

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# vanke

**萬科置業(海外)有限公司**  
**Vanke Property (Overseas) Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

**(1) 主要及關連交易；**  
**及**  
**(2) 修訂現有持續關連交易之年度上限及及條款**

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司已發行股本約99.80%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)及應收目標集團股東貸款，現金代價為港幣594,800,000元(可予調整)。

完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司，而目標集團之資產、負債及財務業績將綜合併入本公司之綜合財務報表。

## 修訂現有持續關連交易之年度上限及及條款

茲提述本公司日期為二零一九年三月八日之公佈及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函，內容有關(其中包括)管理服務框架協議。

由於預期(i)本公司擬借助香港管理團隊之專業知識及經驗發展其香港資產管理業務並加強其物業發展及投資業務；及(ii)有需要為萬科集團管理香港現有物業權益，VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港訂立補充管理服務框架協議以修訂及重列管理服務框架協議，藉此擴大管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易之服務範圍及修訂年度上限，據此，除海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。補充管理服務框架協議將於完成日期即時生效，直至二零二一年十二月三十一日為止。

### 上市規則之涵義

由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。此外，由於賣方為萬科香港(即間接持有本公司已發行股本75%之控股股東)之全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於萬科香港為控股股東及其他萬科香港訂約各方均為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，補充管理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。由於補充管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故補充管理服務框架協議項下擬進行交易及經修訂年度上限須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准（其中包括）：(1)買賣協議及其項下擬進行交易；及(2)補充管理服務框架協議、其項下擬進行交易及經修訂年度上限。

載有（其中包括）(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之進一步詳情；(iii)獨立董事委員會就買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限致獨立股東之函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(v)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一九年九月三十日或之前寄交股東，原因為本公司需要更多時間編製將載入通函之相關報告及函件。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東（萬科及其聯繫人除外）須就批准買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案放棄表決。萬科之聯繫人 Wkland Investments 於 292,145,949 股股份中擁有權益，相當於本公司於本公佈日期之全部已發行股本 75%，並將就有關決議案放棄表決。

## 警告

收購事項以及修訂現有持續關連交易之年度上限及及條款須待其先決條件達成或（如適用）獲豁免後方告完成，因此，收購事項及持續關連交易未必一定付諸實行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司任何其他證券時務請審慎行事。

## (1) 主要及關連交易－收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司已發行股本約99.80%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)及目標集團結欠萬科香港集團之全數股東貸款(本金額約為港幣325,800,000元，可予調整)，現金代價為港幣594,800,000元。於本公佈日期，目標公司間接擁有該物業全部權益。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一九年八月二十九日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 本公司之全資附屬公司買方(作為買方)；及
- (2) 萬科香港之全資附屬公司賣方(作為賣方)。

#### 將予收購資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司於完成時之已發行股本約99.80%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)及目標集團結欠萬科香港集團之全數股東貸款(本金額約為港幣325,800,000元)。

目標公司餘下約0.2%權益(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不多於1%)將於完成時以僱員共同投資安排形式由負責發展及管理該物業之本集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)實益或實際擁有，該等僱員將於完成後仍實益擁有目標公司。由於萬科控股香港董事及其他本公司之關連人士(如有)透過有關僱員共同投資機制於目標公司之投資少於港幣3,000,000元，有關僱員共同投資安排將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。

## 代價

就買賣銷售股份及銷售貸款應付之代價將為港幣594,800,000元，可予調整，其中：

- (i) 5%代價(即約港幣29,800,000元)將由買方於簽訂買賣協議日期起計5個營業日內支付予賣方作為可退還訂金；
- (ii) 90%代價(即約港幣535,200,000元)將由買方於完成日期以現金支付予賣方；及
- (iii) 5%代價(即餘款約港幣29,800,000元)(「保留金」)將於釐定目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為該物業價值固定為港幣596,000,000元(按100%基準計算)以及目標集團處於無現金及無債務狀況。完成資產淨值將根據於完成日期目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款及應計負債(銷售貸款除外)釐定。

倘完成資產淨值高於或低於港幣596,000,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據(i)銷售股份百分比乘以(ii)完成資產淨值與該物業價值(即固定為港幣596,000,000元)間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限為保留金)。保留金(或其中部分)其後將視乎情況發放予賣方或由買方保留。

代價將由借款、本公司內部資源及／或本公司所發行股份或股本掛鉤證券之股本融資撥付。

## 釐定代價之基準

代價乃由買方與賣方公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 該物業於二零一九年七月三十一日之初步物業估值不少於港幣596,000,000元；及
- (2) 目標集團於二零一九年七月三十一日之綜合流動資產淨值。

該物業之初步估值乃由本公司之獨立測量師萊坊進行。測量師乃採用市場比較法評估該物業。本公司將於寄交股東之通函載入該物業之估值報告。

## 先決條件

完成須待買方及賣方(視情況而定)達成或豁免若干先決條件後方可作實，包括：

- (a) 取得一切必要企業授權或股東批准，包括獲獨立股東於股東特別大會批准(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限；
- (b) 就買賣協議項下擬進行交易向第三方(包括融資銀行)、政府或監管機構(包括聯交所)取得有效的一切所需必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知；
- (c) 賣方於買賣協議中所作各項聲明及保證於完成日期在各重大方面仍屬真實及準確；及
- (d) 由買方或其代表完成對目標集團業務、營運及該物業之法律及財務盡職審查且令買方滿意。

訂約各方可於最後截止日期或之前隨時書面豁免上述先決條件，惟上文先決條件(a)及(b)在任何情況下均不得豁免除外。

倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免(視情況而定)，則買方或賣方可向另一方發出書面通知終止買賣協議，而已支付予賣方之5%可退還訂金須於終止後5個營業日內退還予買方。

## 完成

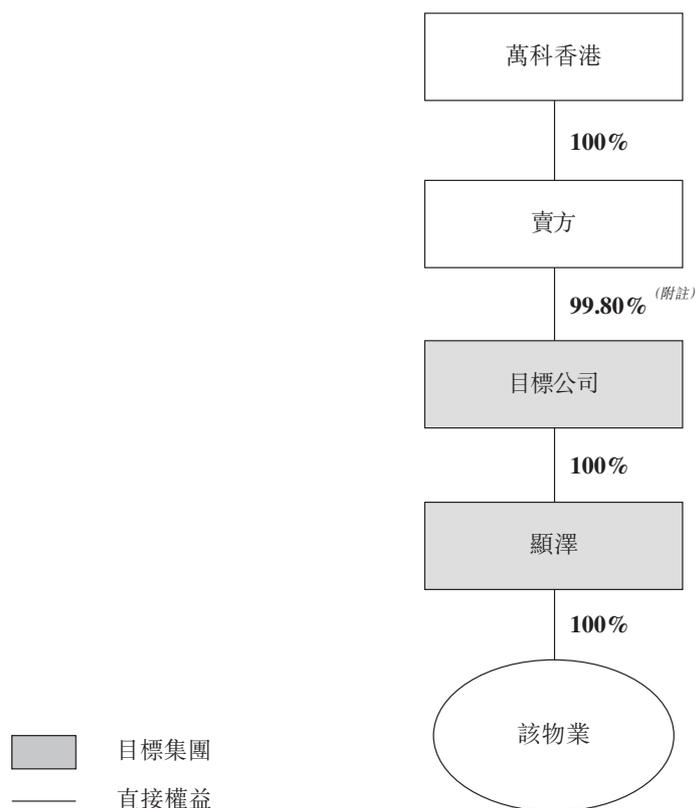
完成將於訂約各方協定之日期(須為所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)起計30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期))落實。

完成後，目標公司將成為本公司擁有約99.80%權益(須待於完成時最終釐定)之附屬公司，而目標集團之資產、負債及財務業績將綜合併入本公司之綜合財務報表。

## 股權架構

下圖說明目標集團(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後之簡化企業及股權架構：

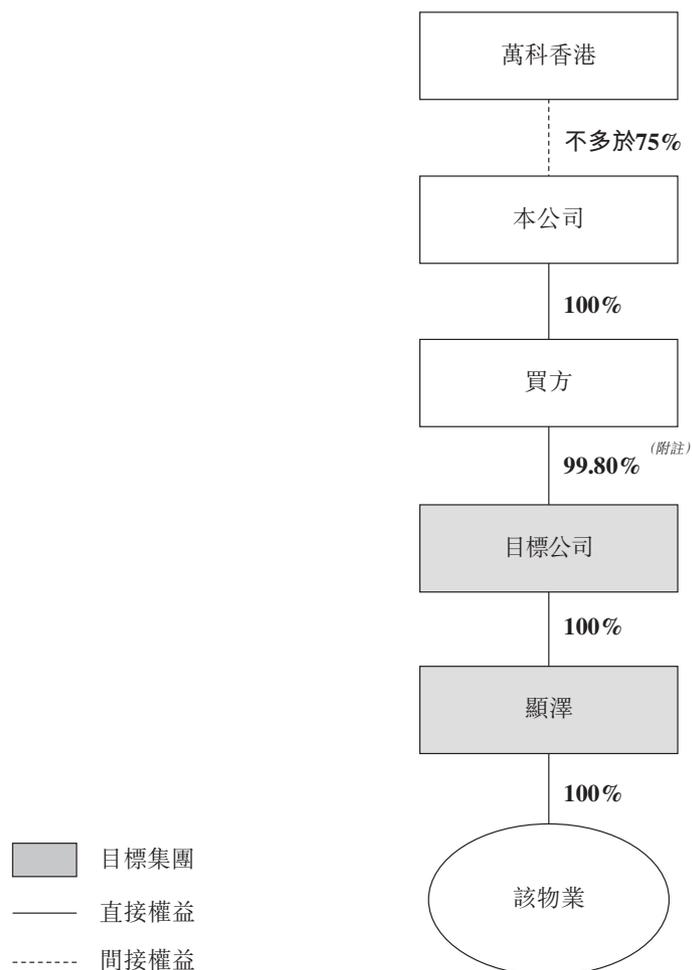
### 緊接完成前



附註：

此乃概約百分比(須待於完成時最終釐定)，而目標公司餘下約0.2%權益(須待最終釐定及在任何情況下不多於1%)以僱員共同投資安排形式由負責發展及管理該物業之本集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)實益擁有。

## 緊隨完成後



附註：

此乃概約百分比(須待於完成時最終釐定)，而目標公司餘下約0.2%權益(須待最終釐定及在任何情況下不多於1%)將以僱員共同投資安排形式由負責管理或投資於該物業之本集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)實益或實際擁有。

## 有關訂約方之資料

### 有關本集團之資料

本公司及其附屬公司主要從事資產管理以及物業發展及投資業務。

### 有關萬科香港及賣方之資料

萬科香港主要從事物業發展及投資業務。

賣方為萬科香港之全資附屬公司，為投資控股公司。

### 有關目標集團及該物業之資料

目標公司為賣方之附屬公司，為投資控股公司，間接持有該物業全部權益。

顯澤為目標公司之全資附屬公司，主要從事重建及持有該物業為投資物業之業務。顯澤直接持有該物業全部權益，而目標集團目前擬重建該物業為酒店。萬科香港集團就收購顯澤全部股權及應收顯澤全部股東貸款所產生之原收購成本(包括已付交易費及印花稅)約為港幣588,000,000元。

以下載列目標公司於截至二零一九年三月三十一日(即顯澤之財政年結日)止兩個年度之未經審核賬目摘要：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一八年 三月三十一日 港幣 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣 (未經審核)
收入	—	—
除稅前虧損	2,865	—
除稅後虧損	2,865	—
負債淨額	20,434	20,434

以下載列顯澤於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日(即顯澤之財政年結日)止兩個年度之經審核賬目摘要：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一八年 三月三十一日 港幣 (經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣 (經審核)
收入	—	—
除稅前盈利	58,693,448	3,284,654
除稅後盈利	58,693,448	3,284,654
資產淨值	212,758,497	216,043,151

該物業包括各片或各幅位於香港北角且於土地註冊處註冊為內地段第6748、6747、6746及6745號之土地，連同建於其上之宅院及樓宇，亦即香港春秧街62、64、66及68號。各片土地受政府租契規限，被視為根據香港法例第40章政府租契條例之條文授出，於原政府租契屆滿後自一九九六年九月五日起續期75年，地盤面積合共約403.2平方米，作住宅及／或商業用途。

## (2) 修訂現有持續關連交易之年度上限及及條款

茲提述本公司日期為二零一九年三月八日之公佈及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函，內容有關(其中包括)管理服務框架協議。

由於預期(i)本公司擬借助香港管理團隊之專業知識及經驗發展其香港資產管理業務並加強其物業發展及投資業務；及(ii)有需要為萬科集團管理香港現有物業權益，VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港訂立補充管理服務框架協議以修訂及重列管理服務框架協議，藉此擴大管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易之服務範圍及修訂年度上限，據此，除海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。

## 補充管理服務框架協議

補充管理服務框架協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一九年八月二十九日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) VPO訂約各方；
- (2) 萬科香港訂約各方；及
- (3) 萬科控股香港

### 期限

期限將於完成日期開始，並於二零二一年十二月三十一日屆滿。

### 服務

在補充管理服務框架協議之條款及條件規限下，訂約各方同意擴大管理服務框架協議項下擬提供服務範圍以包括香港管理服務，致使除現有海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。香港管理服務包括但不限於以下有關投資香港房地產市場的服務：

- (a) 市場研究及物色投資；
- (b) 投資管理及項目管理(包括建築、發展、銷售及市場推廣管理)；
- (c) 撤出相關投資；
- (d) 融資及現金流量管理；
- (e) 整體財務管理；
- (f) 法律及合規管理；及
- (g) 公司秘書服務。

## 費用及釐定基準

就香港管理服務而言，萬科香港應付萬科控股香港之費用將包括萬科香港及其附屬公司就香港相關項目投資資本每年按1.25%計算之管理費。投資資本將包括萬科香港提供之資本或債務融資(但不包括第三方就進行投資向萬科香港提供之資本或債務融資)。除上述1.25%費用外，就由第三方(萬科香港除外)持有權益之項目控股公司(即萬科香港集團之附屬公司)而言，有關項目公司須向萬科控股香港支付額外管理費，有關管理費乃根據(i)第三方於相關項目之權益及(ii)就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定。

就香港管理服務而言，每年按1.25%向萬科香港收取之費率為經擴大集團就將向萬科香港集團提供之所有服務(包括於項目控股公司層面與營運有關之服務)收取之費用總額，並經參考房地產基金經理(為獨立第三方)就提供相若服務而收取之管理費率釐定。就第三方於相關項目之權益向項目公司(即萬科香港之附屬公司)收取之額外管理費(如適用)乃根據第三方項目經理就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定，相當於第三方透過項目控股公司接獲項目管理服務按比例計算之管理費。訂約各方同意萬科控股香港將按一般商業條款或按對萬科控股香港而言不遜於萬科控股香港可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港(及/或於香港物業發展及/或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。補充管理服務框架協議項下各項交易之管理費將按季支付，且不附帶一切稅項、減免、徵稅、關稅及費用。

除上述修訂外，海外管理服務之費用及釐定基準將維持不變。

## 管理服務之經修訂年度上限及釐定基準

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，有關海外管理服務及香港管理服務之補充管理服務框架協議項下交易之經修訂年度上限分別合共修訂為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元。

於達致上述經修訂年度上限時，董事已計及(其中包括)(i)萬科香港訂約各方及其附屬公司就其項目產生之過往項目及銷售管理成本；(ii)根據萬科香港訂約各方及其附屬公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度將在英國、美國及香港產生之預期承諾/投資資本計算得

出之萬科香港及其附屬公司應付估計基本費用；(iii)第三方將投資於項目控股公司(即萬科香港之附屬公司)之估計金額；(iv)就萬科香港訂約各方及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年各年收購英國、美國及香港新項目將投資之額外資金預留之緩衝額；(v)根據補充管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及(vi)英國、美國及香港之經濟狀況及物業市場表現。

### 先決條件

在以下先決條件規限下，補充管理服務框架協議將於完成日期即時生效：

- (a) 獲獨立股東於股東特別大會批准；及
- (b) 於完成時或之前，按與萬科控股香港指定之人員(目前負責監察及管理萬科香港／萬科集團在香港之所有物業項目之營運)所訂立之現有僱傭協議大致相同之條款僱用該等人員。

上述先決條件均不得豁免。倘先決條件未能於最後截止日期或之前達成，則補充管理服務框架協議將告失效，訂約各方不得向其他各方提出申索；及為免生疑問，管理服務框架協議將繼續於有關情況下生效，而VPO訂約各方將繼續提供向萬科香港約各方提供海外管理服務，惟須受本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函所載經批准年度上限規限。

### 獲萬科香港獨家委聘

除萬科香港訂約各方獨家委聘VPO訂約各方提供海外管理服務外，萬科香港將委聘萬科控股香港在香港獨家提供香港管理服務，除非萬科控股香港書面向萬科香港表示其決定不會就任何特定項目接受委聘，屆時萬科香港或萬科其他附屬公司有權就有關項目委聘任何第三方提供香港管理服務。

萬科香港向萬科控股香港承諾，倘萬科香港／萬科任何其他附屬公司於香港之任何物業發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益，其將於切實可行情況下盡快通知萬科控股香港。

除上述修訂外，管理服務框架協議中有關海外管理服務之所有其他條款將維持不變。有關管理服務框架協議條款及條件之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月八日之公佈及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函。

## 進行收購事項及持續關連交易之理由及好處

作為企業發展之里程碑以及彰顯本集團發展資產管理並加強物業發展及投資業務之目標，本集團已完成收購分別位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具（視情況而定）。此外，本集團透過招攬萬科集團之前僱員而得以加強在英國及美國之資產管理能力，並現正在當地向萬科集團提供資產管理服務。預期此等項目及業務活動將自二零一九年下半年起為本集團貢獻收入。有關上述交易及項目之詳情於本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露。

為了繼續擴展本集團資產管理以及物業發展及投資業務，董事會認為，收購事項乃本集團擴大其香港物業市場組合之良機，尤其是本集團之西鐵荃灣西站六區物業發展項目（「柏傲灣」）逾99%單位已售出。收購事項使本集團可擁有新資源，為股東爭取長遠增長前景及投資回報。完成發展該物業為酒店後，預期該物業將為本集團帶來穩定收入。

隨著進行收購事項，經擴大集團將於完成時僱用香港管理團隊。香港管理團隊自二零一二年起成立，在香港物業市場積累了寶貴的資產管理、物業發展及投資能力及經驗。具體而言，香港管理團隊之主要成員（包括項目總監、財務總監以及銷售及市場推廣總監）於加入萬科前，曾在知名物業投資及發展綜合企業任職，在物業發展及投資方面擁有豐富經驗。隨著增聘此等人員，經擴大集團可奠定堅實基礎，在香港物業市場培育其資產管理以及物業發展及投資能力，為資產管理部門增添新收入來源。此外，預期此舉將與本集團在美國及英國之現有資產管理業務締造協同效應，並提升經擴大集團於房地產業務領域之整體競爭優勢。

補充管理服務框架協議所載主要定價政策、主要條款及指標亦為訂約各方釐定管理費提供公平合理之基準，而毋須為未來不同項目進行長時間磋商並耗費大量時間及成本。持續關連交易將於本集團日常及一般業務過程中按一般

商業條款訂立，而董事會普遍認為，訂立持續關連交易及補充管理服務框架協議符合本公司及股東整體利益。補充管理服務框架協議亦讓經擴大集團於萬科香港訂約各方在英國、美國及香港投資時受惠，而根據管理服務框架協議，擴大集團僅於萬科香港訂約各方在英國及美國投資時受惠。

基於上述理由，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於聽取即將寄交股東之通函中獨立董事委員會函件所載獨立財務顧問之建議後方始發表意見)認為，買賣協議、補充管理服務框架協議(以及經修訂年度上限)之條款乃由訂約各方於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款公平磋商協定，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

### 上市規則之涵義

由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。此外，由於賣方為萬科香港(即間接持有本公司已發行股本75%之控股股東)之全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於萬科香港為控股股東及其他萬科香港訂約各方均為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，補充管理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。由於補充管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故補充管理服務框架協議項下擬進行交易及經修訂年度上限須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

除聽取獨立財務顧問之建議後方始發表意見之獨立非執行董事外，概無董事於收購事項及修訂現有持續關連交易之年度上限及及條款中擁有任何重大權益，彼等亦無就批准買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之董事會決議案放棄表決。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)：

- (1) 買賣協議及其項下擬進行交易；及
- (2) 補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東(萬科及其聯繫人除外)須就批准買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案放棄表決。萬科之聯繫人Wkland Investments於292,145,949股股份中擁有權益，相當於本公司於本公佈日期之全部已發行股本75%，並將就有關決議案放棄表決。

將於股東特別大會就上述提呈決議案進行之表決將以投票方式進行。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立股東提供意見。

實德新源資本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。

載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之進一步詳情；(iii)獨立董事委員會就買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限致獨立股東之函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(v)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一九年九月三十日或之前寄交股東，原因為本公司需要更多時間編製將載入通函之相關報告及函件。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放進行一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及香港於上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「萬科集團」	指	萬科及其不時之附屬公司，惟不包括經擴大集團
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司，其已發行H股及已發行A股分別於聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)上市
「本公司」	指	萬科置業(海外)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	履行完成之營業日，須為緊隨所有先決條件根據買賣協議達成(或獲豁免)後30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期)
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣594,800,000元(可予調整)，即買方根據買賣協議之條款及條件就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司建議召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限
「經擴大集團」	指	完成後目標集團及萬科控股香港擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港管理服務」	指	萬科控股香港根據補充管理服務框架協議將向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供之服務
「香港管理團隊」	指	萬科香港現任僱員，負責監察及管理香港之物業發展、投資及管理業務，萬科控股香港將根據補充管理服務框架協議於完成時僱用有關人員提供香港管理服務
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及張安志先生組成之董事會轄下獨立董事委員會，以就(其中包括)買賣協議項下擬進行收購事項與補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	實德新源資本有限公司，一間可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除萬科及其聯繫人以外之本公司股東
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士以及獨立於本公司及其關連人士之人士
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一間由本公司所委聘之合資格估值師事務所，為獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年十二月三十一日或訂約各方可能書面協定之其他日期
「管理服務」	指	海外管理服務及香港管理服務
「管理服務框架協議」	指	VPO訂約各方與萬科香港訂約各方就VPO訂約各方向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)於英國及美國提供海外管理服務所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「海外管理服務」	指	VPO訂約各方根據管理服務框架協議將向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)於英國及美國提供之服務

「海外管理團隊」	指	VPO 訂約各方僱員，負責監察及管理英國及美國之物業發展及投資業務，有關人員將於二零一九年六月三十日完成本公司之非常重大收購事項後由相關VPO訂約各方或本集團僱用
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈所提述之事項而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	各片或各幅位於香港北角且於土地註冊處註冊為內地地段第6748、6747、6746及6745號之土地，連同建於其上之宅院及樓宇，亦即香港春秧街62、64、66及68號
「買方」	指	Vanke Hong Kong Investment Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「顯澤」	指	顯澤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「經修訂年度上限」	指	有關補充管理服務框架協議項下擬進行交易截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之建議新年度上限分別為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年八月二十九日之協議
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時結欠、欠付或應付萬科香港集團之本金、利息(如有)以及其他款項及債務，將相等於(i)結欠萬科香港集團之全數貸款及(ii)銷售股份百分比之乘積

「銷售股份」	指	目標公司股本中之有關數目股份，即目標公司全部已發行股本中之股份數目減由僱員於完成時透過任何共同投資工具實益或實際擁有之目標公司已發行股本中之股份數目。於本公佈日期，銷售股份數目預期相當於本公司全部已發行股本約99.80%及在任何情況下將不少於目標公司全部已發行股本99%
「銷售股份百分比」	指	銷售股份數目於完成時相當於目標公司已發行股本中之股份總數之百分比
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「補充管理服務框架協議」	指	VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港所訂立日期為二零一九年八月二十九日之協議，以修訂及重列管理服務框架協議，以擴大管理服務之服務範圍及修訂年度上限
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標公司」	指	V-Win Achieve Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為賣方擁有約99.80%權益(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)之附屬公司
「賣方」	指	Wkinv HK Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為萬科香港之全資附屬公司
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為控股股東萬科(間接持有本公司已發行股本75%)之全資附屬公司

「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司，惟不包括經擴大集團
「萬科香港訂約各方」	指	<p>(a) Vanke Holdings USA LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司(主要從事投資控股)；</p> <p>(b) 萬科香港；及／或</p> <p>(c) 喬戈裏投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司(主要從事投資控股)</p>
「萬科控股香港」	指	萬科控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，餘下20%股權由香港管理團隊之主要僱員持有
「VPO訂約各方」	指	<p>(a) Vanke Overseas Management Holding Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司(主要從事提供資產管理服務)；</p> <p>(b) Vanke Overseas UK Management Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%權益由海外管理團隊(主要從事提供資產管理服務)之主要成員公司實益擁有；及／或</p> <p>(c) Vanke US Management LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%權益由海外管理團隊(主要從事提供資產管理服務)之主要成員公司實益擁有</p>

「Wkland Investments」 指 Wkland Investments Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
執行董事兼首席執行官  
關東武

香港，二零一九年八月二十九日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、關東武女士(首席執行官)、李凱彥先生、Lin Lily女士

非執行董事：

陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、羅芷妍女士、張安志先生