訂的2025年貸款框架協議項下貸款的整體增信措施。尤其是，(i)經計及(其中包括)將由本公司根據補充協議指定提供的保證擔保，深圳地鐵集團同意接受更廣範圍的資產抵押，並對該等資產抵押接納更高的質押率，從而提升本集團的融資靈活性，使

---

## 董事會函件

---

本集團能利用更廣泛的資產基礎以取得貸款。董事會在考慮該質押率至少與現行市場標準相若或更為有利，反映深圳地鐵集團對本集團的持續支持，認為該整體安排有助於維持與深圳地鐵集團的建設性及穩定的合作關係；及(ii)本集團為取得貸款而提供擔保及資產抵押並無違背其既定的融資慣例。誠如本公司2025年年報「重要事項－重大擔保」一節所披露，本集團過往一直採用擔保與資產抵押並用的方式來支持若干借款。因此，現行安排並不代表偏離過往慣例，反而反映本集團延續取得融資的一貫做法。

基於上文所述並經審查補充協議條款後，董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函第38頁至第39頁獨立董事委員會函件)認為，儘管補充協議及其項下擬進行的交易並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但補充協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就經修訂的2025年貸款框架協議而言，本公司將持續遵守下文「內部監控措施」段落中所載的內部監控措施。

### 2026年貸款框架協議

茲提述本公司日期為2026年5月12日內容有關訂立2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易而須於股東週年會上獲得獨立股東批准的公告。

於2026年5月12日，本公司與本公司主要股東深圳地鐵集團訂立2026年貸款框架協議，據此，深圳地鐵集團同意向本公司提供本金總額最多為人民幣25億元的貸款。

2026年貸款框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2026年5月12日

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

---

## 董事會函件

---

**貸款：** 本公司擬於2026年1月1日至2026年12月31日期間（「**可動用期間**」）提取或已提取的最高貸款金額人民幣2,500,000,000元，主要涵蓋：(i)深圳地鐵集團於生效日前根據指定協議（定義見下文）已向本公司提供的無擔保（包括未提供資產抵押或已提供資產抵押但後續確認無法實施或部分無法實施）信用貸款；及(ii)深圳地鐵集團於生效日或之後根據正式協議，按照2026年貸款框架協議的條款及條件向本公司提供的有擔保貸款。為免生疑問，該等貸款不包括已含在經修訂的2025年貸款框架協議範圍內的額度。

在2026年貸款框架協議的條款及條件所規限下，本公司可於可動用期間分多個批次提取貸款。本公司與深圳地鐵集團須就相關提款單獨訂立正式協議。

就貸款簽立正式協議須於可動用期間屆滿前完成，其累計貸款（包括已提取及將提取的本金金額）全額不得超出可動用期間的人民幣2,500,000,000元。

**期限：** 2026年貸款框架協議的期限自生效日起計為期三年，經雙方同意後可予延長。

除非另有協定或延期，否則根據2026年貸款框架協議就貸款訂立的各份正式協議的期限將不得超過三年，此年限由訂約方在正式協議中釐定。貸款的未償還本金連同應計利息(如有)將須於生效日起計的三年屆滿日或之前悉數償還，惟根據2026年貸款框架協議及／或有關正式協議(視乎情況而定)的續約或續期仍然有效除外。倘若發生續期或延期，本公司須在適用情況下重新遵守上市規則第14A章規定的報告、公告及／或獨立股東批准規定。

經訂約方協定，於2026年貸款框架協議生效後，訂約方自2026年初已經訂立的部分貸款協議(「指定協議」)(即並無以任何資產抵押作擔保的純信用貸款)會構成正式協議，而由於本公司將訂立擔保協議，為該等指定協議提供資產抵押，並使該等協議獲納入2026年貸款框架協議範圍內，因此其已提取的本金金額須構成2026年貸款框架協議項下貸款金額的一部分。只要指定協議項下的條文並無違反2026年貸款框架協議的條款及條件，對該等指定協議應用2026年貸款框架協議可被視為該等指定協議提供資產抵押的一種方式。指定協議的詳情載於本通函下文「指定協議」分節。

---

## 董事會函件

---

截至最後實際可行日期，(i)指定協議的最高本金總額約為人民幣23.6億元，其中本公司已提取約人民幣23.59億元；(ii)指定協議項下未提取結餘約為人民幣0.01億元，因相關指定協議的提款期已屆滿，本公司無法再繼續提取該筆資金；及(iii)因此，本公司可根據2026年貸款框架協議新增提取約人民幣1.41億元的貸款本金。

### 貸款利息：

在遵守適用法律及法規的情況下，每次提取貸款的利率應為下列較高者：(i) 2.34%；或(ii)每次提取貸款日期(首個利率確定日)前一個工作日一年期貸款市場報價利率減66個基點(即貸款市場報價利率-0.66%)，採用單利法按年度化計算。利息將自實際提取日期起按日累計，並主要按季度結算。根據正式協議，當相關貸款到期時，餘下應計利息應連同本金一併結算。該等利息擬由本集團內部資源撥付。每筆貸款的利率及支付條款須於相應的正式協議中訂明。

---

## 董事會函件

---

利率乃按一般商業條款或較佳條款經公平磋商後釐定，並參考本通函「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及2026年貸款框架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。本公司將確保於就貸款訂立正式協議前各利率將屬公平合理，且不遜於獨立第三方提供的一般商業條款。

**貸款用途：**

貸款所得款項將用於償還及結清本公司在公開市場發行的各類債務的本金與應計利息以及深圳地鐵集團同意的指定貸款應計利息。未經深圳地鐵集團的書面同意，本公司將不會使用貸款用作任何其他用途。有關詳情，請參閱本通函「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節。

**先決條件：**

2026年貸款框架協議須於下列條件獲達成後生效：

- (1) 已加蓋訂約方的印章；及

- (2) 2026年貸款框架協議及其項下的年度上限已根據訂約方的組織章程細則以及適用法律、法規及上市規則(包括上市規則)獲得所有必要授權或批准(包括本公司於股東會上獲取的獨立股東批准)。

上述先決條件不可獲訂約雙方豁免。於最後實際可行日期，上述第(1)項先決條件已獲達成。

**增信措施：**

**資產抵押。**本集團或本公司指定的第三方須提供以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押，作為2026年貸款框架協議下每筆貸款(統稱貸款)的抵押品。雙方及其他相關方須就相關資產抵押另行訂立指定協議，當中載列包括(其中包括)各自的權利及責任、適用質押率、資產抵押的執行與解除程序，以及協議遭違反所產生的責任等條款。

資產抵押須包括本集團或本公司指定的第三方提供其擁有合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票、非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權及／或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等。

擔保物水平。以(i)經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值為準的初始擔保物水平根據60%至100%的質押率釐定；及(ii)非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權及應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值或賬面價值為準的初始擔保物水平根據50%至100%的質押率釐定。質押率按以下公式計算：

$$\text{質押率} = A / B$$

其中：

A = 相關正式協議項下貸款的應計本金總額

B = 相關正式協議項下資產抵押的價值，透過雙方委聘的評估機構的估值結果釐定(除以賬面價值為準的擔保物外)

本公司將於訂立資產抵押的正式協議之前確保資產抵押的各擔保物水平屬公平合理，且不遜於獨立第三方可接納的一般商業條款。相關資產抵押的價值一般須由雙方認可的具有必要資質的獨立估值師進行評估而釐定。評估方法之選擇須由獨立估值師基於對評估標的、價值類型、可獲得資料之完整性及當時市況的綜合評估，於評估其適用性後採用適當方法而釐定。

如資產抵押的價值下降，以致質押率超過上述門檻，本公司及其他相關方須於深圳地鐵集團訂明的期限內提供新的合資格資產抵押或償還部分貸款；具體安排將在雙方及其他相關方簽署的擔保協議中載明。此外，倘若資產抵押出現所有權糾紛、沒收或扣押，本公司須立即通知深圳地鐵集團，並提供其可接納的其他擔保。

**提早解除。**倘若本公司早於還款時間表提前償還貸款，雙方可解除相應價值的資產抵押，以確保適用的質押率不低於指定協議約定的初始擔保物水平。深圳地鐵集團須積極配合相關解除程序(如適用)。

**保證擔保。**深圳地鐵集團有權要求本公司指定其附屬公司或其他第三方就新協議項下的相關貸款提供保證擔保，而本公司因此須指定經深圳地鐵集團批准的該實體提供保證擔保。該保證擔保主體應為依法註冊、合法存續、正常經營的法人或非法人組織，且具備一定償債能力。

**執行擔保。**倘若本公司未能充分及時就貸款履行其於相關正式協議方面的還款責任，則各項資產抵押將由深圳地鐵集團根據適用法律與法規強制執行及處置(全部或部分)，或要求保證擔保主體承擔相應責任。

可供深圳地鐵集團使用的執行措施可能包括(於適用範圍內)：(i)出售抵押品以償還貸款項下的債務；(ii)通過向法院申請強制執行，行使抵押物權利，從而以貼現或拍賣方式處置抵押物，以償還貸款項下的債務；(iii)依法拍賣抵押物或以優先還款的其他形式取得所得款項；(iv)憑藉抵押物收取優先償還股息；及／或(v)在人民法院提起法律訴訟或採取法律規定的其他必要措施。相關執行措施應受就資產抵押另行訂立的指定協議所規管。

倘深圳地鐵集團根據正式協議行使其抵押權利，可能導致資產抵押被部分或全部轉讓或出售。因此，本集團的資產(例如投資物業及存貨)及相關業務營運規模可能縮減。然而，根據本集團於2025年12月31日的經審核綜合財務報表，資產抵押之最高金額估計僅佔本集團總資產約0.24%至0.49%，故預期就此對本公司營運及財務方面之影響將被視為有限。

於任何情況下，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，並持續勤勉地管理其業務營運，以提供營運現金流量並支持及時還款。此外，本公司可另行與深圳地鐵集團達成正式協議，其可向深圳地鐵集團申請延長相關單獨貸款，但須經深圳地鐵集團審核批准。倘延長，本公司須於必要時重新遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及／或獨立股東批准規定。因此，深圳地鐵集團執行資產抵押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2026年貸款框架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，資產抵押屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

就上述的增信措施而言，倘本集團或本公司指定的第三方提供作為擔保物的資產抵押或其附屬資產存在瑕疵、商業爭議、糾紛或其他權利限制，或保證擔保主體解散、破產、財務狀況惡化等(具體以擔保協議約定為準)，本集團或本公司指定的第三方應盡最大努力消除相關影響以促使相關資產納入可擔保範圍或提供新的保證擔保，或排除深圳地鐵集團實現擔保權利時面臨的障礙，否則深圳地鐵集團有權要求本公司在限期內提供新的擔保物或提前償還部分借款。

如本公司未能就貸款下實際提取的貸款提供必要的資產抵押或保證擔保，深圳地鐵集團有權要求本公司立即償還該等未提供資產抵押或保證擔保作擔保的貸款本息。

### 指定協議

下表載列於最後實際可行日期各建議指定協議之詳情：

編號	交易日期	最高借款金額 (人民幣十億元)	提取金額 (人民幣十億元)	期限 (可能予以延長)	借款利率	利息結算期限
1	2026年1月27日	2.36	2.359	36個月	貸款市場報價利率 減66個基點	自實際提取日期起按日累計， 且應按季度結算

## 董事會函件

### 建議年度上限及釐定基準

與貸款框架協議有關的建議年度上限載列如下：

年度上限：	生效日至 2026年 12月31日 期間	截至 2027年 12月31日 止年度	截至 2028年 12月31日 止年度	2029年 1月1日至 貸款框架協議 屆滿日期間
最高本金金額	人民幣25億元	人民幣25億元	人民幣25億元	人民幣25億元
估計累計最高利息	人民幣0.577億元	人民幣0.644億元	人民幣0.644億元	人民幣0.077億元

為明確起見，根據貸款框架協議，貸款為一次性信貸額度，不得就相關正式協議項下該貸款的任何已償還本金額更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額。因此，建議年度上限將不會於償還任何貸款後為了作進一步提取而重新計算。

建議年度上限乃經參考以下各項釐定：(i)2026年貸款框架協議項下可供提取的貸款本金總額人民幣2,500,000,000元；(ii)於2026年貸款框架協議期限內估計累計最高利息總額，按截至最後實際可行日期現行一年期貸款市場報價利率減66個基點(即2.34%)計算，乘以最高本金金額，並經參考近年一年期貸款市場報價利率趨勢增加10%之緩衝(已產生的利息不適用)，以於期限內考慮一年期貸款市場報價利率可能上升；(iii)深圳地鐵集團於2026年及截至最後實際可行日期向本公司提供的無擔保先前股東貸款，累計已提款本金金額約為人民幣23.59億元；及(iv)本集團的潛在財務需求以及詳載於下文「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節的訂立2026年貸款框架協議的理由及裨益。

下表載列本公司因深圳地鐵集團提供之財務資助(該財務援助以本集團資產作擔保)而產生之風險敞口，並以下列各項列示：(i)該等未償還貸款之最高可能本金金額；及(ii)截至2028年12月31日止三個年度各年之累計應計利息，兩者分別根據本通函「過

## 董事會函件

往借款及抵押安排」一節所載的過往安排，連同經修訂的2025年貸款框架協議及2026年貸款框架協議(統稱「貸款安排」)的年度上限進行估算：

單位：人民幣十億元

		截至2026年 12月31日 止年度	截至2027年 12月31日 止年度	截至2028年 12月31日 止年度
年內估計最高未償還 貸款本金金額(峰值)	2025年貸款框架協議	22.000	22.000	22.000
	2026年貸款框架協議	2.500	2.500	2.500
	來自深圳地鐵集團的其他 有抵押貸款 <sup>附註</sup>	9.024	9.024	9.024
	<b>總計</b>	<b>33.524</b>	<b>33.524</b>	<b>33.524</b>
年內估計累計應計利息	2025年貸款框架協議	0.566	0.566	0.344
	2026年貸款框架協議	0.058	0.064	0.064
	來自深圳地鐵集團的其他 有抵押貸款 <sup>附註</sup>	0.232	0.232	0.052
	<b>總計</b>	<b>0.856</b>	<b>0.863</b>	<b>0.460</b>

附註：該等有抵押貸款按合併計算為本通函「過往借款及抵押安排」一節所載之過往安排。

上述數字僅為根據貸款安排條款(包括其中所載的年度上限)作出的初步估算，並不代表本公司對實際安排的承諾或預測，而實際安排將取決於本集團於相關期間的實際營運及財務狀況，且或須經本集團核數師審閱及審計，方可作實，因此或有別於上文所載數字。

### 釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及2026年貸款框架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並結清本公司在公開市場發行的各類債務的本金與應計利息及深圳地鐵集團同意的指定貸款應計利息。截至最後實際可行日期，貸款已用於或預計將全部或部分用於下表所列於公開市場發行的債券本金及／或利息：

## 董事會函件

### 本金及／或利息於最後實際可行日期或之前到期的債券

債券名稱	債券簡稱	支付本金及／ 或利息的日期	截至最後 實際可行 日期尚未 到期的本金 及／或利息 之到期日	於最後實際 可行日期 已償還 本金及／ 或利息 (人民幣十億元)	截至最後實際 可行日期尚未 到期的本金及／ 或利息的 未償還金額 (人民幣十億元)
萬科企業股份有限公司2022年度 第四期中期票據	22萬科MTN004	2026/1/28	2026/12/15	0.86	1.235
萬科企業股份有限公司2022年度 第五期中期票據	22萬科MTN005	2026/1/28	2026/12/28	1.60	2.285
萬科企業股份有限公司2021年面 向合格投資者公開發行住房 租賃專項公司債券(第一期) (品種二)	21萬科02	2026/1/22 2026/1/30	2027/1/22	0.04 0.43	0.624
萬科企業股份有限公司2023年度 第一期中期票據	23萬科MTN001	2026/4/23	2027/4/23	0.86	1.235
<b>合計</b>				<b>3.79</b>	<b>5.379</b>

上述已償還本金及／或利息中的一部分已透過貸款清付。具體而言，在已償還的人民幣37.9億元中，共計人民幣23.59億元以貸款清付，人民幣3.69億元以來自2025年貸款框架協議的貸款清付，而餘下的人民幣10.62億元則以本公司自籌資金清付。

## 董事會函件

### 本金及／或利息於最後實際可行日期後到期的債券

債券名稱	債券簡稱	支付本金 及／或利息 的日期	需償還本金 及／或利息 (人民幣十億元)
萬科企業股份有限公司2023年度 第二期中期票據	23萬科MTN002	2026/5/12	2.062
萬科企業股份有限公司2021年面向 合格投資者公開發行住房租賃 專項公司債券(第二期)(品種二)	21萬科04	2026/5/20	0.587
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)(品種二)	22萬科04	2026/6/6	0.023
萬科企業股份有限公司2023年度 第三期中期票據	23萬科MTN003	2026/6/15	2.061
<b>總計</b>			<b>4.733</b>

本公司將根據進行還款時實際資金需求，安排動用貸款以部分結算需要償還的上述債券的本金及／或應計利息。儘管貸款額度未能覆蓋上述債券的全部應付款項，董事會認為，鑒於深圳地鐵集團於現有正式協議中享有尋求資產抵押的合約權利，以及如下文所詳述從銀行及／或金融機構取得新外部融資可能產生較高的資本成本，建議貸款及相關的年度上限屬公平合理。就上述債券及其他債券的未償還本金及應計利息而言，本公司擬以本集團的營運現金流量及／或其他外部融資來源予以結算。

本公司已考慮替代融資方式，例如來自銀行的融資；然而，經計及2025年末本集團存量融資的綜合成本為3.02%（為2025年末各相關融資餘額為加權因數計算的加權平均成本，由於本集團融資來源主要來自銀行（不包括來自深圳地鐵集團的貸款），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，因此作為市場標準的基準），本公司認為，透過訂立貸款框架協議取得貸款將優先為本集團籌集資金的最有效方法。此外，誠如上文「2026年貸款框架協議」一節所披露，本公司已獲深圳地鐵集團根據現有指定協議提供無擔保貸款。為確保貸款有足夠的資產抵押並降低其財務風險，於本公司就貸款框架協議及其項下擬進行的交易（包括提供資產抵押）取得獨立股東必要批准後，深圳地鐵集團已要求就指定協議及正式協議

## 董事會函件

提供資產抵押。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，按本公司與深圳地鐵集團均可接納且互利的水平而釐定，並計及下文詳述的現行市場利率及標準。

### 過往借款及抵押安排

下表載列本公司與深圳地鐵集團之間類似過往借款及抵押安排的詳情：

序號	交易日期	最高借款金額 (人民幣十億元)	期限	借款利率	備註
1	2025年2月10日	2.8	首次提取日起 計3年	一年期貸款市場 報價利率減76個 基點	本集團已按70%質押率，提供價值 人民幣40億元，即211,530,417股 萬物雲空間科技服務股份有限公司 股票資產抵押
2	2025年5月14日 (貸款協議) 2025年7月7日 (資產抵押)	1.552	36個月	貸款市場報價利 率減76個基點	本集團已按70%質押率，提供價 值人民幣2,215,714,286元，即 116,887,490股萬物雲空間科技服 務股份有限公司股票資產抵押
3	2025年2月21日 (貸款協議) 2025年5月21日 (貸款補充協議)	4.2	36個月	貸款市場報價利 率減76個基點	本集團已按70%質押率，提供價值 人民幣60億元，即316,863,015股 萬物雲空間科技服務股份有限公司 股票資產抵押
4	2025年7月30日	0.869	不遲於2028年 7月2日	貸款市場報價利 率減66個基點	本集團已按投資性房地產及固定資 產質押率70%和非上市附屬公司股 權質押率50%，提供價值合計為人 民幣12.972億元的相應資產抵押

註：有關詳情，請參閱本公司日期為2025年2月10日、5月14日、5月21日、7月3日、7月7日及7月30日的公告。

### 釐定基準

貸款利率及資產抵押的初始質押率與上表所詳述本公司與深圳地鐵集團的過往類似借款及資產抵押安排相似或更佳，並考慮(i) 2026年貸款框架協議項下的利率於提取時為2.34%或貸款市場報價利率減0.66% (即於最後實際可行日期為2.34%) (以較高者為準)，該利率低於貸款市場報價利率 (由全國銀行間同業拆借中心不時公佈的中央市場基準，中國商業銀行普遍採納此基準為企業貸款定價)；及(ii)經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票的質押率為60%至100%，本集團於非上市公司持有的股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權、其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等的質押率為50%至100%，高於或等於中國不少於五家持牌銀行 (包括國有商業銀行、股份制商業銀行及城市商業銀行的主要代表，該等銀行雖然不全面，但被認為具有高度代表性，因為其涵蓋國內主要商業銀行類型) 分別普遍介乎50%至60%及50%至100%的現行市場通常標準，本公司認為該等交易的條款在符合市場導向原則的同時，亦可比甚至優於市場利率。此舉充分反映深圳地鐵集團對本公司的支持。

因此，在遵循市場導向原則的前提下，2026年貸款框架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若，甚至更有利。這舉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2026年貸款框架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。

### 內部監控措施

就貸款的相關提取而言，為確保相關正式協議的條款按一般商業條款訂立，對本公司及股東屬公平合理，且就本集團而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款，本公司已制定以下內部監控政策及採取以下內部監控措施：

- (i) 就任何提取金額而言，本公司預期資產抵押相應價值維持於與相關貸款的未償還本金額除以正式協議項下的特定質押率的水平。本公司財務資金中心指定負責人員將監控貸款的任何已償還本金、質押率水平以及各資產抵押的狀

況及價值，以向深圳地鐵集團申請或與其溝通以每月解除或替代(視情況而定)相關資產抵押；

- (ii) 本公司財務資金中心指定負責人員將密切監控將予償還的貸款未償還結餘及利息，並按月報告本公司財務部獲授貸款的最新狀況，以確保建議年度上限將不會被超出。倘預期建議年度上限將會被超出，則負責人員將即時向董事會呈報有關事宜，而本公司會適時重新遵守上市規則第十四A章項下的規定；
- (iii) 於簽署貸款框架協議項下的各份正式協議前，本公司財務資金中心指定負責人員將：(a)檢查已公佈的貸款市場報價利率；及(b)將貸款利率與至少兩家為中國的獨立、持牌且信譽良好的商業貸款機構的主要商業銀行或金融機構於其官方網站公佈或所提供報價的利率進行比較。該等利率作為類似條款貸款的現行市場標準基準，透過比較可協助釐定各項貸款所收取的利率是否符合或優於市場利率以及正式協議是否按一般商業條款訂立。倘透過上述方式取得的條款較貸款框架協議所提供條款對本集團而言更有利，財務及資金中心可能不批准將簽訂之建議正式協議；
- (iv) 於甄選各份貸款合適的資產抵押時，本公司將指派財務資金中心負責人員，透過本公司與深圳地鐵集團之相互協議確定資產抵押。雖然深圳地鐵集團可能會優先選用流動性及安全等級較高的合資格資產作為資產抵押，但本公司就資產抵押於甄選該等資產時須遵循以下流程：
  - (a) 本公司將綜合考慮相關資產當前的經營狀況，結合其在本公司整體規劃及年度目標的綜合作用，資產賬面值，對本集團財務及營運的貢獻，倘若深圳地鐵集團強制執行該等資產，則對本集團的潛在影響，以及該等資產的質押／按揭條件。目標乃甄選相對合適的資產作為資產抵押，同時儘量不影響本公司正常營運及融資負債狀況；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 在集團層面上，本公司將制定用於資產抵押的建議資產清單。經與本集團的地區公司或事業部的溝通確認後，根據上述標準作出評估的最終建議資產抵押將轉移至本集團的投融資委員會以待批准。其後將與深圳地鐵集團簽署資產抵押的具體正式協議，並辦理相關手續。

另外，基於當前行業仍處於修復調整期，後續市場環境變動存在不確定性，本公司會根據辦理資產抵押時的相關資產價值穩定性、流動性、市場交易活躍度以及行業與政策風險等因素，並與深圳地鐵集團雙方商討確定相關資產抵押的適用質押率；

- (v) 本公司將指派負責人員委聘獨立估值師並對資產抵押進行估值(如需)，詳細機制載列如下：

- (a) 估值師的評估將由深圳地鐵集團與本集團共同進行，並由深圳地鐵集團的財務、成本、法律及審計部門的人員，以及本集團的財務資金管理部門、投資發展中心及法務部門的人員負責；

- (b) 估值師甄選將以邀請招標程序進行，根據領先機構的行業排名向其發出邀請，並在評估過程中涉及擇優甄選，並綜合考慮相關經驗、工作團隊組成、行業排名、估值工作計劃及費用，以及質量保證機制；

- (c) 預計將會邀請不少於三家潛在估值師參與招標過程；

- (d) 根據《中華人民共和國資產評估法》及《資產評估行業財政監督管理辦法》的要求，估值師一經甄選，應遵守財政部頒佈的《資產評估基本準則》和中國資產評估協會頒佈的一系列資產評估準則。根據評估目的、評估對象、價值類型及資料收集等因素，從三種標準估值方法(即市場法、收入法及成本法)中選擇一至兩種適用方法及其衍生方法；及

---

## 董事會函件

---

- (e) 評估日期將根據評估對象的適用情況釐定，將盡量接近相關資產抵押協議簽署日期，以真實反映資產抵押價值，並將不早於簽署相關協議日期前一年；
- (vi) 於甄選及執行資產抵押後，本公司及深圳地鐵集團會定期評估有關資產的價值，包括基於營運及賬面情況進行內部評估，或聘請第三方進行定期的價值評估。倘若資產價值大幅下降(例如其導致相關質押率超過最初設定的水準)時，本公司可能需要按深圳地鐵集團要求補充或調換資產。補充或調換資產的流程與甄選資產抵押及進行估值的內部監控程序(即上述第(iv)及(v)分段)保持一致。

就執行而言，根據就相關資產抵押已簽立的正式協議條款，倘執行擔保所產生的所得款項淨額將超過特定正式協議項下的擔保責任，則多出部分將首先用於償還本公司根據相關經修訂的2025年貸款框架協議或2026年貸款框架協議(視情況而定)欠付深圳地鐵集團的其他債務或款項。倘該框架協議項下的所有債務已悉數清償，則餘額將退還予本公司。由於深圳地鐵集團向本公司提供的貸款乃根據相關框架協議作為整體安排而釐定及提供，故處置相應資產抵押同樣地應以整體方式考量，並充分顧及其他相關方根據適用法律及法規享有的法定優先權；

- (vii) 本公司外聘核數師將對貸款框架協議項下訂立的交易進行年度審閱，以確保交易金額於建議年度上限內，且交易根據貸款框架協議所載條款進行；及
- (viii) 獨立非執行董事將對貸款框架協議項下擬進行的交易的狀況進行年度審閱，以確保本公司已遵守其內部審批程序及上市規則項下的相關規定。

鑑於上文所述，董事認為內部監控機制可有效確保貸款框架協議項下擬進行之交易已經並將會按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東之整體利益。董事會認

為就貸款框架協議項下擬進行之交易所採用之內部監控程序屬適當，並將向股東充分保證本公司將適當監控貸款框架協議項下之交易。

### 有關補充協議及新協議各訂約方的資料

#### 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。

#### 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。

### 上市規則的涵義

本公司已就2025年貸款框架協議項下持續關連交易嚴格遵守公告及獨立股東批准規定。由於補充協議構成對原協議條款的重大變更，因此，本公司須根據上市規則第14A章就補充協議及其項下擬進行的交易重新遵守的公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，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，2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)構成本公司一項持續關連交易。

由於有關2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的一項適用百分比率超過5%，其構成本公司的持續關連交易，連同建議年度上限，須遵守上市規則第14A章項

---

## 董事會函件

---

下申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

關聯董事黃力平先生及雷江松先生已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，且概無董事須就該決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就2025年貸款框架協議的補充協議及2026年貸款框架協議項下擬進行的交易的條款(包括建議年度上限及提供資產抵押)是否屬公平合理，按一般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2025年貸款框架協議的補充協議及2026年貸款框架協議的條款(包括建議年度上限及提供資產抵押)就獨立股東而言是否屬公平合理，按一般商業條款於一般及日常業務過程中訂立，以及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。

### 股東週年會

本公司將於2026年5月29日(星期五)下午3時正起於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行股東週年會，以審閱及酌情批准2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易。股東週年會之補充通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-4頁。

無論閣下能否出席股東週年會，務請儘快並在任何情況下必須於股東週年會或其任何續會指定舉行時間24小時前，將隨附之代表委任表格，按照其上列印的指示填妥並交回：(i)就H股股東而言，請交回本公司的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，(ii)就A股股東而言，請交回本公司的董事會辦公室，地址為中國深圳市福田区梅林路63號萬科大廈。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年會或任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東週年會的任何表決須以投票方式進行。投票結果公告將於股東週年會後由本公司按上市規則第13.39(5)條指定的方式刊發。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，任何於2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東須於股東週年會上就批准2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，3,242,810,791股A股由深圳地鐵集團直接持有，佔本公司全部已發行股本約27.18%。因此，深圳地鐵集團將須於股東週年會上就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就董事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，並將須於股東週年會上就批准2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 記錄日期

凡於2026年5月22日(星期五)名列本公司股東名冊的H股股東，均有權出席股東週年會並於會上投票。為符合資格出席股東週年會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於2026年5月22日(星期五)下午4時30分前送交本公司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17樓1712-1716號舖。

### 推薦建議

董事(包括獨立董事委員會，其意見載於本通函第38頁至第39頁的獨立董事委員會函件中)認為，2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，建議獨立股東批准將於股東週年會上提呈的相關決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

萬科企業股份有限公司  
董事會

2026年5月14日

\* 僅供識別

**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)

敬啟者：

**(1) 持續關連交易－2025年貸款框架協議的補充協議**  
**及**  
**(2) 持續關連交易－2026年貸款框架協議**

吾等提述本公司日期為2026年5月14日有關2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，通函內所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)是否按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，於一般及日常業務過程中訂立，以及符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。

經考慮2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議的條款及獨立財務顧問的意見，吾等認為，2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)儘管並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東週年會上提呈的相關決議案，以批准2025年貸款框架協議的補充協議、2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)。

---

獨立董事委員會函件

---

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事  
廖子彬先生

獨立非執行董事  
林明彥先生

獨立非執行董事  
沈向洋博士

獨立非執行董事  
張懿宸先生

謹啟

2026年5月14日

\* 僅供識別



香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

持續關連交易－  
**(1) 2025年貸款框架協議的補充協議**  
及  
**(2) 2026年貸款框架協議**

緒言

謹此提述吾等獲委聘就補充協議及2026年貸款框架協議的條款(包括建議年度上限及提供資產抵押)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2026年5月14日致股東的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件亦於通函中轉載。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙具有通函釋義一節賦予該等詞彙的相同涵義。

於2026年5月12日，貴公司與深圳地鐵集團訂立補充協議，據此雙方同意就原協議項下的貸款新增其他擔保方式，並更新相關擔保物及質押率要求。

於同日，貴公司與深圳地鐵集團訂立2026年貸款框架協議，據此，深圳地鐵集團同意向貴公司提供本金總額最多為人民幣25億元的貸款。

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，以就補充協議及2026年貸款框架協議(包括建議年度上限及提供資產抵押)向獨立股東提供意見。吾等(八方金融有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與貴集團或深圳地鐵集團或(如適用)任何彼等各自的主要股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司概無關連。於緊接補充協議及2026年貸款框架協議日期前兩年內，吾等

---

## 獨立財務顧問函件

---

獲 貴公司委聘為 貴公司就(i)有關收到來自深圳地鐵集團的財務資助及提供資產抵押的關連交易之獨立財務顧問(詳情載於 貴公司日期為2025年6月6日的通函)；及(ii)有關原協議的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為2025年11月4日的通函)(「**先前委聘**」)。

根據先前委聘，吾等須就該項交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東發表意見及提供推薦建議。除 貴公司就是次委任及先前委聘應付予吾等的一般專業費用外，概無任何安排可令吾等將藉以向 貴公司或 貴公司或深圳地鐵集團或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司的董事、最高行政人員及主要股東收取任何可被合理視為與吾等獨立性有關的費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等被視為獨立並適合就補充協議及2026年貸款框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載資料及聲明的準確性，並假設通函所載或提述的所有資料及聲明於作出時乃屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦依賴吾等與 貴公司管理層就 貴集團進行的討論，包括通函所載資料及聲明。吾等亦假設 貴公司董事及管理層於通函內作出的所有信念、意見及意向的陳述乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性屬合理，可為吾等的意見提供合理理據，其中包括(i)補充協議及2026年貸款框架協議；(ii)指定協議；(iii) 貴公司截至2024年及2025年12月31日止年度的年報(分別為「**2024年年報**」及「**2025年年報**」)；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見已遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並未對 貴集團或深圳地鐵集團及彼等各自控股股東及聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，而吾等亦無對獲提供的資料進行任何獨立核證。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關補充協議及2026年貸款框架協議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

## 1. 該等交易的背景

於2025年11月2日，貴公司與貴公司主要股東深圳地鐵集團訂立原協議，據此，深圳地鐵集團同意向貴公司提供本金總額最多為人民幣220億元的貸款。原協議亦訂明增信措施，包括提供資產抵押及相關質押率（「質押率」）。為提供靈活性並提升貴集團資產管理的成效，貴公司於2026年5月12日與深圳地鐵集團訂立補充協議，據此，雙方同意就原協議項下的貸款引入額外的擔保形式，並訂明相關抵押品及相關質押率。

於2026年1月，深圳地鐵集團與貴公司訂立指定協議，據此，深圳地鐵集團向貴公司提供本金總額約人民幣23.59億元的無擔保股東貸款，以供貴公司償還其貸款及借款。根據指定協議，深圳地鐵集團有權要求貴公司提供資產抵押。於2026年5月12日，貴公司與深圳地鐵集團訂立2026年貸款框架協議，據此，深圳地鐵集團同意向貴公司提供本金總額最多為人民幣25億元的貸款（包括指定協議項下的貸款），該協議亦訂明增信措施，包括提供資產抵押及相關質押率。

於最後實際可行日期，貴公司已根據指定協議提取約人民幣23.59億元，該款項已悉數用於結清貴公司所發行各種債務項下的本金及應計利息（誠如董事會函件「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易的理由及裨益」一節所列）。

## 2. 有關訂約方的一般資料

### 貴公司

貴公司為於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。貴公司主要從事中國境內物業開發及物業投資。

於最後實際可行日期，3,242,810,791股A股由深圳地鐵集團直接持有，佔貴公司已發行股本總額約27.18%。

**深圳地鐵集團**

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。深圳地鐵集團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」的建設和軌道建設、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。

**貴集團財務資料**

**貴集團財務表現回顧**

下表載列 貴集團於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度(分別為「2023財政年度」、「2024財政年度」及「2025財政年度」)的經審核財務資料，乃分別摘錄自2024年年報及2025年年報。

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	財政年度	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	465,739,077	343,176,441	233,432,769
毛利	67,448,208	27,842,348	1,259,127
毛利率	14.5%	8.1%	0.5%
銷售及管理費用	(22,398,842)	(20,478,690)	(16,634,686)
融資成本	(4,843,698)	(6,656,518)	(7,830,950)
其他收入／(開支)淨額	<u>4,764,508</u>	<u>(32,165,337)</u>	<u>(43,463,606)</u>
稅前利潤／(虧損)	44,970,176	(31,458,197)	(66,670,115)
所得稅開支	<u>(24,514,618)</u>	<u>(17,245,737)</u>	<u>(25,139,976)</u>
年內利潤／(虧損)	<u><u>20,455,558</u></u>	<u><u>(48,703,934)</u></u>	<u><u>(91,810,091)</u></u>

**2024財政年度對比2023財政年度**

貴集團收入由2023財政年度約人民幣4,657億元減少約26.3%至2024財政年度約人民幣3,432億元。該減少乃由於房地產開發業務結算規模顯著下降所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團毛利由2023財政年度約人民幣674億元減至2024財政年度約人民幣278億元。整體毛利率由2023財政年度約14.5%降至2024財政年度約8.1%。該減少主要由於在2024財政年度已確認與物業銷售收入有關的土地成本上升所致。

貴集團銷售及管理費用由2023財政年度約人民幣224億元減少約8.6%至2024財政年度約人民幣205億元。該減少主要由於2024財政年度 貴集團透過削減開支持續努力降本增效所致。

貴集團的融資成本由2023財政年度約人民幣48億元增加約37.4%至2024財政年度約人民幣67億元。該增加主要歸因於 貴集團物業開發規模縮減令利息資本化減少。

貴集團於2024財政年度錄得其他開支淨額約人民幣322億元，而於2023財政年度則錄得其他收入淨額約人民幣48億元。該減少主要由於(i)其他應收款項之減值虧損增加約人民幣257億元；及(ii) 貴集團於2024財政年度錄得出售物業、廠房及設備的虧損淨額約人民幣25億元所致。

由於以上所述，故 貴集團於2024財政年度錄得年內虧損約人民幣487億元，而於2023財政年度則錄得年內利潤約人民幣205億元。

### 2025財政年度對比2024財政年度

根據2025年年報，商品房銷售持續下降。國家統計局數據顯示，2025年中國商品房銷售面積約為8.81億平方米，較去年下降約8.7%；銷售金額約為人民幣8.39萬億元，較去年下降12.6%。

貴集團收入由2024財政年度約人民幣3,432億元減少約32.0%至2025財政年度約人民幣2,334億元。該減少乃由於房地產開發業務的結算規模大幅縮減所致。

## 獨立財務顧問函件

貴集團毛利由2024財政年度約人民幣278億元減少至2025財政年度約人民幣13億元。整體毛利率由2024財政年度約8.1%減少至2025財政年度約0.5%。毛利率減少主要由於土地成本相較於2025財政年度確認的物業銷售收入而言上升。

貴集團銷售及管理費用由2024財政年度約人民幣205億元減少約18.8%至2025財政年度約人民幣166億元。該減少主要由於2025財政年度 貴集團透過削減開支持續努力降本增效所致。

貴集團的融資成本由2024財政年度約人民幣67億元增加約17.6%至2025財政年度約人民幣78億元。該增加主要歸因於 貴集團物業開發規模縮減令利息資本化減少。

貴集團於2025財政年度錄得其他開支淨額約人民幣435億元，而於2024財政年度則為約人民幣322億元。該增加主要由於(i)其他應收款項之減值虧損增加約人民幣79億元；(ii)分佔聯營公司及合營企業虧損增加約人民幣28億元及(iii)逾期費用增加所致。

由於以上所述，故 貴集團於2025財政年度錄得年內虧損約人民幣918億元，較2024財政年度增加約88.5%。

### 貴集團財務狀況回顧

摘錄自2025年年報的 貴集團於2024年及2025年12月31日的經審核綜合財務狀況於下表概述：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
物業、廠房及設備	35,805,404	32,067,322
投資物業	156,183,275	141,518,573
其他非流動資產	176,759,103	149,663,082
<b>非流動資產</b>	<b>368,747,782</b>	<b>323,248,977</b>
存貨及其他合約成本	523,136,311	376,047,823
現金及現金等價物	84,009,392	61,520,758
其他流動資產	310,366,375	259,805,274
<b>流動資產</b>	<b>917,512,078</b>	<b>697,373,855</b>

## 獨立財務顧問函件

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
金融機構借款及應付債券	202,999,341	168,481,159
來自深圳地鐵集團的貸款	–	29,445,437
其他非流動負債	25,344,039	21,638,231
<b>非流動負債</b>	<b>228,343,380</b>	<b>219,564,827</b>
金融機構借款及應付債券	160,130,688	161,256,416
來自深圳地鐵集團的貸款	–	1,094,668
其他流動負債	558,931,129	402,846,863
<b>流動負債</b>	<b>719,061,817</b>	<b>565,197,947</b>
總資產	1,286,259,860	1,020,622,832
總負債	947,405,197	784,762,774
權益總額	338,854,663	235,860,058
金融機構借款總額及應付債券	363,130,029	329,737,575
來自深圳地鐵集團的貸款總額	–	30,540,105
	<b>363,130,029</b>	<b>360,277,680</b>
資產負債率 <sup>1</sup>	<b>28.2%</b>	<b>35.3%</b>

1: 資產負債率指銀行貸款、金融機構借款及應付債券總額及來自深圳地鐵集團的貸款除以總資產。

貴集團總資產由2024年12月31日約人民幣12,863億元減少至2025年12月31日約人民幣10,206億元。總資產減少約人民幣2,656億元主要由於已售物業結算導致存貨減少、貿易及其他應收款項減少及現金及現金等價物減少。

貴集團總負債由2024年12月31日約人民幣9,474億元減少至2025年12月31日約人民幣7,848億元。總負債減少主要歸因於2025財政年度因收入確認導致合約負債減少以及貿易及其他應付款項減少。

於2025年12月31日，貴集團來自金融機構的借款總額及應付債券約為人民幣3,297億元，較2024年12月31日約人民幣3,631億元減少約人民幣334億元。於2025年12月31日，貴集團金融機構借款及應付債券的即期部分約為人民幣1,613億元。於2025年12月31日，來自深圳地鐵集團的貸款餘額約為人民幣305億元。

於2025年12月31日，貴集團資產淨值約為人民幣2,359億元，較2024年12月31日人民幣3,389億元減少約人民幣1,030億元。貴集團資產負債率由2024年12月31日約28.2%上升至2025年12月31日約35.3%。

截至2026年3月31日，貴集團的(i)總資產約為人民幣9,974億元；(ii)總負債約為人民幣7,693億元，其中約人民幣3,259億元歸因於來自金融機構的借款及應付債券；及(iii)資產淨值約為人民幣2,281億元。

### 3. 補充協議及2026年貸款框架協議及其項下擬進行交易的理由及裨益

由於監管收緊、流動資金限制及市場信心減弱，故中國物業開發商在獲取債務及股權融資兩者方面一直舉步維艱。根據國家統計局的數據，2025年房地產開發商國內貸款約為人民幣14,094億元，較2024年的約人民幣15,217億元減少約7.4%。此下降趨勢為當前業界面臨金融環境不斷收緊的重要指標。在風險敏感度升高及對房地產市場穩定性審慎憧憬所帶動下，貸款機構向房地產開發商提供信貸的意願已有所下降。股權融資格局依然困難重重，主要原因在於投資者信心持續低迷及監管限制一直持續。一連串令人關注的違約、複雜的債務重組及清算加深了國內外投資者的避險情緒，大幅壓抑中國房地產開發商發行新股的意欲。

誠如上節所討論，於2025年12月31日，貴集團的貸款及借款總額約為人民幣3,297億元，其中約人民幣1,613億元將於自2025年12月31日起計一年內到期。於2025年12月31日，貴集團共有約人民幣615億元的現金及現金等價物，並不足以償還短期債務。鑒於貴集團的營運及發展持續面臨挑戰及不確定性，巨額的短期貸款及借款已令貴集團的流動性壓力加劇。

---

## 獨立財務顧問函件

---

深圳地鐵集團與 貴公司於2026年1月訂立指定協議，最高本金金額約為人民幣23.6億元，以便償還公開債券的本金及利息。誠如2025年年報所披露，兩項中期票據「22萬科MTN004」及「22萬科MTN005」，以及一項企業債券「H1萬科02」（前稱「**21萬科02**」）的展期，已獲相關票據持有人及債券持有人批准。誠如 貴公司截至2026年3月31日止三個月的第一季度報告所進一步披露，中期票據「23萬科MTN001」的展期議案已獲得相關債券持有人批准。於展期後， 貴公司利用指定協議項下的貸款償還上述票據及債券的部分本金及利息。指定協議將構成正式協議，且據此已提取的本金金額將成為2026年貸款框架協議項下的部分貸款金額。扣除根據指定協議已提取的本金金額後，2026年貸款框架協議項下的可用資金約為人民幣1.4億元。

貴公司管理層經考慮 貴集團近期表現及市場對中國房地產開發商上市證券的情緒後，相信在認購價未獲提供大幅折扣下， 貴集團的股權集資活動（包括配售、認購新股、供股及／或公開發售）未必得以實行。此外， 貴公司亦須過在相對漫長的過程中編製、最終確定及刊發必要的合規及法律文件（包括但不限於包銷協議、公告、通函及招股章程）。

根據指定協議，深圳地鐵集團有權要求 貴公司提供資產抵押。為確保貸款獲得充足資產作抵押並降低其財務風險，深圳地鐵集團已要求根據指定協議2026年貸款框架協議提供資產抵押。根據2025年年報，截至2025年年報披露日期，深圳地鐵集團已提供累計股東貸款約人民幣335.2億元。根據 貴公司管理層提供的資料，其中約一半貸款金額已設有擔保， 貴集團與深圳地鐵集團仍在就餘下貸款金額的資產質押選定事宜進行磋商。已向深圳地鐵集團提供擔保的資產包括萬物雲空間科技服務股份有限公司的股權，以及若干物業及項目公司的股權。於最後實際可行日期，深圳地鐵集團並未對 貴集團的任何已抵押資產行使權利並出售，亦未要求立即償還無擔保本金及利息。

根據原協議， 貴集團為深圳地鐵集團提供的資產抵押包括合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、 貴集團於非上市公司持有的股票及／或股權（「**原擔保類別**」）。於原協議生效後， 貴公司與深圳地鐵集團訂立多份擔保協議，據此 貴公司已將 貴集團持有的若干物業及項目公司的股權質押予深圳地鐵集團。據 貴公司管理層告知，原擔保類別的範圍限制 貴集團在管理其資產方面的操作靈活性。透過訂立補充協議，深圳地鐵集團同意接納 貴集團提供的合夥份額、票據、存單、債權

---

## 獨立財務顧問函件

---

人權利、應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(「額外擔保類別」)。誠如2025年年報所披露，於2025年12月31日，貴集團已將約人民幣1,619億元的存貨、投資物業、物業、廠房及設備以及無形資產質押予銀行，佔 貴集團總資產約15.9%。貴集團的貿易及其他應收款項(作為「額外擔保類別」之一)於2025年12月31日約為人民幣2,421億元，佔 貴集團總資產約23.7%。

此外，深圳地鐵集團亦接納由 貴公司指定之第三方提供的原擔保類別及額外擔保類別。貴公司管理層確認，截至最後實際可行日期，貴公司尚未物色到任何合適的第三方，以向深圳地鐵集團提供資產抵押。

此等補充條款將 貴集團的其他重大資產(例如貿易應收款項)納入與深圳地鐵集團的磋商範疇，並將資產抵押範圍從有形資產擴展至無形資產(如未來可得收益權)，從而增強 貴集團在選擇資產抵押方面的靈活性。

此外，質押率亦以 貴集團為受益人進行修訂。根據原協議，經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票的原質押率為60%至70%(「原固定資產質押率」)，而 貴集團持有的非上市公司股權的原質押率則為50%至60%(「原非上市股權質押率」)。透過訂立補充協議，原固定資產質押率已修訂為60%至100%(「經修訂固定資產質押率」)，而原非上市股權質押率亦適用於額外擔保類別，且最高可接受質押率提高至100%(即50%至100%)(「經修訂其他資產質押率」)。提高最高可接受質押率，使 貴集團能獲得更高的槓桿效應，即以較少的資產抵押獲得相同的借款金額，從而提升 貴集團的資產利用效益，並增強財務靈活性及獲得更多外部資金支持 貴集團的業務營運及發展。

除上文討論的公開債券及票據外，誠如董事會函件所披露， 貴公司所發行將於2026年上半年結束前到期應付的中期票據及企業債券本金及／或利息總額約為人民幣47億元。 貴公司擬利用貸款餘額、 貴集團的經營現金流量及／或其他外部融資來源清付上述債務。因此，吾等認為 貴集團急需新資金以及深圳地鐵集團(即主要股東)提供的貸款可證明其持續支持 貴集團。

儘管房地產開發商目前面臨的集資環境欠佳，惟 貴公司管理層已考慮可供 貴公司採用的替代融資方式。就向銀行或其他金融機構借入的新增借款而言， 貴公司管理層相信，銀行及金融機構所開出的條款或會遜於深圳地鐵集團所提供者。經參考2025年年報， 貴集團截至2025年12月31日的現有融資加權平均成本為3.02%，高於中國人民銀行的一年期貸款市場報價利率(即3.0%)及2026年貸款框架協議項下的實際利率(即2.34%)。新增融資及再融資的平均成本可作為 貴集團近期能夠向銀行及其他金融機構取得的利率基準。此外，吾等了解到，中國人民銀行公佈的一年期貸款及五年期或以上貸款市場報價利率分別為每年3.0%及每年3.5%，亦高於2026年貸款框架協議項下的實際年利率每年2.34%。

鑒於上文所述，吾等同意 貴公司管理層的意見，認為訂立2026年貸款框架協議在商業上屬合理。

#### 4. 補充協議的主要條款

補充協議的主要條款及其主體補充事項載列如下：

日期：

2026年5月12日

訂約方：

(a) 貴公司；及

(b) 深圳地鐵集團

主體補充事項：

##### **資產抵押**

除原協議中許可 貴集團提供其持有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或非上市公司股權作為以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押外，雙方進一步約定可接受下列的資產抵押：

- (i) 貴公司指定的第三方提供其擁有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或非上市公司股權；及

## 獨立財務顧問函件

- (ii) 貴集團或 貴公司指定的第三方提供其擁有的合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等。

雙方及其他相關方須就相關資產抵押另行訂立正式協議，當中載列包括(其中包括)各自的權利及責任、適用質押率、資產抵押的執行與解除程序，以及協議遭違反所產生的責任等條款。

### 擔保物水平

以經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值為準的初始擔保物水平根據60%至100%的質押率釐定；以非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利及應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值或賬面價值為準的初始擔保物水平根據50%至100%的質押率釐定。

有關原協議及補充協議的詳情，請參閱 貴公司於2025年11月4日發出的通函及董事會函件。

### 5. 原協議的年度上限

與原協議有關的建議年度上限及實際使用金額載列如下：

年度上限：	原協議生效日至	截至12月31日止年度		2028年1月1日至
	2025年12月31日期間	2026年	2027年	原協議屆滿日期間
最高本金金額	人民幣220億元	人民幣220億元	人民幣220億元	人民幣220億元
年度/期間內	人民幣216.31億元	人民幣220億元 <sup>1</sup>	不適用	不適用
最高提取金額				
使用率	98.3%	100%	不適用	不適用

## 獨立財務顧問函件

年度上限：	原協議生效日至	截至12月31日止年度		2028年1月1日至
	2025年12月31日期間	2026年	2027年	原協議屆滿日期間
估計累計最高利息	人民幣2.1429億元	人民幣5.6628億元	人民幣5.6628億元	人民幣3.4382億元
本年度／期間實際 產生之利息	人民幣2.0275億元	人民幣1.2590億元 <sup>1</sup>	不適用	不適用
使用率	94.6%	90.2% <sup>2</sup>	不適用	不適用

附註：

1. 截至2026年3月31日止三個月。
2. 使用率乃根據截至2026年3月31日止三個月的實際利息支出，將其年化金額除以截至2026年12月31日止年度的建議年度上限而計算得出。

於2025財政年度，貴集團已提取約人民幣216.31億元(包括各方自2025年初起已簽訂之貸款協議所提取之款項，該等款項其後已成為原協議項下貸款的一部分)，佔原協議2025財政年度最高本金年度上限之使用率約為98.3%。截至2026年3月31日，原協議項下可動用的最高本金金額已全數提取，且自該日起，原協議項下最高本金金額的年度上限已全數使用。

貴集團於2025財政年度及截至2026年3月31日止三個月內，分別就原協議項下的貸款產生約人民幣2.0275億元及人民幣1.2590億元的利息開支。

### 6. 2026年貸款框架協議的主要條款

2026年貸款框架協議的主要條款載列如下：

日期：

2026年5月12日

訂約方：

- (a) 貴公司(作為借款人)；及
- (b) 深圳地鐵集團(作為貸款人)

**貸款：**

貴公司擬於2026年1月1日至2026年12月31日期間(「可動用期間」)提取或已提取的最高貸款金額人民幣2,500,000,000元，主要涵蓋：(i)深圳地鐵集團於生效日前根據指定協議(定義見下文)已向 貴公司提供的無擔保(包括未提供資產質押或已提供資產質押但後續確認無法實施或部分無法實施)信用貸款；及(ii)深圳地鐵集團於生效日或之後根據正式協議，按照2026年貸款框架協議的條款及條件向 貴公司提供的有擔保貸款。為免生疑問，該等貸款不包括已含在經修訂的2025年貸款框架協議範圍內的額度。

就貸款簽立正式協議須於可動用期間屆滿前完成，其累計貸款(包括已提取及將提取的本金金額)全額不得超出可動用期間的人民幣2,500,000,000元。

**期限：**

2026年貸款框架協議的期限自生效日起計為期三年，經雙方同意後可予延長。

除非另有協定或延期，否則根據2026年貸款框架協議就貸款訂立的各份正式協議的期限將不得超過三年，此年限由訂約方在正式協議中釐定。貸款的未償還本金連同應計利息(如有)將須於生效日起計的三年屆滿日或之前悉數償還，惟根據2026年貸款框架協議及／或有關正式協議(視乎情況而定)的續約或續期仍然有效除外。倘若發生續期或延期， 貴公司須在適用情況下重新遵守上市規則第14A章規定的報告、公告及／或獨立股東批准規定。

經訂約方協定，於2026年貸款框架協議生效後，訂約方自2026年初已經訂立的部分貸款協議(「指定協議」)(即並無以任何資產抵押作擔保的純信用貸款)會構成正式協議，而由於 貴公司將訂立擔保協議，為該等指定協議提供資產抵押，並使該等協議獲納入2026年貸款框架協議範圍內，因此其已提取的本金金額須構成2026年貸款框架協議項下貸款金額的一部分。只要指定協議項下的條文並無違反2026年貸款框架協議的條款及條件，對該等指定協議應用2026年貸款框架協議可被視為該等指定協議提供資產抵押的一種方式。

**貸款利息：**

在遵守適用法律及法規的情況下，每次提取貸款的利率應為下列較高者：(i) 2.34%；或(ii)每次提取貸款日期(首個利率確定日)前一個工作日一年期貸款市場報價利率減66個基點(即貸款市場報價利率-0.66%)，採用單利法按年度化計算。利息將自實際提取日期起按日累計，並按季度結算。根據正式協議，當相關貸款到期時，餘下應計利息應連同本金一併結算。該等利息擬由 貴集團內部資源撥付。每筆貸款的利率及支付條款須於相應的正式協議中訂明。

**增信措施：**

**資產抵押**

貴集團或 貴公司指定的第三方須提供以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押，作為2026年貸款框架協議下每筆貸款(統稱貸款)的抵押品。雙方及其他相關方須就相關資產抵押另行訂立指定協議，當中載列包括(其中包括)各自的權利及責任、適用質押率、資產抵押的執行與解除程序，以及協議遭違反所產生的責任等條款。

資產抵押須包括 貴集團或 貴公司指定的第三方提供其擁有合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票、非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權及／或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等。

**擔保物水平**

- (i) 以經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值為準的初始擔保物水平根據60%至100%的質押率釐定；及
- (ii) 以非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權及應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值或賬面價值為準的初始擔保物水平根據50%至100%的質押率釐定。

## 獨立財務顧問函件

如資產抵押的價值下降，以致質押率超過上述門檻，貴公司及其他相關方須於深圳地鐵集團訂明的期限內提供新的合資格資產抵押或償還部分貸款；具體安排將在雙方及其他相關方簽署的擔保協議中載明。此外，倘若資產抵押出現所有權糾紛、沒收或扣押，貴公司須立即通知深圳地鐵集團，並提供其可接納的其他擔保。

有關2026年貸款框架協議的詳情，請參閱董事會函件。

### 7. 2026年貸款框架協議及補充協議的主要條款分析

#### 年度上限

與2026年貸款框架協議有關的建議年度上限載列如下：

年度上限：	生效日至2026年	截至12月31日止年度		2029年1月1日 至2026年貸款 框架協議屆滿 日期止期間
	12月31日期間	2027年	2028年	
最高本金金額	人民幣25億元	人民幣25億元	人民幣25億元	人民幣25億元
估計累計最高利息	人民幣57.7百萬元	人民幣64.4百萬元	人民幣64.4百萬元	人民幣7.7百萬元

為明確起見，根據2026年貸款框架協議，貸款為一次性信貸額度，不得就相關正式協議項下該貸款的任何已償還本金金額更新2026年貸款框架協議期限內可供提取的總金額。

建議年度上限乃經參考以下各項釐定：(i) 2026年貸款框架協議項下可供提取的貸款本金總額人民幣2,500,000,000元；(ii) 於2026年貸款框架協議期限內估計累計最高利息總額，按截至最後實際可行日期現行一年期貸款市場報價利率減66個基點(即2.34%)計算，乘以最高本金金額，並經參考近年一年期貸款市場報價利率趨勢增加10%之緩衝(已產生的利息不適用)，以於期限內考慮一年期貸款市場報價利率可能上升；及(iii) 累計已提款本金金額約人民幣23.59億元的指定協議。

誠如「3. 補充協議及2026年貸款框架協議及其項下擬進行交易的理由及裨益」一節所論述，於2026年1月，深圳地鐵集團已與 貴公司訂立指定協議，累計已提款本金金額約為人民幣23.59億元。由於指定協議可能構成正式協議，且其已提款本金金額將構成2026年貸款框架協議項下的部分貸款金額，故經扣除指定協議項下已提取本金金額後，2026年貸款框架協議項下可用資金將約為人民幣1.41億元（「可用貸款金額」）。指定協議項下的已提款本金金額佔2026年貸款框架協議項下最高本金金額的年度上限約94.4%。

誠如董事會函件所披露，貸款所得款項將用於償還及結清 貴公司在公開市場發行各種債務的本金及應計利息以及深圳地鐵集團同意的指定貸款應計利息。 貴公司所發行已或將於2026年上半年結束前到期應付的公開債券本金及／或利息總額約為人民幣85億元。2026年貸款框架協議項下貸款的最高總額佔 貴公司所發行已或將於2026年上半年結束前到期的公開債券本金及／或利息約29.4%。 貴公司擬利用可用貸款金額、 貴集團的經營現金流量及／或其他外部融資來源清償公開債券的餘額。

就年度上限估計累計最高利息而言，吾等的年度上限已獲得一份於2026年貸款框架協議期限已累計及將應計利息的概述（「利息概述」）。吾等注意到，利息概述包括董事會函件所列指定協議項下的貸款利息，以及可動用貸款金額。指定協議項下貸款的估計利息乃根據指定協議的條款計算，而自2026年第二季度起可用貸款金額的估計利息乃根據於最後實際可行日期的現行一年期貸款市場報價利率減66個基點（即2.34%）計算。由於 貴公司部分公開票據及債券將於2026年第二季到期，故 貴公司管理層估計於該等債券及票據到期前不久將提取可用貸款金額。此外， 貴公司管理層亦設定10%之緩衝，以備2026年貸款框架協議期限內一年期貸款市場報價利率可能上漲的情況。估計年度最高應計利息為人民幣64.4百萬元，實際利率為2.56%。吾等回顧了全國銀行間同業拆借中心於2023年4月至最後實際可行日期期間（「貸款市場報價利率回顧期間」）公佈的每月歷史一年期貸款市場報價利率，並注意到一年期貸款市場報價利率介乎3.0%至3.65%，平均值約為3.25%，中位數約為3.10%。吾等認為，貸款市場報價利率回顧期間（即三年期間）屬合理，足以說明一年期貸款市場報價利率的波動，並與2026年貸款框架協議的期限一致。假設採用貸款市場報價利率回顧期間的平均一年期貸款市場報價利

## 獨立財務顧問函件

率，則2026年貸款框架協議項下的實際利率將為2.59%，高於 貴公司於釐定估計最高應計利息的年度上限時採用的實際利率(即2.56%)。因此， 貴公司於釐定估計最高應計利息的年度上限時所採用的實際利率乃預測一年期貸款市場報價利率未來走勢的相對審慎基準。

### 貸款到期

根據2026年貸款框架協議，除非另有協定或延期，否則根據2026年貸款框架協議就貸款作出的各份正式協議的期限不得超過三年，此年限由訂約方在正式協議中釐定。

吾等已取得並審閱指定協議，且注意到指定協議的期限為自首次提取日期起計三年，而提取期限則為自協議日期起至2026年1月31日止期間。指定協議項下貸款的首次提取日期為2026年1月27日，因此指定協議項下貸款將於2029年1月26日到期。

此外，吾等已詳盡審閱自2025年4月1日起至最後實際可行日期止期間(「可資比較回顧期間」)香港上市公司已刊發有關關連方向上市公司及／或其附屬公司提供有抵押貸款的公告。鑒於可資比較回顧期間涵蓋2026年貸款框架協議日期前一年的期間，且交易樣本反映近期市場狀況，吾等認為可資比較回顧期間的持續時間適合吾等進行分析。基於上述情況，吾等識別出五項相關的可資比較交易。吾等注意到，中國海外發展有限公司(股份代號：688)於日期為2026年4月29日的公告中公布的其中一項可資比較交易並未披露可量化的條款(即期限、利率及抵押比率)，因此吾等已將該項可資比較交易排除於分析之外。其餘四項可資比較交易(「可資比較交易」)的主要條款於下表概述。股東應注意， 貴公司的業務、營運、前景以及債務類別及期限與可資比較交易的相關公司並不相同，而可資比較交易的資料表明上市發行人借款的一般市場慣例。

表1

	公告日期	公告日期公司 (股份代號)	期限	利率	抵押品	抵押 品比率 <sup>1</sup>
1.	2025年4月11日	紅星美凱龍家居集團股份有限公司 (1528)	3年	一年期貸款市場報價利率加0.9%、 4.0%	該公司持有的不動產、股權質押或 應收賬款等	60.0%

## 獨立財務顧問函件

	公告日期	公告日期公司 (股份代號)	期限	利率	抵押品	抵押 品比率 <sup>1</sup>
2.	2025年9月5日	山高新能源集團有 限公司(1250)	4年	五年期貸款市場報 價利率減0.4%、 3.1%	附屬公司股份	30.6%
3.	2025年12月16日	延長石油國際有限 公司(346)	1年 <sup>2</sup>	固定、4.8%	由附屬公司資產擔 保的借款人債權證	50%
4.	2026年2月13日	山東省國際信託股 份有限公司(1697)	少於 3年 <sup>3</sup>	該公司的平均融資 成本另加一定比例 的加成，不適用 <sup>4</sup>	該公司持有的上市 股份	80.0%
		貸款	3年	一年期貸款市場報 價利率減0.66%或 2.34%的較高者	資產抵押	經修訂固定 資產質押率 — 60%至100% 經修訂其他 資產質押率 — 50%至100%

附註：

1. 即貸款總金額除以交易公告或通函所披露的抵押品價值。
2. 即貸款續期
3. 該協議於2026年2月13日訂立，期限為自協議生效日起至2028年12月31日止。
4. 由於有關該交易利率或該公司最新融資成本的資料並不充分，因此未納入吾等對2026年貸款框架協議利率的分析中。

根據表1，可資比較交易的期限介乎1年至4年。2026年貸款框架協議的期限處於可資比較交易的範圍之內。

### 利率

根據2026年貸款框架協議，每次提取貸款的利率應為一年期貸款市場報價利率減66個基點或2.34%的較高者。截至最後實際可行日期，一年期貸款市場報價利率為每年3.0%。因此，適用年利率為2.34%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據2025年年報，貴集團的計息負債概述如下：

表2

	截至2025年 12月31日 人民幣十億元
<b>按期限分類</b>	
於一年內到期	160.56
於超過一年到期	197.92
	<u>358.48</u>
<b>按資金來源分類</b>	
銀行借款	257.79
債券	29.36
其他借款	71.33
	<u>358.48</u>
<b>按利率分類</b>	
固定利率	102.90
浮動利率	255.58
	<u>358.48</u>
<b>按質押分類</b>	
有資產抵押(包括資產抵押及股份質押)	150.15
有股份質押	75.29
無資產抵押及股份質押	133.04
	<u>358.48</u>
<b>按貨幣分類</b>	
人民幣	308.60
外幣	49.88
	<u>358.48</u>

根據貴公司管理層的建議，貴集團的有息負債組合包括來自銀行、其他金融機構及公司的超過2,000筆借款及債券。誠如表2所示，貴集團大部分借款以人民幣計值，按浮動利率計息及設有資產抵押及／或股份質押，分別佔有

---

## 獨立財務顧問函件

---

息負債總額的約86.1%、71.3%及62.9%，與2026年貸款框架協議的條款相若。此外，貴集團的借款主要由銀行提供，佔有息負債總額約71.9%。鑒於(i) 貴集團的借款規模及金額均龐大且大部分借款條款與2026年貸款框架協議下的條款相若；及(ii)來自銀行或其他金融機構的借款條款為標準化及可靠的基準，為借款利率提供一致及可計量的比較點，並作為計算借款利率的基礎，吾等認為 貴集團現時的有息負債組合可作為向 貴集團提供現行市場貸款條款的基準，並亦適合成為吾等對貸款進行評估的一個基準。

根據2025年年報，貴集團銀行貸款的年利率介乎2.08%至新加坡隔夜利率平均值(「新加坡隔夜利率平均值」)按約定利率浮動。貴集團債券的年利率介乎3.00%至3.98%，而其他借款的年利率則介乎2.24%至4.50%。貸款的上述實際利率(即2.34%)相對低於 貴集團債券的利率，並接近 貴集團銀行貸款及其他借款利率的低端。貴集團截至2025年12月31日的現有融資的加權平均成本為3.02%，高於貸款的利率。

誠如表2所示，貴集團約人民幣2,254億元的計息負債以資產質押及／或股份質押作擔保，其中約260億人民幣的貸款由深圳地鐵集團提供。吾等已進一步向貴公司管理層獲悉有擔保計息負債的利率。扣除來自深圳地鐵集團的貸款後，有擔保銀行貸款的年利率介於2.08%至7.14%之間，而有擔保其他借款的年利率則介於2.34%至4.50%之間。該貸款的實際利率(即2.34%)處於有擔保其他借款的低端，且接近有擔保銀行貸款利率的低端。

吾等注意到，深圳地鐵集團根據指定協議提供的股東貸款利率為一年期貸款市場報價利率減0.66%。吾等進一步注意到，一年期貸款市場報價利率為3.0%，而各訂約方訂立指定協議時的實際利率為2.34%。因此，2026年貸款框架協議項下的利率與該等指定協議相同。另外，誠如表2所示，約人民幣2,556億元佔 貴集團於2025年12月31日計息負債約71.3%，按浮動利率計息，包括但不限於貸款市場報價利率、新加坡隔夜利率平均值、香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及英國隔夜指數平均利率(「英國隔夜指數平均利率」)。

誠如表1所示，可資比較交易的利率乃按多項基準(包括固定利率、貸款市場報價利率及該公司融資成本)釐定。吾等認為，以人民幣計值的可資比較交易(即第1、2及4項可資比較交易，其中第4項可資比較交易因利率相關資料不足而未獲納入本次分析)的利率適用於吾等分析貸款的利率，乃基於(i)貸款以人民幣計值；及(ii)貸款以貸款市場報價利率為基準。吾等注意到，第1項及第2項可資比較

交易的利率分別為一年期貸款市場報價利率加0.9%及五年期貸款市場報價利率減0.4%。當將第1項及第2項可資比較交易的利率與貸款的實際利率(為2.34%)進行比較時，貸款的實際利率低於該等可資比較交易的利率。

基於上文所述，吾等認為，釐定貸款利率的基準與以人民幣計值的可資比較交易的基準一致且貸款的浮動利率屬公平合理，且與市場相若，乃按一般商業條款或較佳條款經公平磋商釐定。

### 資產抵押

由於補充協議項下的額外擔保形式及相關質押率與2026年貸款框架協議相同。以下關於質押率的分析同時適用於補充協議及2026年貸款框架協議。根據補充協議及2026年貸款框架協議，貴公司須向深圳地鐵集團提供資產質押。資產質押包括合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票、於非上市公司持有的股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權、其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利。資產質押的初始擔保水平根據經修訂固定資產質押率及經修訂其他資產質押率而釐定。

根據董事會函件，經修訂固定資產質押率及經修訂其他資產質押率與董事會函件中「過往借款及抵押安排」分節所列 貴公司與深圳地鐵集團之間之過往借款及抵押安排相若或更為有利。經修訂固定資產質押率高於或等於國內金融機構現行市場標準(介乎50%至60%)，而經修訂其他資產質押率則高於或等於國內金融機構現行市場標準(介乎50%至100%)。

於2026年4月2日及2026年4月8日吾等已對中國三間商業銀行進行單獨的電話訪談。該等銀行：(i)為 貴集團提供貸款；(ii)乃在中國境內擁有超過500家分行的大型全國性銀行；(iii)乃其股份在上海及／或香港證券交易所上市的上市公司；

## 獨立財務顧問函件

及(iv)國有銀行、股份制銀行及城市商業銀行。基於上述，吾等認為該等銀行具有代表性，適合為吾等的評估提供一般市場參考。下表概述訪談的主要調查結果。

表3

	背景	可接受的 資產抵押	下列各項的質押率				
			物業或 建築項目	上市股權	非上市股權	票據或存單	其他資產
1.	一家在中國擁有超過3,200家分行的國有銀行，其股份於上海及香港證券交易所上市	接受房地產、建築項目、上市股權、票據或存單  其他資產將按個別情況基準考慮  很少接受項目未來可得收益權  很少接受唯一非上市股權，通常為抵押組合的一部分	不超過70%	不超過60%	並無指定	銀行存單，100%  銀行票據的質押率高於企業票據，於任何情況下不超過100%	不超過50%
2.	一家股份制銀行，在中國擁有超過23,000家分行，其股份於上海及香港證券交易所上市	接受各類資產及將按個別情況基準考慮  不接受唯一非上市股權，將接受及考慮作為增信抵押品	50% - 70%	不超過60%	不超過50%	銀行票據及銀行存單，90% - 100%  企業票據，70% - 80%	20%-70%
3.	一家在中國擁有600多家分行的城市商業銀行及其股份於上海證券交易所上市	接受各類資產及將按個別情況基準考慮，並可能要求額外抵押品或保證擔保	住宅，70% - 85%  商業及工業，50% - 60%	不超過60%	不超過60%	並無指定	固定資產，50% - 60%  其他資產，不超過50%

基於表3，吾等注意到：(i)物業或建築項目通常獲接受為貸款抵押品，而其他固定資產則因流動性低且難以找到買家而不常可接受；(ii)就物業或建築項目採用的質押率介乎50%至70%（儘管一家銀行對住宅物業的質押率較高）；(iii)上市股權的質押率不會超過60%；(iv)唯一非上市股權通常不可接受為抵押品，且質押率通常將低於60%；(v)票據或存單的質押率相對較高，介乎70%至100%；及(vi)其他資產的質押率將低於70%。

於2024年1月24日，中國人民銀行辦公廳及國家金融監督管理總局辦公廳發佈了《關於做好經營性物業貸款管理的通知》（「通知」）。通知旨在為經營性物業貸款制定指導方針，以促進房地產市場的穩定。其要求商業銀行在提供經營性物業貸款時必須嚴格遵守法律法規，並強調審慎的貸款實踐。此外，通知規定，經營性物業貸款原則上不得超過相關物業評估價值的70%質押率。

此外，經參考中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會及中國證券監督管理委員會於2004年11月2日發佈的《證券公司股票質押貸款管理辦法》（「辦法」），其主要規管證券公司為獲得貸款向商業銀行質押股票的交易。辦法規定(i)股票質押貸款期限不超過6個月且不得展期；(ii)質押率不得超過60%；及(iii)一家商業銀行接受用於質押的一家上市公司股票，不得高於該上市公司全部流通股票的10%。儘管 貴公司並非證券公司且不受辦法的監管，惟該等條文仍可作為商業銀行辦理股份質押貸款的一般考慮因素。

根據表1，吾等注意到，第1項可資比較交易以該等公司的房地產或資產作為擔保，其質押率為60%；而第4項可資比較交易則以該公司持有的上市股份作為擔保，其質押率為80%。經修訂固定資產質押率與該兩項可資比較交易一致。吾等注意到，第2項及第3項可資比較交易分別以該等公司持有的非上市股權作為擔保，其質押率約為30.6%，並以債權證作為擔保，其質押率為50%。經修訂其他資產質押率的下限高於或等於第2項及第3項可資比較交易。

### 擔保

根據補充協議及2026年貸款框架協議，增信措施之一為向深圳地鐵集團提供擔保。該擔保的主要條款載列如下：

深圳地鐵集團保留要求 貴公司指定其附屬公司或其他第三方為原協議或新協議項下的相關貸款提供擔保的權利，而 貴公司須指定經深圳地鐵集團批准的有關實體相應提供擔保。擔保人須為正式註冊、合法存續及正常營運的法人或非法人實體，並須具備一定的債務償還能力。

根據 貴公司管理層的告知，借款的增信措施類型由貸款方按個別情況釐定。根據2025年年報， 貴集團於2025年12月31日擁有總額約人民幣1,123億元的已獲批有擔保貸款融資，當中約人民幣505億元(約佔已獲批有擔保貸款融資總額的45%)同時以資產抵押(包括股份質押)及擔保作為擔保。因此，我們同意董事的看法，認為此安排是 貴集團獲取借款的慣常做法。

鑒於上文所述，吾等認為2026年貸款框架協議及補充協議的條款(包括年度上限)按一般商業條款訂立，屬公平合理。

## 8. 內部監控措施

就貸款的相關提取而言，為確保相關正式協議的條款按一般商業條款訂立，對 貴公司及股東屬公平合理，且就 貴集團而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款， 貴公司已制定以下內部監控政策及採取以下內部監控措施：

- (i) 就任何提取金額而言， 貴公司預期資產抵押相應價值維持於與相關貸款的未償還本金金額除以正式協議項下的特定質押率的水平。 貴公司財務資金中心指定負責人員將監控貸款的任何已償還本金、質押率水平以及各資產抵押的狀況及價值，以向深圳地鐵集團申請或與其溝通以每月解除或替代(視情況而定)相關資產抵押；
- (ii) 貴公司財務資金中心指定負責人員將密切監控將予償還的貸款未償還結餘及利息，並按月報告 貴公司財務部獲授貸款的最新狀況，以確保建議年度上限將不會被超出。倘預期建議年度上限將會被超出，則負責人員將即時向董事會呈報有關事宜，而 貴公司會適時重新遵守上市規則第14A章項下的規定；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 於簽署2026年貸款框架協議項下的各份正式協議前，貴公司財務資金中心指定負責人員將：(a)檢查已公佈的貸款市場報價利率；及(b)將貸款利率與至少兩家為中國的獨立、持牌且信譽良好的商業貸款機構的主要商業銀行或金融機構於其官方網站公佈或所提供報價的利率進行比較。該等利率作為類似條款貸款的現行市場標準基準，透過比較可協助釐定各項貸款所收取的利率是否符合或優於市場利率以及正式協議是否按一般商業條款訂立。倘透過上述方式取得的條款較2026年貸款框架協議所提供條款對貴集團而言更有利，財務及資金中心可能不批准將簽訂之建議正式協議；
- (iv) 於甄選各份貸款合適的資產抵押時，貴公司將指派財務資金中心負責人員，透過貴公司與深圳地鐵集團之相互協議確定資產抵押。雖然深圳地鐵集團可能會優先選用流動性及安全等級較高的合資格資產作為資產抵押，但貴公司就資產抵押於甄選該等資產時須遵循以下流程：
- (a) 貴公司將綜合考慮相關資產當前的經營狀況，結合其在貴公司整體規劃及年度目標的綜合作用，資產賬面值，對貴集團財務及營運的貢獻，倘若深圳地鐵集團強制執行該等資產，則對貴集團的潛在影響，以及該等資產的質押／按揭條件。目標乃甄選相對合適的資產作為資產抵押，同時儘量不影響貴公司正常營運及融資負債狀況；及
- (b) 在集團層面上，貴公司將制定用於資產抵押的建議資產清單。經與貴集團的地區公司或事業部的溝通確認後，根據上述標準作出評估的最終建議資產抵押將轉移至貴集團的投融資委員會以待批准。期後將與深圳地鐵集團簽署資產抵押的具體正式協議，並辦理相關手續；
- (v) 貴公司將指派負責人員委聘獨立估值師並對資產抵押進行估值(如需)，詳細機制載列如下：
- (a) 估值師的評估將由深圳地鐵集團與貴集團共同進行，並由深圳地鐵集團的財務、成本、法律及審計部門的人員，以及貴集團的財務資金中心、投資發展中心及法務部門的人員負責；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 估值師甄選將以邀請招標程序進行，根據領先機構的行業排名向其發出邀請，並在評估過程中涉及擇優甄選，並綜合考慮相關經驗、工作團隊組成、行業排名、估值工作計劃及費用，以及質量保證機制；
  - (c) 預計將會邀請不少於三家潛在估值師參與招標過程；
  - (d) 根據《中華人民共和國資產評估法》及《資產評估行業財政監督管理辦法》的要求，估值師一經甄選，應遵守財政部頒佈的《資產評估基本準則》和中國資產評估協會頒佈的一系列資產評估準則。根據評估目的、評估對象、價值類型及資料收集等因素，從三種標準估值方法(即市場法、收入法及成本法)中選擇一至兩種適用方法及其衍生方法；及
  - (e) 評估日期將根據評估對象的適用情況釐定，將盡量接近相關資產抵押協議簽署日期，以真實反映資產抵押價值，並將不早於簽署相關協議日期前一年；
- (vi) 於甄選及執行資產抵押後，貴公司及深圳地鐵集團會定期評估有關資產的價值，包括基於營運及賬面情況進行內部評估，或聘請第三方進行定期的價值評估。倘若資產價值大幅下降(例如其導致相關質押率超過最初設定的水準)時，貴公司可能需要按深圳地鐵集團要求補充或調換資產。補充或調換資產的流程與甄選資產抵押及進行估值的內部監控程序(即上述第(iv)及(v)分段)保持一致；
- (vii) 貴公司外聘核數師將對2026年貸款框架協議項下訂立的交易進行年度審閱，以確保交易金額於建議年度上限內，且交易根據2026年貸款框架協議所載條款進行；及
- (viii) 獨立非執行董事將對2026年貸款框架協議項下擬進行的交易的狀況進行年度審閱，以確保貴公司已遵守其內部審批程序及上市規則項下的相關規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據 貴公司提供的資料， 貴集團與深圳地鐵集團已設立一個頻道，用以適時分享有關原協議項下交易之信息，包括質押進度及原協議項下各項貸款及資產質押之相關信息。據 貴公司管理層告知，財務資金中心指定負責人員一直每天都密切關注分享頻道上的資訊。

據原協議，在選擇資產抵押時，根據 貴公司提供的資料，吾等注意到一份可供質押的潛在資產清單已予傳閱並通知各分區公司，且該最終清單已於 貴集團的管理層會議中獲批。

關於根據原協議選聘獨立估值師對資產抵押進行估值，已成立一個由五名成員組成的工作小組。吾等已審閱有關委聘獨立估值師的招標文件，並注意到(i)工作小組的五名成員中有兩名來自 貴集團；及(ii)有超過三名獨立估值師參與招標。據 貴公司管理層告知，根據原協議向深圳地鐵集團質押的資產估值工作目前正在進行，而工作小組將繼續監察估值進度。

貴公司亦將遵守上市規則項下所有其他相關規定，包括由 貴公司獨立非執行董事及核數師就2026年貸款框架協議的實際執行情況進行年度審閱及／或確認。吾等已取得並審閱 貴公司獨立非執行董事及核數師就截至2025年12月31日止年度所作出的確認，且並未發現任何不當之處。

此外， 貴公司將勤勉管理其業務，以支持還款現金流。 貴公司可於正式協議中與深圳地鐵集團另行協定，以申請將相關貸款延期，惟須經深圳地鐵集團批准，如需要延期， 貴公司將遵守上市規則第14A章下所有適用的申報及批准規定。考慮到(i)誠如上文所討論已由吾等取得並審閱的資料；(ii)財務資金中心將繼續監察根據原協議及2026年貸款框架協議所訂立的貸款及資產質押狀況；(iii)發現的任何問題將立即向董事會報告，以便及時採取補救行動；(iv) 貴公司將盡最大努力確保及時償還貸款，並於必要時考慮其他融資來源；(v) 貴公司可能與深圳地鐵集團就貸款延期達成協議，但須獲批准及遵守相關上市規則；(vi)經管理團隊批准， 貴公司已並將繼續對資產抵押的資產選擇進行全面評估；及(vii)倘 貴公司需要補充或調換資產抵押，將採用相同的內部監控程序，吾等認為， 貴公司已採取適當措施，以監管 貴集團根據2026年貸款框架協議擬進行的交易，從而保障股東的利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮到(i)補充條款已擴大資產抵押的範圍，從而增強 貴集團資產管理的靈活性及成效；且(ii)質押率亦已修訂，對 貴集團更為有利，吾等認為，儘管補充協議項下擬進行之交易並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，補充協議的條款及據此擬進行的交易按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。

經考慮到(i)貸款表示深圳地鐵集團對 貴公司持續堅定的支持；(ii)貸款的期限及浮動利率的釐定基準與可資比較交易一致；(iii)年度上限已作公平釐定；及(iv)資產抵押的質押率相較於可資比較交易為相對較高，吾等認為，儘管2026年貸款框架協議項下擬進行之交易並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，2026年貸款框架協議的條款及據此擬進行之交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提出建議，且吾等建議獨立股東，投票贊成將於股東週年會上提呈的普通決議案，以批准補充協議及2026年貸款框架協議以及據此擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

執行董事 聯席董事

黃偉亮 阮芷嫻

謹啟

2026年5月14日

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：黃偉亮先生自2008年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。阮芷嫻女士為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士及負責人員。阮女士於機構融資行業累積逾12年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司董事或最高行政人員於任何股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉或於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無董事為於本公司的股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露：

董事姓名	於深圳地鐵集團出任的職位
黃力平先生	黨委副書記、董事及總經理
雷江松先生	黨委委員及副總經理

## 3. 主要股東於本公司股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

名稱	身份 (權益類型)	股份類別	權益性質	於最後實際	佔相關類別	
				可行日期 所持有股份數目	股份總數的 概約百分比	佔已發行股份 總數百分比
深圳地鐵集團	實益擁有人	A股	好倉	3,242,810,791	33.35%	27.18%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益或淡倉。

#### 4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益(猶如彼等各自被視作上市規則第8.10條項下的本公司控股股東)。

#### 5. 董事於本集團資產的權益

於最後實際可行日期，董事自2025年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何存續並對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有任何重大權益。

#### 7. 董事於服務合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約或服務協議。

## 8. 專家資格及同意

以下為名列本通函並提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

姓名	資格
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)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，八方金融有限公司並無於本集團任何成員公司的股本擁有實益權益，亦無於本集團任何成員公司擁有認購或提名他人認購證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，八方金融有限公司自2025年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，八方金融有限公司已就本通函的刊發以及在本通函中以其形式及涵義載列其日期為2026年5月14日有關彼等向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件及引述其名稱及意見授出書面同意，且迄今並無撤回其書面同意。

## 9. 重大不利變動

除上文所披露者外，董事確認，自2025年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日)本集團的財務或貿易狀況並無發生任何重大不利變動。

## 10. 其他事項

本通函備有中英文版本。本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

以下文件的電子副本由本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)內刊載於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.vanke.com>)：

- (a) 2025年貸款框架協議及其補充協議；

- (b) 2026年貸款框架協議；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第40頁至69頁；及
- (d) 本附錄一「8.專家資格及同意」一段所述獨立財務顧問的書面同意。

---

## 2025年股東週年會之補充通告

---

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，概不對因本通告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)

### 2025年股東週年會之補充通告

茲提述萬科企業股份有限公司(「本公司」或「公司」)日期為2026年5月8日的2025年股東週年會(「股東週年會」)通告(「初次通告」)。根據初次通告，公司將於2026年5月29日(星期五)下午3時正起假座中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心舉行股東週年會。

本公司第二十屆董事會第三十四次會議於2026年5月12日審議通過《關於就深鐵集團向公司提供25億元股東借款額度並由公司提供擔保訂立框架協議的議案》和《關於就220億股東借款簽署補充協議安排的議案》。本公司董事會(「董事會」)作為股東週年會召集人已於2026年5月8日發出股東週年會通告。根據公司章程第58條的規定，召集人在發出股東會通知公告後，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1%以上股份的股東仍可以在股東會召開前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日內發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容。2026年5月13日，董事會作為股東週年會之召集人收到深圳地鐵集團(截至本通告日期，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27.18%)的書面信函，信函載明深圳市地鐵集團有限公司作為本公司股東，向董事會提交臨時提案，提請股東週年會審議《關於就220億股東借款簽署補充協議安排的議案》及《關於就深鐵集團向公司提供25億元股東借款額度並由公司提供擔保訂立框

---

## 2025年股東週年會之補充通告

---

架協議的議案》(「**補充議案**」)。根據公司章程第57條的規定，深圳地鐵集團本次的提案屬於股東會職權範圍，同時根據公司第二十屆董事會第三十四次會議決議，董事會已事先同意如有合資格股東提出該臨時提案，同意將其提交股東週年會審議。

初次通告中其他議案內容保持不變。

除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2026年5月8日的通函所界定者具有相同涵義。

### 將在股東週年會上審議及批准的事項

本公司股東將在股東週年會上審議及酌情批准下列決議案：

#### 普通決議案

1. 審議及批准本公司2025年度董事會報告；
2. 審議及批准2025年度報告；
3. 審議及批准2025年度利潤分配方案；
4. 審議及批准續聘2026年度會計師事務所的議案；

#### 特別決議案

5. 審議及批准關於增發H股股份一般性授權的議案；

#### 普通決議案

6. 審議及批准授權本公司及其控股子公司對外提供財務資助；
7. 審議及批准授權本公司及其控股子公司對外提供擔保；
8. 審議及批准關於公司未彌補虧損達到實收資本總額三分之一的議案；
9. 審議及批准制定董事、高級管理人員薪酬管理制度的議案；
10. 審議及批准2026年度董事薪酬方案的議案；

補充普通決議案

11. 「動議

- (1) 批准、確認及追認本公司與深圳地鐵集團所訂立的2025年貸款框架協議的補充協議及其項下擬進行的交易；及
- (2) 授權本公司董事會並可由董事會轉授權其他獲授權人士於彼等認為必要時行使一切權力及進行相關其他行動及事宜，以及簽立彼等認為或會對執行2025年貸款框架協議的補充協議項下擬進行的交易屬必要或權宜的其他文件或協議。」

12. 「動議

- (1) 批准、確認及追認本公司與深圳地鐵集團所訂立的2026年貸款框架協議及其項下擬進行的交易；
- (2) 批准、確認及追認2026年貸款框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限；及
- (3) 授權本公司董事會並可由董事會轉授權其他獲授權人士於彼等認為必要時行使一切權力及進行相關其他行動及事宜，以及簽立彼等認為或會對執行2026年貸款框架協議項下擬進行的交易屬必要或權宜的其他文件或協議。」

萬科企業股份有限公司  
董事會

中國，深圳  
2026年5月14日

---

## 2025年股東週年會之補充通告

---

附註：

1. H股持有人如欲出席股東週年會，最遲須於2026年5月22日(星期五)下午4時30分正將股票及過戶文件一併交回本公司的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舖。凡於2026年5月22日(星期五)名列本公司股東名冊內的本公司H股持有人均有權出席股東週年會，並可就擬於會上提呈的決議案進行投票。
2. 凡有權出席股東週年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股東週年會並於會上投票。代表毋須為股東。
3. 委任超過一名代表的股東，其代表投票的股份數目不能超出股東的持股數目。
4. 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股東週年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，方為有效。就H股持有人而言，上述文件最遲須於股東週年會或其任何續會指定舉行時間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。
5. 是次股東週年會預計需時半天。出席是次股東週年會的股東(親身出席或委派代表出席)須自行承擔交通費及住宿費。
6. 董事會辦公室地址如下：  
  
**萬科企業股份有限公司**  
中國深圳市福田區梅林路63號萬科大廈  
郵政編碼：518049  
聯絡人：李媛媛女士、許智濤先生  
電話：86 (755) 2560 6666  
傳真：86 (755) 2553 1696
7. 各股東(或其委任代表)須以投票表決方式行使其投票權。

於本通告日期，董事會成員包括：非執行董事黃力平先生、胡國斌先生及雷江松先生；執行董事王蘊女士；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