



万科企业股份有限公司

境内同步披露公告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2025-023

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。

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2025 年 2 月 21 日在香港联合交易所有限公司披露易网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）刊登了公告。根据《深圳证券交易所股票上市规则》11.2.1 条关于境内外同步披露的要求，特将公告内容披露如下，供参阅。

特此公告。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二五年二月二十一日

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)

## 補充公告

### 一、轉讓於紅樹灣項目的出售權益及出售股權

茲提述萬科企業股份有限公司(「本公司」)於2025年1月27日披露的標題為「關連交易－轉讓於紅樹灣項目的出售權益及出售股權」的公告(「該公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。董事會謹此向本公司股東提供補充資料如下：

#### 出售權益的代價及評估資料

截至基準日，出售權益(即紅樹灣項目49%的未來收益權)的評估價值約為人民幣129,112.98萬元。於得出評估價值時，獨立估值師採用了收益法。有關上述評估的進一步資料如下：

#### 評估的關鍵輸入參數及計算過程

##### (一) 收益模型的選取

資產獨立估值師根據本項目的目的和特點，選用現金流量折現法中的自由現金流折現模型。

## 收益權價值

根據被評估單位的資產配置和使用情況，收益權價值的計算公式如下：

49%收益權價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產負債價值

### (1) 經營性資產價值

經營性資產是指與被評估單位生產經營相關的，評估基準日後企業自由現金流量預測所涉及的資產與負債。經營性資產價值的計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

公式中：P — 經營性資產價值；

i — 預測年度；

r — 折現率；

$R_i$  — 第i年企業自由現金流量；

n — 預測期年限；

$R_{n+1}$  — 預測期後企業自由現金流量(終值)(詳情請參閱本公告「(四)預測期後現金流」各段)

其中，自由現金流量計算公式如下：

自由現金流量 = 現金流入 - 現金流出

詳情請參閱本公告「(五)現金流的預測」各段。

其中，折現率計算如下：

參考全國銀行間同業拆借中心授權公佈貸款市場報價利率(LPR)上浮，並根據企業要求的期望收益率確認。

詳情請參閱本公告「(六)折現率的確定」各段。

## (2) 溢餘資產價值

溢餘資產是指評估基準日超過企業生產經營所需，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產。溢餘資產單獨分析和評估。

## (3) 非經營性資產、負債價值

非經營性資產、負債是指與被評估單位生產經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產與負債。本次評估根據未來收益權產生的現金流，所以不考慮基準日非經營性資產與負債，為本次評估目的，其價值為零。

## (二) 收益期和預測期的確定

### 1. 收益期的確定

對於紅樹灣項目，該類公司主要經營業務是房地產開發銷售、自持物業、酒店經營業務，其收益期主要考慮的因素是經營權。

### 2. 預測期的確定

經過綜合分析，確定評估基準日至2034年12月為明確預測期。

在對企業收入、成本、費用、資本結構、風險水準等綜合分析的基礎上，結合宏觀政策、行業週期及其他影響企業進入穩定期的因素，確定預測期為130個月，即2024年3月1日至2034年12月31日。

## (三) 收益預測說明

### 1. 營業收入

紅樹灣項目營業收入主要由(i)房地產開發銷售、(ii)自持物業、(iii)酒店經營收入組成。房地產開發銷售共五期，自2017年開始預售；紅樹灣項目的自持物業主要是自建的集中商業，用於出租收取租金、物業管理費，以及廣告收入等，自持物業從2023年5月開始運營；及酒店經營是從2024年2月開始經營。

於評估房地產開發銷售時，根據紅樹灣項目歷史銷售情況、目前已經簽訂的協定、結合公司及行業發展情況等，本公司制定了銷售規劃，並考慮一定的競爭因素及房源的條件，銷售單價定價有下降。

自持物業按經營10年測算，測算期共110個月（從2024年3月預測期開始起至2033年4月營運開始日期的十年）。基於物業項目的定位，歷史數據及該地區的周邊狀況，(i)租金收入根據租金單價年平均增長率為7%，出租比例按5%增長，出租比例最高為95%測算；及(ii)物業管理費單價按年平均增長率為5%測算。

酒店經營是從按經營10年測算，測算期共119個月（從2024年3月預測期開始起至2033年1月營運開始日期的十年）。基於物業項目的定位，歷史數據及該地區的周邊狀況，(i)酒店客房收入根據平均房價的增長率為5%，入住率的增長率為10%，入住率最高為85%預測。

因此，對紅樹灣項目未來年度業務收入進行預測。

## 2. 開發成本投資

紅樹灣項目開發成本投資主要是項目房地產開發銷售的成本，包括：前期工程費、設計費、基礎設施費、建安工程費、開發間接費(除資本化利息)，獨立估值師在本公司提供的歷史數據及開發成本投資預測的基礎上，通過對項目成本明細項的分析進行預測。

## 3. 委託管理費用

紅樹灣項目尚需支付的委託管理費用，基於歷史數據尚需支付2024年度的費用，據此對費用進行預測。

#### 4. 管理費用(開辦費)

紅樹灣項目尚需支付的自持物業開辦費用基於項目投資狀態估計，預測分兩年支付開辦費用。

#### 5. 銷售費用

銷售費用主要為銷售房地產產生的佣金等，基於歷史數據估計，預測房產銷售是到2026年末，銷售費用預測至2026年末。

#### 6. 銷售稅金及附加

紅樹灣項目的稅金及附加主要是房地產銷售收入現金流的稅金及附加：包括：城市建設維護稅、教育費附加、地方教育費附加及印花稅，根據截至基準日中國相關稅法估計。其中城市維護建設稅按應繳增值稅額的7%計繳；教育費附加按應繳增值稅額的3%計繳；地方教育費附加按應繳增值稅的2%計繳。印花稅按房地產銷售收入的0.05%計繳。

#### 7. 銷售增值稅

紅樹灣項目的銷售增值稅主要是房地產銷售的增值稅，前期按3%預繳，最後一期按5%清算，根據截至基準日中國相關稅法估計。

#### 8. 土地增值稅

紅樹灣項目的土地增值稅主要是房地產銷售的土地增值稅，每期按3%預繳，根據截至基準日中國相關稅法估計，並根據銷售情況再作土地增值稅清算。

#### 9. 經營成本及稅金

紅樹灣項目的經營成本及稅金包括兩個部分自持物業和酒店經營，基於物業項目的定位，歷史數據及該地區的周邊狀況估計。

## ① 自持物業

紅樹灣項目自持物業的經營成本及稅金，主要是項目自持物業產生。

自持物業稅金包括：增值稅、城市建設維護稅、教育費附加(含地方教育費附加)、印花稅、房產稅、土地使用稅。其中增值稅按科目不同分為9%、6%；城市維護建設稅按應繳增值稅額的7%計繳；教育費附加(含地方教育費附加)按應繳增值稅額的5%計繳；印花稅按租金的0.1%計繳；房產稅按原值的70%作為基數，以1.2%計繳，前3年免徵；土地使用稅按按人民幣9元/㎡計繳。

## ② 酒店經營

紅樹灣項目酒店經營的經營成本及稅金，主要是經營酒店產生。

酒店經營稅金包括：增值稅、城市建設維護稅、教育費附加(含地方教育費附加)、印花稅、房產稅、土地使用稅。其中增值稅按收入6%計繳；城市維護建設稅按應繳增值稅額的7%計繳；教育費附加(含地方教育費附加)按應繳增值稅額的5%計繳；印花稅按營業收入的0.1%計繳；房產稅按原值的70%作為基數，以1.2%計繳，前3年免徵；土地使用稅按按人民幣9元/㎡計繳。

酒店經營成本包括：客房成本，按客房收入的20%預測；餐飲成本，按餐飲收入的70%預測；會議及其他成本，按會議及其他收入的85%預測；行政管理費用，按酒店總收入的10%預測；市場行銷費用，按酒店總收入的6%預測；能源成本，按酒店總收入的8%預測；維護保養費，按酒店總收入的4%預測，還有管理費、保險費及開辦費。

## 10. 企業所得稅

紅樹灣項目企業所得稅稅率按25%進行預測，根據截至基準日中國相關稅法估計。

#### (四) 預測期後現金流

預測期後現金流，包含自持物業和酒店經營按10年期測算後，截止到土地產權結束日的現金流。

計算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V：淨現金流入價值。

A：預測期的最後一期淨收益(基於本公告「(三) 收益預測說明」各段所載的參數及假設)。

Y：年報酬率，按4.5%預測，按照本公告中標題為「(六) 折現率的確定」段落中所述的方法確定。

g：年增長率，按3%預測，根據預測期最後三年的年增長率情況，估計預測期後的年增長率。

n：剩餘期限(月)，土地使用權結束日為2053年6月，自持物業從2033年5月(於自持物業的預測期結束日後)起算剩242個月，酒店經營從2034年2月(於酒店經營的預測期結束日後)起算剩233個月。

#### (五) 現金流的預測

各年現金流 = 現金流入(預測期營業收入或預測期後現金流) - 現金流出(預測期的開發成本投資、委託管理費用、管理費用、銷售費用、銷售稅金及附加、銷售增值稅、土地增值稅、營業成本及稅金、企業所得稅)

該等參數以本公告「(三) 收益預測說明」各段所載的假設為基準。

## (六) 折現率的確定

本評估報告的折現率參考全國銀行間同業拆借中心受權公佈貸款市場報價利率(LPR)上浮，並根據企業要求的期望收益率確認。

中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈，2024年2月20日貸款市場報價利率(LPR)為：5年期以上LPR為3.95%。

根據項目要求的期望收益率以LPR為基礎上浮14%，本次評估報告的折現率計算為： $3.95\% \times (1+14\%) = 4.50\%$ 。

預測期後折現率與預測期取值一致。

## (七) 收益法測算結果

基於上述分析，以淨現金流量為基礎，在4.5%的折現率下對130個月進行測算，經營性資產的價值估計為人民幣7.885946億元。截至基準日，紅樹林灣項目49%收益權之溢餘資產價值乃透過從本公司享有的紅樹灣項目49%收益權截至基準日自深圳地鐵集團獲分配的現金流入減去該等收益權截至基準日的49%資產淨值而評估，根據其賬面值估計約為人民幣502.5352百萬元。

截至基準日，紅樹灣項目49%未來收益權的價值=經營性資產價值+溢餘資產價值+非經營性資產及負債價值  
=人民幣(7.885946億元+5.025352億元+0億元)  
=人民幣12.911298億元

根據《收益權受讓協議》，收益權轉讓的總代價為人民幣1,292,058,995.31元，乃經參考下列各項而釐定：(i)紅樹灣項目的49%(而並非該公告中載列的100%)投資收益權的估值，即截至基準日約人民幣129,112.98萬元，由獨立估值師採用收益法進行估值；及(ii)現時營商條件以及紅樹灣項目的前景與展望。

## 出售公司的純利及評估資料

出售公司截至2022年12月31日止財政年度的經審計純利(除稅前及除稅後)如下：

單位：人民幣萬元

2022年12月31日  
(經審計)

純利(除稅前)	128.21
純利(除稅後)	82.49

### 評估的關鍵輸入參數及計算過程

截至基準日，出售公司100%股權的評估價值約為人民幣11,883.07萬元(出售股權對應人民幣5,822.70萬元)。於得出評估價值時，獨立估值師採用了資產法。有關上述評估的進一步資料如下：

出售公司100%股權的股東全部權益價值的評估值為(一)流動資產評估值與(二)非流動資產評估值之和減去(三)流動負債與非流動負債總額。

#### (一) 流動資產

##### (1) 貨幣資金

包括現金、銀行存款，通過現金盤點、核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。

##### (2) 應收票據

對不帶息票據以其票面金額確定評估值；對帶息票據以其票面金額加上持有期間的應計利息確定評估值。

##### (3) 應收款項

應收款項包括應收賬款和其他應收款。在賬面核實無誤的基礎上，對於期後已收回和有充分理由相信能全額收回的，按賬面餘額確認評估值；對於收回的可能性不確定的款項，參照賬齡分析估計可能的風險損失額，以賬面餘額扣減估計的風險損失額確定評估值；壞賬準備按估計的風險損失額確定。

#### (4) 預付賬款

根據所能收回的相應貨物形成資產或權利的價值確定評估值。對於能夠收回相應貨物或權利的，按核實後的賬面值作為評估值。對於那些有確鑿證據表明收不回相應貨物，也不能形成相應資產或權益的預付賬款，其評估值為零。

#### (5) 存貨

存貨主要有庫存商品：

庫存商品：採用市場法進行評估。對於暢銷產品和已銷定產的產品，根據其不含稅銷售價格減去銷售費用、全部稅金(含營業稅金及附加、所得稅)確定評估值；對於正常銷售產品，根據其不含稅銷售價格減去銷售費用、全部稅金和適當數額的稅後淨利潤確定評估值；對於勉強銷售產品，根據其不含稅銷售價格減去銷售費用、全部稅金和稅後淨利潤確定評估值；對於滯銷產品根據其可收回淨收益確定評估值。報廢產品在待處理流動資產中按其殘值確定評估值。跌價準備按零確定評估值。其中：正常銷售產品的評估值計算過程如下：

評估值 = 產成品數量 × 該產品基準日不含稅單價 × (1 - 稅金及附加率 - 銷售費用率 - 所得稅費用率 - 淨利潤率 × 扣減率)

#### (6) 其他流動資產

一年內到期的非流動資產、其他流動資產以核實後賬面值確認為評估值。

關於上述流動資產，其評估價值與各自的賬面價值並無差異。

## (二) 非流動資產

### (1) 長期股權投資

長期股權投資主要為對下屬公司的股權投資，共計5家，全資子公司5家。被投資下屬公司均採用資產基礎法進行評估。

對擁有控制權且被投資單位正常經營的長期股權投資，於同一評估基準日，採用資產基礎法對被投資單位進行整體評估，並按評估後的股東全部權益價值乘以實際持股比例確定評估值；

對持股比例較小或因對被投資單位經營無管控制力且不納入合併報表的長期股權投資，被評估單位只能提供被投資單位的財務報表，不具備對被投資單位進行整體評估的條件，按評被投資單位經審計或未經審計的賬面淨資產乘以實際持股比例確定評估值；

對非正常經營的長期股權投資，根據被評估單位提供的資料及獨立估值師的調查結果，綜合分析確定評估值。

### (2) 固定資產—設備類資產

根據本次評估目的和被評估設備的特點，主要採用重置成本法進行評估。對可以搜集二手市場交易資訊的設備採用市場法評估。

採用重置成本法評估的設備：

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

## 電子設備

### 1、 重置全價

重置全價 = 設備含稅購置價 - 可抵扣增值稅

$$= \text{設備含稅購置價} / 1.13$$

### 2、 成新率的確定

主要採用年限成新率確定。

$$\text{年限成新率} = (\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

A · 對於待報廢的設備，按市場價確定評估值。

B · 對於無實物設備，評估為零。

C · 對逾齡電子設備，部分市場流通性好的車輛採用市場法進行評估。

### (3) 無形資產－外購類無形資產

對於評估基準日市場上有銷售的外購軟體，按照評估基準日的市場價格作為評估值。

### (4) 遞延所得稅資產

評估範圍的遞延所得稅資產是企業核算資產在後續計量過程中因企業會計準則規定與稅法規定不同，產生資產的賬面價值與其計稅基礎的差異。按照暫時性差異與適用所得稅稅率計算的結果結合公司未來經營情況，確認的遞延所得稅資產，以核實後確認評估值。

### (三) 流動負債、非流動負債

流動負債包括：應付賬款、預收款項、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款。

對以上負債，獨立估值師對賬面值進行了核實。本次評估以核實後的賬面值或根據其實際應承擔的負債確定評估值。

### (三) 評估值與賬面值存在差異的原因分析

截至評估基準日，出售公司全部股東權益評估值約為人民幣11,883.07萬元，賬面值約為人民幣11,887.19萬元，差異約為人民幣4.1萬元。

詳細名目載列如下：

科目名稱	科目名稱 (人民幣元)	評估價值 (人民幣元)
<b>流動資產小計</b>	<b>262,553,886.47</b>	<b>262,553,886.47</b>
貨幣資金	100,087,054.46	100,087,054.46
應收票據	153,786.48	153,786.48
應收賬款	133,274,058.25	133,274,058.25
預付款項	12,490,025.50	12,490,025.50
其他應收款	2,597,960.10	2,597,960.10
存貨	25,774.25	25,774.25
其他流動資產	13,925,227.43	13,925,227.43
<b>非流動資產小計</b>	<b>125,359.89</b>	<b>84,212.83</b>
長期股權投資	—	—
固定資產	27,252.23	850.00
無形資產	78,997.05	83,362.83
遞延所得稅資產	19,110.61	0
<b>資產總計</b>	<b>262,679,246.36</b>	<b>262,638,099.30</b>
<b>流動負債小計</b>	<b>143,807,414.51</b>	<b>143,807,414.51</b>
應付賬款	10,910,428.82	10,910,428.82
預收款項	90,895.94	90,895.94
合同負債	125,035.49	125,035.49
應付職工薪酬	6,529,168.43	6,529,168.43
應交稅費	29,815,424.16	29,815,424.16
其他應付款	96,336,461.67	96,336,461.67
<b>非流動負債小計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>負債總計</b>	<b>143,807,414.51</b>	<b>143,807,414.51</b>
<b>淨資產(股東全部權益)</b>	<b>118,871,831.85</b>	<b>118,830,684.79</b>

差異乃主要由於以下各項所致：

固定資產：評估值約為人民幣850元，賬面值約為人民幣27,252元，差異約為人民幣26,402元，乃主要由於公司股權結構的變化，公司的電子設備擬為待處理狀態，且公司大部分設備購置年限較長，總體上比較老舊，所以電子設備評估減值。

無形資產：評估值約為人民幣83,363元，賬面值約為人民幣78,997元，差異約為人民幣4,366元，乃主要由於公司的軟件按使用期限攤銷，而軟件購置時間在評估基準日一年以內，價格變化小，導致評估增值。

遞延所得稅資產：評估值約為人民幣0萬元，賬面值約為人民幣19,111元，差異約為人民幣19,111元，乃主要由於公司擬作股權及管理的變更，經營收入存在變化，時間性差異未來轉回的可能性小。

## 二、有關年度報告

茲提述本公司於2017年4月18日所刊發的2016年度報告、2018年4月16日刊發的2017年度報告、2019年4月15日刊發的2018年度報告、2020年4月9日刊發的2019年度報告、2021年4月21日刊發的2020年度報告、2022年4月21日刊發的2021年度報告、2023年4月21日刊發的2022年度報告及2024年4月8日刊發的2023年度報告(合稱「該等年度報告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該等年度報告所界定者具有相同涵義。

本公告在本部分補充的內容為本公司根據上市規則附錄D2第24段要求，對該等年度報告財務報表附註「董事、監事及首席執行官酬金」一節所載的資料進行補充。該等年度報告已披露的每位人士的酬金總額不變，本次僅將原「(酌情)花紅及退休福利(計劃供款)」項目分拆為「(酌情)花紅」和「退休福利(計劃供款)」兩個項目分別披露。

	2016年				
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	基薪、 補貼及 其他利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
王石先生	—	1,220	8,687	83	9,990
郁亮先生	—	1,140	8,567	83	9,790
王文金先生	—	850	6,100	83	7,033
<b>非執行董事</b>					
喬世波先生	180	—	—	—	180
孫建一先生	180	—	—	—	180
魏斌先生	180	—	—	—	180
陳鷹先生	180	—	—	—	180
<b>獨立非執行董事</b>					
張利平先生	300	—	—	—	300
羅君美女士	300	—	—	—	300
海聞先生	300	—	—	—	300
華生先生	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
解凍先生	—	850	6,100	83	7,033
廖綺雲女士	180	—	—	—	180
周清平先生	—	493	1,523	83	2,099
2016年	<u>1,800</u>	<u>4,553</u>	<u>30,977</u>	<u>415</u>	<u>37,745</u>

	2017年				
	董事／ 監事袍金	基薪、 補貼及 其他利益	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,440	10,354	105	11,899
王文金先生	—	1,200	6,693	105	7,998
張旭先生	—	600	3,867	53	4,520
王石先生	—	720	5,177	50	5,947
<b>非執行董事</b>					
林茂德先生	—	—	—	—	—
肖民先生	—	—	—	—	—
陳賢軍先生	—	—	—	—	—
孫盛典先生	—	—	—	—	—
喬世波先生	90	—	—	—	90
孫建一先生	90	—	—	—	90
魏斌先生	90	—	—	—	90
陳鷹先生	90	—	—	—	90
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	150	—	—	—	150
劉姝威女士	150	—	—	—	150
吳嘉寧先生	150	—	—	—	150
李強先生	—	—	—	—	—
張利平先生	150	—	—	—	150
羅君美女士	150	—	—	—	150
海聞先生	150	—	—	—	150
華生先生	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
解凍先生	—	1,200	6,987	105	8,292
周清平先生	—	840	1,375	105	2,320
鄭英女士	—	—	—	—	—
廖綺雲女士	90	—	—	—	90
2017年	<u>1,350</u>	<u>6,000</u>	<u>34,453</u>	<u>523</u>	<u>42,326</u>

	2018年				
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	基薪、 補貼及 其他利益 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,380	11,045	105	12,530
王文金先生	—	1,150	8,018	105	9,273
張旭先生	—	1,150	8,790	105	10,045
王石先生	—	—	—	—	—
<b>總裁、首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,260	9,923	95	11,278
<b>非執行董事</b>					
林茂德先生	333	—	—	—	333
肖民先生	333	—	—	—	333
陳賢軍先生	333	—	—	—	333
孫盛典先生	333	—	—	—	333
喬世波先生	—	—	—	—	—
孫建一先生	—	—	—	—	—
魏斌先生	—	—	—	—	—
陳鷹先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	555	—	—	—	555
劉姝威女士	555	—	—	—	555
吳嘉寧先生	555	—	—	—	555
李強先生	555	—	—	—	555
張利平先生	—	—	—	—	—
羅君美女士	—	—	—	—	—
海聞先生	—	—	—	—	—
華生先生	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
解凍先生	—	1,150	7,547	105	8,802
周清平先生	—	840	1,700	104	2,644
鄭英女士	333	—	—	—	333
廖綺雲女士	—	—	—	—	—
<b>2018年</b>	<b>3,885</b>	<b>6,930</b>	<b>47,023</b>	<b>619</b>	<b>58,457</b>

	2019年				
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	基薪、 補貼及 其他利益 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,292	11,134	91	12,517
王文金先生	—	1,080	7,618	91	8,789
張旭先生	—	1,080	8,239	91	9,410
<b>總裁、首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,285	9,898	91	11,274
<b>非執行董事</b>					
林茂德先生	360	—	—	—	360
肖民先生	14	—	—	—	14
陳賢軍先生	360	—	—	—	360
孫盛典先生	360	—	—	—	360
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	600	—	—	—	600
劉姝威女士	600	—	—	—	600
吳嘉寧先生	600	—	—	—	600
李強先生	600	—	—	—	600
<b>監事</b>					
解凍先生	—	1,080	7,618	91	8,789
周清平先生	—	827	1,680	91	2,598
鄭英女士	360	—	—	—	360
2019年	<u>3,854</u>	<u>6,644</u>	<u>46,187</u>	<u>546</u>	<u>57,231</u>

2020年

	董事／ 監事袍金	基本薪金、 補貼及 其他利益	花紅	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,247	11,178	48	12,473
王海武先生	—	823	8,101	34	8,958
張旭先生	—	270	—	—	270
王文金先生	—	270	—	—	270
<b>總裁、執行董事及首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,160	10,023	48	11,231
<b>非執行董事</b>					
辛傑先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
唐紹傑先生	—	—	—	—	—
李強強先生	—	—	—	—	—
林茂德先生	180	—	—	—	180
孫盛典先生	180	—	—	—	180
陳賢軍先生	180	—	—	—	180
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	600	—	—	—	600
劉姝威女士	600	—	—	—	600
吳嘉寧先生	600	—	—	—	600
張懿宸先生	300	—	—	—	300
李強先生	300	—	—	—	300
<b>監事</b>					
解凍先生	—	1,079	7,618	48	8,745
栗淼先生	—	—	—	—	—
闕東武女士	—	540	4,681	17	5,238
周清平先生	—	413	—	—	413
鄭英女士	180	—	—	—	180
2020年	<u>3,120</u>	<u>5,802</u>	<u>41,601</u>	<u>195</u>	<u>50,718</u>

	2021年				
	董事／ 監事袍金	基本薪金、 補貼及 其他利益	花紅	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,449	—	98	1,547
王海武先生	—	1,334	2,946	98	4,378
<b>總裁、執行董事及首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,160	4,669	98	5,927
<b>非執行董事</b>					
辛傑先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
黃力平先生	—	—	—	—	—
雷江松先生	—	—	—	—	—
李強強先生	—	—	—	—	—
唐紹傑先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	600	—	—	—	600
劉姝威女士	600	—	—	—	600
吳嘉寧先生	600	—	—	—	600
張懿宸先生	600	—	—	—	600
<b>監事</b>					
解凍先生	—	1,259	3,456	98	4,813
闕東武女士	—	1,345	2,819	72	4,236
栗淼先生	—	—	—	—	—
2021年	<u>2,400</u>	<u>6,547</u>	<u>13,890</u>	<u>464</u>	<u>23,301</u>

截至2022年12月31日止年度

	董事／ 監事袍金	基本薪金、 補貼及 其他利益	花紅	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,150	2,785	114	4,049
王海武先生	—	925	1,300	114	2,339
<b>總裁、執行董事及首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,069	4,760	114	5,943
<b>非執行董事</b>					
辛傑先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
黃力平先生	—	—	—	—	—
雷江松先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	600	—	—	—	600
劉姝威女士	600	—	—	—	600
吳嘉寧先生	600	—	—	—	600
張懿宸先生	600	—	—	—	600
<b>監事</b>					
解凍先生	—	995	3,719	114	4,828
闕東武女士	—	1,254	1,400	—	2,654
栗淼先生	—	—	—	—	—
<b>2022年</b>	<b>2,400</b>	<b>5,393</b>	<b>13,964</b>	<b>456</b>	<b>22,213</b>

截至2023年12月31日止年度

	董事／ 監事袍金	基本薪金、 補貼及 其他利益	花紅	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
郁亮先生	—	1,150	—	120	1,270
王海武先生	—	462	—	60	522
王蘊女士	—	513	—	60	573
<b>總裁、執行董事及首席執行官</b>					
祝九勝先生	—	1,069	—	120	1,189
<b>非執行董事</b>					
辛傑先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
黃力平先生	—	—	—	—	—
雷江松先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
康典先生	300	—	—	—	300
劉姝威女士	300	—	—	—	300
吳嘉寧先生	300	—	—	—	300
張懿宸先生	600	—	—	—	600
廖子彬先生	300	—	—	—	300
林明彥先生	300	—	—	—	300
沈向洋博士	300	—	—	—	300
<b>監事</b>					
解凍先生	—	995	—	120	1,115
闕東武女士	—	770	—	—	770
栗淼先生	—	—	—	—	—
潘樟良先生	—	333	—	60	393
<b>2023年</b>	<b>2,400</b>	<b>5,292</b>	<b>—</b>	<b>540</b>	<b>8,232</b>

本公司謹此進一步詮釋於2017年報第233頁中所載「報告期內擔任董事、監事、高級管理人員，2010-2016年度經濟利潤獎金分配情況」之資料。

2014年度至2016年度，相關人士概無根據年功積分以現金或其他方式實際獲得2010-2016年度本公司提取的經濟利潤獎金。於2017年報第233頁中的列表提供的相關人士年均稅後經濟利潤獎金乃透過(i)將該等應計年功積分，以2017年末年功積分總額和集體獎金總額等為基礎折算為貨幣金額，(ii)並與2010年度至2013年度的經濟利潤獎金相加而計算，從而得出年均數字，以供投資者參考。此乃配合根據自2018年1月5日生效的新經濟利潤獎金計劃作出的年度披露，從2017年度經濟利潤獎金計劃開始，不再適用「年功積分」的相關管理制度，而是對董事、監事、高級管理人員進行經濟利潤獎金的分配，並繳納個人所得稅，鎖定一段時間後進行歸屬，具體可見2017年報第230-237頁。

萬科企業股份有限公司  
董事會

中國，深圳，2025年2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