



万科企业股份有限公司

关于参与投资建万住房租赁基金的公告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2023-004

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”）下属子公司海南中万启航管理服务有限公司（以下简称“中万启航”，普通合伙人之一）、海南万益管理服务有限公司（以下简称“万益管理”，有限合伙人之一）与中国建设银行股份有限公司（以下简称“中国建设银行”）下属的建信住房租赁私募基金管理有限公司（以下简称“建信住房租赁基金管理公司”，普通合伙人之一）、建信住房租赁基金（有限合伙）（有限合伙人之一）签署了《建万（北京）住房租赁投资基金（有限合伙）合伙协议》，共同投资设立“建万（北京）住房租赁投资基金（有限合伙）”（以下简称“建万住房租赁基金”）。

2、建万住房租赁基金的募集规模为人民币100亿元，坚持投资于住房租赁基本定位，主要投资于本公司及其下属子公司（以下简称“万科集团”）及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产，同时投资于其他房企持有的具有投资价值的自持住宅、存量商办物业等存量资产，用于租赁住房。建万住房租赁基金将聘请执行事务合伙人建信住房租赁基金管理公司担任基金的管理人，负责基金的投资管理运营等相关工作。

3、本公司下属子公司中万启航认缴出资金额为人民币100万元、万益管理认缴出资金额为人民币19.99亿元，合计占建万住房租赁基金的比例为20%。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中万启航、万益管理入股前，本公司持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员未参与建万住房租赁基金的份额认购；本公司董事、监事、高级管理人员目前未在建万住房租赁基金中任职。

二、专业投资机构的基本情况

机构名称：建信住房租赁私募基金管理有限公司

成立时间：2022年10月31日

注册地：北京市西城区闹市口大街1号院4号楼8层8C、8D、8E

注册资本：人民币10,000万元

法定代表人：孙庆文

股东：建信信托有限责任公司持有建信住房租赁基金管理公司100%股权，建信信托有限责任公司是中国建设银行2009年投资控股的信托子公司。

经营范围：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务。

登记备案情况：建信住房租赁基金管理公司已在中国证券投资基金业协会完成私募基金管理人登记备案，备案编码为P1074256。

建信住房租赁基金管理公司认缴出资额100万元，占建万住房租赁基金的比例为0.01%。建信住房租赁基金管理公司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。建信住房租赁基金管理公司与建信住房租赁基金（有限合伙）同为中国建设银行的下属企业，除此之外，建信住房租赁基金管理公司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、建万住房租赁基金基本情况及协议的主要内容

- 1、企业名称：建万住房租赁投资私募基金（有限合伙）
- 2、出资规模：人民币100亿元
- 3、组织形式：有限合伙企业
- 4、合伙人结构

序号	合伙人名称	认缴出资额 (人民币万元)	合伙人类型
1	建信住房租赁私募基金管理有限公司	100	普通合伙人
2	海南中万启航管理服务有限公司	100	普通合伙人
3	建信住房租赁基金（有限合伙）	799,900	有限合伙人
4	海南万益管理服务有限公司	199,900	有限合伙人
合计		1,000,000	-

- 5、出资方式 and 出资进度：以货币形式缴付。合伙企业于设立时的认缴出资总额为人民

币 100 亿元。具体实缴出资安排包括首期实缴出资和后续各期出资，在合伙企业成立起三年内，每一合伙人应按照基金管理人发出的书面缴付出资通知规定的出资金额和出资日期缴付后续各期出资。

6、 合伙期限：10 年，自基金成立日起计算，但不得超过建信住房租赁基金（有限合伙）的存续期。

7、 管理和决策机制：合伙人会议由全体合伙人共同组成，合伙人会议为建万住房租赁基金的最高权力机构，按照协议约定行使决策权。合伙企业设立投资决策委员会（“投委会”），投委会行使协议约定的职权并作出决策。投委会由三名委员组成，其中，建信住房租赁基金管理公司委派两名委员，中万启航委派一名委员，主任由建信住房租赁基金管理公司委派的委员担任。

8、 分配机制：合伙企业的可分配收入按照以下原则执行，首先合伙人实缴出资返还，其次分配合伙人门槛收益，余额按约定比例分配。具体分配机制按照协议约定进行分配。

9、 退出机制：按照协议约定的退伙或合伙份额转让的方式退出。

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：主要投资于万科集团及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产，同时投资于其他房企持有的具有投资价值的自持住宅、存量商办物业等存量资产，用于租赁住房。

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建万住房租赁基金，是公司践行“城市建设服务商”的战略定位，落实国家“租购并举”政策的重要举措，公司将充分发挥行业龙头的示范效应，为社会提供更多优质的租赁住房产品。本次投资有助于盘活公司长租公寓存量资产，进一步扩大长租公寓业务管理规模。

本次投资建万住房租赁基金的各方均以现金方式出资，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、监管政策等多种因素影响，建万住房租赁基金可能存在以下风险：

1、 存在基金在投资实施中可能因政策调整、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

1、本次与建信住房租赁基金管理公司等共同投资建万住房租赁基金前十二个月，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。

2、建万住房租赁基金设立尚需在有关部门办理必要的登记、备案等手续。

3、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
二〇二三年一月十七日