



万科企业股份有限公司

关于参与投资上海城市更新引导基金的公告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2021-133

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、对外投资概述

1、近日，万科企业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）下属子公司上海万科企业有限公司（以下简称“上海万科”，有限合伙人之一）与国泰君安创新投资有限公司（以下简称“国君创投”）、上海地产城市更新投资管理有限公司（以下简称“上海地产”）等普通合伙人，以及上海世博土地控股有限公司、上海招商置业有限公司、中交房地产集团有限公司等其他有限合伙人签署了《上海城市更新引导私募基金合伙企业(有限合伙)协议》，共同投资设立“上海城市更新引导私募基金合伙企业(有限合伙)”（以下简称“上海城市更新引导基金”）。

2、上海城市更新引导基金的募集规模为人民币100.02亿元，投资领域聚焦于上海市城区的旧城改造、历史风貌保护、租赁住房等城市更新项目，主要通过投资于符合前述领域范围内的子基金以及被投资企业开展活动。上海城市更新引导基金将聘请执行事务合伙人之一国君创投担任基金的管理人，负责基金的投资管理运营等相关工作。

3、本公司下属子公司上海万科认缴出资金额为人民币20亿元，占上海城市更新引导基金的比例为19.996%。本次投资未超过本公司董事会授权范围，无需提交公司董事会审议。本次投资不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不会导致同业竞争或构成关联交易。

4、本公司无控股股东和实际控制人。在本公司下属子公司上海万科入股前，本公司持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员未参与上海城市更新引导基金的份额认购；本公司董事、监事、高级管理人员未在上海城市更新引导基金中任职。

二、专业投资机构的基本情况

机构名称：国泰君安创新投资有限公司

成立时间：2009年5月20日

注册地：中国（上海）自由贸易试验区银城中路168号11F07-09室

注册资本：人民币750,000万

法定代表人：江伟

股东及实际控制人：国泰君安证券股份有限公司持有国君创投100%股权，上海国际集团有限公司为国君创投的实际控制人。

主要投资领域：先进制造业、新一代信息技术、医疗健康、环保新能源、消费升级与现代服务业、城市更新与新基建等领域的股权投资领域。

经营范围：从事股权投资业务及中国证券监督管理委员会允许的其他业务。

国君创投已按照有关规定在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，登记编号：PT2600011780。

国君创投认缴出资金额100万元，占上海城市更新引导基金的比例为0.01%。国君创投与本公司不存在关联关系或利益安排，与本公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或利益安排，国君创投与其他参与设立投资基金的投资人不存在一致行动关系，且没有直接或间接持有公司股份。

三、上海城市更新引导基金基本情况及协议的主要内容

- 1、企业名称：上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）
- 2、出资规模：人民币100.02亿元
- 3、组织形式：有限合伙企业
- 4、股东结构

序号	合伙人名称	出资金额（亿元）	合伙人类型
1	国泰君安创新投资有限公司	0.01	普通合伙人
2	上海地产城市更新投资管理有限公司	0.01	普通合伙人
3	上海世博土地控股有限公司	40	有限合伙人
4	上海招商置业有限公司	20	有限合伙人
5	上海万科企业有限公司	20	有限合伙人
6	中交房地产集团有限公司	20	有限合伙人
合计		100.02	-

5、 出资方式和出资进度：本合伙企业的目标募集规模为人民币 100.02 亿元，为货币出资。各合伙人的认缴出资额应按照管理人不时发出的缴付出资通知的要求分期缴付。

6、 存续期限：八年。

7、 管理和决策机制：国君创投为本合伙企业的管理人，管理人负责基金的投资管理运营及基金备案、信息披露等相关法定及约定事宜，负责向本基金提供投资管理服务。

8、 分配机制：按照协议约定进行分配。

9、 退出机制：按照协议约定的方式退出。

10、 会计核算方式：执行国家有关的会计制度，基金财产独立建账、独立核算。

11、 投资方向：上海市城区的旧城改造、历史风貌保护、租赁住房等城市更新项目。

四、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次投资的目的及对公司的影响

本公司下属子公司参与投资上海城市更新引导基金，是基于公司既定的发展战略，体现了公司“与城市同步发展，与客户同步发展”的长期发展理念。本次投资有助于公司深度参与上海城市有机更新，助力提升超大城市安居宜居水平。

本次投资上海城市更新引导基金的各方均以现金方式出资，完全按照市场规则进行，各方约定的权利义务不存在违反各方《公司章程》和相关法律法规的事项，不存在损害广大中小股东利益的情形。

（二）本次投资存在的风险

受经济环境、行业周期、投资标的经营管理、交易方案、监管政策等多种因素影响，上海城市更新引导基金可能存在以下风险：

1、存在基金在投资实施中可能存在因政策调整、市场准入限制、股权转让限制等因素，导致无法达成投资目的的风险。

2、存在因决策失误或行业环境发生重大变化，导致投资项目的经营成果低于预期的风险，以及基金因管理风险导致不能按期退出的风险。

3、存在基金因正常投资事宜发生亏损的风险。

本公司将密切关注基金经营管理状况及投资项目的实施过程，加强风险管控，以切实降低投资风险。

五、其他

本次与国君创投等共同投资上海城市更新引导基金前十二个月，本公司不存在将超募资金用于永久性补充流动资金的情形。本公司将根据有关规定，结合基金运营的进展情况，及

时履行后续信息披露义务。

特此公告。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二一年十二月十八日