

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) 非常重大收購事項及  
關連交易；及
- (2) 持續關連交易

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月七日(交易時段後)，本公司(透過其附屬公司)與萬科若干全資附屬公司訂立三份獨立協議，涉及建議收購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)，即(1)英國Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1約99.95%實際權益；(2)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業之45%實際權益；及(3)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之物業提供所需資金之投資工具49%實際權益之控股實體之100%權益，總現金代價約為港幣1,138,340,000元，惟須受收購事項各份協議所載條款及條件規限。

除獲本公司相關附屬公司(視情況而定)全權酌情決定豁免外，收購事項互為條件並須同步完成。

#### (1) 倫敦物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke UK Investment與萬科香港訂立倫敦物業收購協議，據此，Vanke UK Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%，現金代價約為42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元)。倫敦目標公司間接擁有及營運倫敦物業(按100%基準得出之估值不少於115,450,000英鎊(相當於約港幣1,192,360,000元))。

## (2) 三藩市物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與萬科香港訂立三藩市物業收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，總現金代價約為22,220,000美元(約港幣174,340,000元)。三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益(按100%權益得出之發展總值不少於167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元))。

## (3) 紐約投資工具收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與紐約賣方訂立紐約投資工具收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而紐約賣方有條件同意出售紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，現金代價約為67,070,000美元(約港幣526,300,000元，假設完成於二零一九年六月三十日發生，並經計及紐約目標公司於紐約投資工具收購協議日期至二零一九年六月三十日之估計應計回報)。紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於本公佈日期之未支付投資總額約為63,510,000美元(約港幣498,350,000元))，而紐約中介公司則間接持有紐約物業之全部權益。

## 持續關連交易

隨著本公司擬借助海外管理團隊之專業知識及經驗涉足物業資產管理業務，加上萬科集團現有物業權益，VPO訂約各方與萬科香港訂約各方訂立管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方，並由經擴大集團透過VPO訂約各方(將於完成時與海外管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港訂約各方提供海外管理服務，惟須受管理服務框架協議之條款及條件規限。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

由於倫敦物業收購事項、三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項合併計算涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於(1)萬科之間接全資附屬公司萬科香港持有本公司已發行股本75%；及(2)紐約賣方為萬科集團內萬科香港之同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，萬科香港及紐約賣方均為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，收購協議及其項下擬進行交易須獲獨立股東批准後方可作實。

鑑於萬科之間接全資附屬公司萬科香港為控股股東，並因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，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。由於管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故管理服務框架協議項下擬進行交易及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)：(i)收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限。

載有(其中包括)(i)收購協議項下擬進行收購事項之進一步詳情；(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；(iii)獨立董事委員會就收購事項及管理服務框架協議以及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五月十五日或之前寄交股東。

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)須就批准收購協議、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限之決議案放棄表決。

## 警告

收購事項及持續關連交易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其他證券時務請審慎行事。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月七日(交易時段後)，本公司(透過其附屬公司)與萬科若干全資附屬公司訂立三份獨立協議，涉及建議收購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)，即(1)英國 Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1 約99.95%實際權益；(2)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業之45%實際權益；及(3)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之物業提供所需資金之投資工具49%實際權益之控股實體之100%權益，總現金代價約為港幣1,138,340,000元，惟須受收購事項各份協議所載條款及條件規限。

除獲本公司相關附屬公司(視情況而定)全權酌情決定豁免外，收購事項互為條件並須同步完成。

### (1) 倫敦物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke UK Investment與萬科香港訂立倫敦物業收購協議，據此，Vanke UK Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%，現金代價約為42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元)。倫敦目標公司間接擁有及營運倫敦物業(按100%基準得出之估值不少於115,450,000英鎊(相當於約港幣1,192,360,000元))。

### 倫敦物業收購協議

倫敦物業收購協議之主要條款載列如下：

日期：二零一九年三月七日

訂約方：(1) Vanke UK Investment(作為買方)；及  
(2) 萬科香港(作為賣方)。

將予收購資產 : 倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%。

倫敦目標公司餘下約0.05%權益以共同投資安排形式由投資於倫敦目標公司並負責管理倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。由於該非執行董事(即本公司之關連人士)透過有關僱員共同投資機制於倫敦目標公司之投資少於港幣3,000,000元，有關共同投資將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。

代價 : 約42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元，可予調整，可予調整)，其中(i)約2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)將由Vanke UK Investment於簽訂倫敦物業收購協議日期起計5個營業日內支付予萬科香港作為可退還訂金；(ii)約38,140,000英鎊(約港幣393,920,000元)將由Vanke UK Investment於完成日期以現金支付予萬科香港；及(iii)餘下2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)(「倫敦保留金」)將於釐定倫敦目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「倫敦完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為倫敦物業價值固定為115,450,000英鎊以及倫敦目標集團處於無現金及無債務狀況。倫敦完成資產淨值將根據於完成日期倫敦目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款(現有倫敦貸款除外)及應計負債釐定。

倘倫敦完成資產淨值高於或低於115,450,000英鎊，代價將於各情況下按英鎊等額基準予以上調或下調(上限約為5,860,000英鎊(約港幣60,520,000元))倫敦完成資產淨值與倫敦物業價值(即固定為115,450,000英鎊)間之差額99.95%，並視乎情況將倫敦保留金(或其中部分)發放予萬科香港或由Vanke UK Investment保留。

此外，Vanke UK Investment將於完成時間接承擔倫敦目標物業之直屬控股公司獲授之現有銀行貸款（於本公佈日期之本金額約為74,700,000英鎊（約港幣771,510,000元），「現有倫敦貸款」）。

**釐定代價之基準** : 代價乃由Vanke UK Investment與萬科香港公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 倫敦物業於二零一九年二月二十八日之初步物業估值不少於115,450,000英鎊（相當於港幣1,192,360,000元）；及
- (2) 倫敦目標集團於二零一八年十二月三十一日之綜合流動資產淨值。

倫敦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「收入方法一年期及復歸」法評估倫敦物業。本公司將於寄交股東之通函載入倫敦物業之估值報告。

**先決條件** : 完成須待Vanke UK Investment及萬科香港（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)倫敦物業收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；
- (b) 就倫敦物業收購協議項下擬進行交易向第三方（包括主租約之業主及融資銀行）、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) 萬科香港於倫敦物業收購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；
- (d) 由Vanke UK Investment或其代表完成對倫敦目標公司業務、營運及倫敦物業之法律及財務盡職審查且令Vanke UK Investment滿意；及
- (e) 三藩市物業收購協議及紐約投資工具收購協議在各方面成為無條件，惟要求倫敦物業收購協議須成為無條件之任何條件除外。

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)(i)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Vanke UK Investment或萬科香港可向另一方發出書面通知終止倫敦物業收購協議，而已支付予萬科香港之5%可退還訂金須於終止後15個營業日內退還予Vanke UK Investment。

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，倫敦目標公司將成為本公司擁有約99.95%權益之附屬公司，而倫敦目標集團之資產、負債及財務業績將綜合併入本公司之綜合財務報表。具體而言，Vanke UK Investment將間接承擔現有倫敦貸款。

## (2) 三藩市物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與萬科香港訂立三藩市物業收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，總現金代價約為22,220,000美元(約港幣174,340,000元)。三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益(按100%權益得出之發展總值不少於167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元))。

### 三藩市物業收購協議

三藩市物業收購協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年三月七日
- 訂約方：(1) Vanke US Investment(作為買方)；及  
(2) 萬科香港(作為賣方)。
- 將予收購資產：三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款。

三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益。三藩市物業之49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及約0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。由於該非執行董事(即本公司之關連人士)透過有關僱員共同投資機制於三藩市目標公司之投資少於港幣3,000,000元，有關共同投資將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。



## 代價

：約22,220,000美元(約港幣174,340,000元)，可予調整，其中(i)1,110,000美元(約港幣8,720,000元)將由Vanke US Investment於簽訂三藩市物業收購協議日期起計5個營業日內支付予萬科香港作為可退還訂金；(ii)約20,000,000美元(約港幣156,900,000元)將由Vanke US Investment於完成日期以現金支付予萬科香港；及(iii)餘下1,110,000美元(約港幣8,720,000元)（「三藩市保留金」）將於釐定三藩市目標公司於完成日期之綜合資產淨值（「三藩市完成資產淨值」）當日後5個營業日內支付，釐定基準為三藩市物業發展總值固定為167,000,000美元(約港幣1,310,480,000元)以及三藩市目標集團處於無現金及無債務狀況。三藩市完成資產淨值將根據於完成日期三藩市目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款(現有三藩市貸款及三藩市銷售貸款除外)及應計負債釐定。

倘三藩市完成資產淨值高於或低於167,000,000美元之45%，代價將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限約為3,760,000美元(約港幣29,510,000元))，並視乎情況將三藩市保留金(或其中部分)發放予萬科香港或由Vanke US Investment保留。

此外，Vanke US Investment將於完成時按比例間接承擔三藩市物業之控股公司獲授之現有銀行貸款(於本公佈日期之本金額約為93,110,000美元(約港幣730,690,000元))，「現有三藩市貸款」。因此，經擴大集團將承擔之貸款本金額約為41,900,000美元(約港幣328,810,000元)。

**釐定代價之基準** : 代價乃由 Vanke US Investment 與萬科香港公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 三藩市物業於二零一九年二月二十八日之初步發展總值不少於 167,000,000 美元 (相當於約港幣 1,310,480,000 元)；及
- (2) 三藩市目標集團於二零一八年十二月三十一日之初步綜合資產淨值。

三藩市物業之初步發展總值乃由本公司之獨立測量師萊坊進行。測量師乃採用「收入方法 — 年期及復歸法」評估三藩市物業。本公司將於寄交股東之通函載入三藩市物業之估值報告。

**先決條件** : 完成須待 Vanke US Investment 及萬科香港 (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) 三藩市物業收購協議及其項下擬進行交易；及 (ii) 管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；
- (b) 就三藩市物業收購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) 萬科香港於三藩市物業收購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；

- (d) 由 Vanke US Investment 或其代表完成對三藩市目標公司業務、營運及三藩市物業之法律及財務盡職審查且令 Vanke US Investment 滿意；及
- (e) 倫敦物業收購協議及紐約投資工具收購協議在各方面成為無條件，惟要求三藩市物業收購協議須成為無條件之任何條件除外。

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)(i)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 Vanke US Investment 或萬科香港可向另一方發出書面通知終止三藩市物業收購協議，而已支付予萬科香港之5%可退還訂金須於終止後15個營業日內退還予 Vanke US Investment。

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，三藩市目標公司將成為本公司全資附屬公司，而三藩市目標集團之資產、負債及財務業績(惟不包括三藩市物業相關擁有人之業績)將綜合併入本公司之綜合財務報表。具體而言，Vanke US Investment 將按比例間接承擔現有三藩市貸款。

### (3) 紐約投資工具收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與紐約賣方訂立紐約投資工具收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而紐約賣方有條件同意出售紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，現金代價約為67,070,000美元(約港幣526,300,000元，假設完成於二零一九年六月三十日發生，並經計及於紐約投資工具收購協議日期至二零一九年六月三十日之估計應計回報)。紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於本公佈日期之未支付投資總額約為63,510,000美元(約港幣498,350,000元))，而紐約中介公司則間接持有紐約物業之全部權益。

#### 紐約投資工具收購協議

紐約投資工具收購協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年三月七日
- 訂約方：(1) Vanke US Investment(作為買方)；及  
(2) 紐約賣方(作為賣方)。
- 將予收購資產：紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於本公佈日期之未支付投資總額為63,510,000美元(約港幣498,350,000元)及於本公佈日期至二零一九年六月三十日(假設完成於有關日期發生)之估計應計回報為3,560,000美元(約港幣27,950,000元))，而各紐約中介公司則間接持有紐約物業全部權益。

各紐約中介公司約50.17%投資工具現時由紐約賣方間接持有，並於紐約投資工具收購事項完成後繼續由紐約賣方間接持有。各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員（包括一名非執行董事及一名執行董事）間接擁有，有關安排將於完成後繼續。由於上述非執行董事及執行董事（即本公司之關連人士）透過有關僱員共同投資機制合共於紐約中介公司之投資工具之投資少於港幣3,000,000元，有關共同投資將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。透過紐約投資工具收購事項，Vanke US Investment建議實際參與就提供發展紐約物業所需資金而作出之投資工具約49%權益。

#### 代價

- ： 67,070,000美元（約港幣526,300,000元），可予調整，其中(i)3,350,000美元（約港幣26,290,000元）將由Vanke US Investment於簽訂紐約投資工具收購協議日期起計5個營業日內支付予紐約賣方作為可退還訂金；(ii)60,370,000美元（約港幣473,720,000元）將由Vanke US Investment於完成日期以現金支付予紐約賣方；及(iii)餘下3,350,000美元（約港幣26,290,000元）（「紐約保留金」，可予調整）將於釐定紐約目標公司於完成日期之資產淨值（「紐約完成資產淨值」）當日後5個營業日內支付，釐定基準為紐約目標公司處於無現金及無債務狀況。紐約完成資產淨值將根據於完成日期紐約目標公司所持所有現金及於紐約投資工具收購協議日期至完成（包括首尾兩日）之所有應計回報之總和，減去於完成日期之所有應付賬款（紐約銷售貸款除外）及應計負債，以及直至二零一九年六月三十日（假設完成於有關日期發生）之估計應計回報與直至完成日期之實際應計回報3,560,000美元（約港幣27,950,000元）間之差額釐定。

倘紐約完成資產淨值高於或低於67,070,000美元，代價將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限為3,350,000美元(約港幣26,290,000元))，並視乎情況將紐約保留金(或其中部分)發放予紐約賣方或由Vanke US Investment保留。

**釐定代價之基準** : 代價乃由Vanke US Investment與紐約賣方公平磋商釐定，並經參考(i)投資工具於完成日期及本公佈日期之未償還面值；及(ii)紐約目標公司之資產淨值。經計及紐約物業於二零一九年二月二十八日之初步發展總值不少於382,000,000美元(約港幣2,997,630,000元)後已評估投資工具之可收回程度。

紐約物業之估值將由本公司之獨立測量師萊坊進行。測量師將採用市場比較法並經參考市場上相若地點所報告之可資比較市場交易評估紐約物業。本公司將於寄交股東之通函載入紐約物業之估值報告。

**先決條件** : 完成須待Vanke US Investment及紐約賣方(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)紐約投資工具收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；
- (b) 就紐約投資工具收購協議項下擬進行交易向第三方、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) 紐約賣方於紐約投資工具收購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；
- (d) 由Vanke US Investment或其代表完成對紐約目標公司業務、營運及紐約物業之法律及財務盡職審查且令Vanke US Investment滿意；及
- (e) 倫敦物業收購協議及三藩市物業收購協議在各方面成為無條件，惟要求紐約投資工具收購協議須成為無條件之任何條件除外。

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)(i)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Vanke US Investment或紐約賣方可向另一方發出書面通知終止紐約投資工具收購協議，而已支付予紐約賣方之5%可退還訂金須於終止後15個營業日內退還予Vanke US Investment。

完成

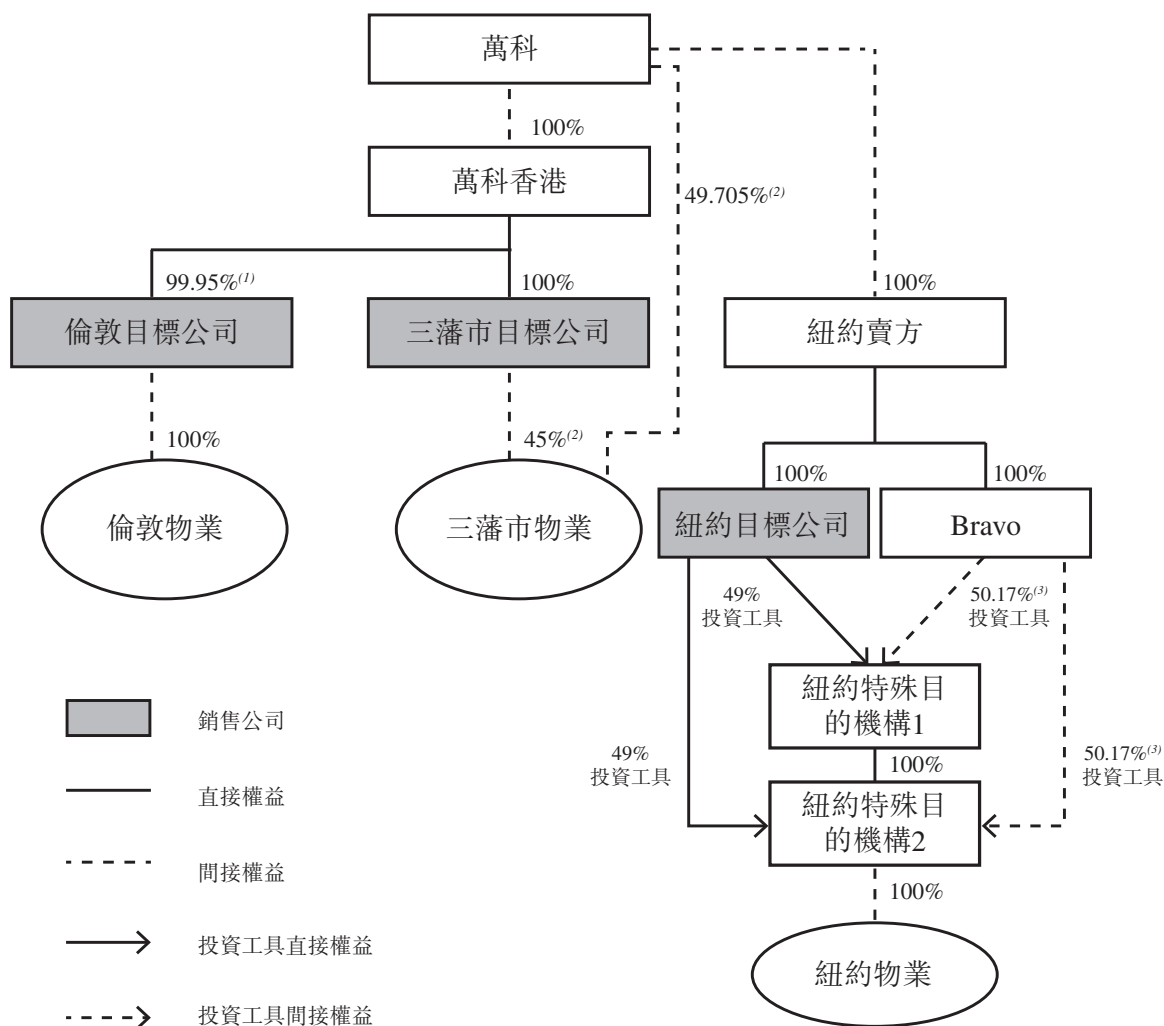
: 完成將於訂約各方協定之日期(須為所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)起計30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期))落實。

完成後，紐約目標公司將成為本公司全資附屬公司，而紐約目標公司之資產、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

下圖說明銷售公司(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨完成後之簡化企業及股權架構：

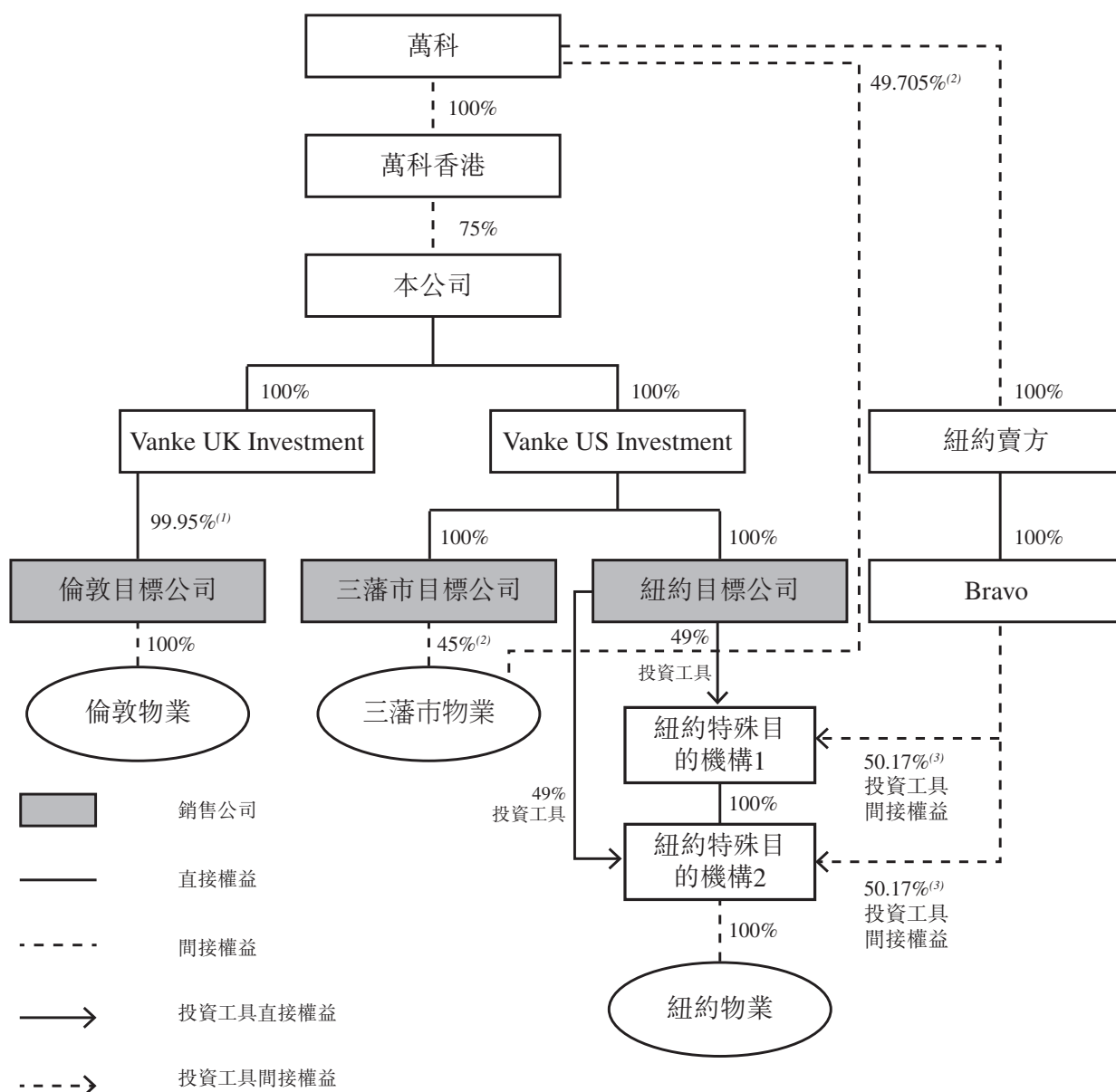
### 銷售公司於本公佈日期之企業架構



附註：

- (1) 倫敦目標公司約0.05%權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事)實益擁有。
- (2) 三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事)實益擁有。
- (3) 各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事及一名執行董事)擁有。

緊隨完成後



附註：

- (1) 倫敦目標公司約0.05%權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於倫敦目標公司之若干萬科僱員（包括本公司一名非執行董事）實益擁有。
- (2) 三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員（包括本公司一名非執行董事）實益擁有。
- (3) 各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員（包括本公司一名非執行董事及一名執行董事）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於香港從事物業發展及融資、物業租務及管理業務。

### 有關賣方之資料

萬科香港為投資控股公司，主要從事物業發展。其為萬科物業業務其中一個投資平台。

紐約賣方為萬科之間接全資附屬公司，為投資控股公司。

### 有關銷售公司以及倫敦物業、三藩市物業及紐約物業之資料

倫敦目標公司為萬科香港擁有約99.95%權益之附屬公司，為投資控股公司，間接持有倫敦物業全部權益。

三藩市目標公司為萬科香港之全資附屬公司，為投資控股公司，間接持有三藩市物業之45%實際權益。三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，約0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。

紐約目標公司為投資控股公司，參與為發展紐約物業提供所需資金而於本公佈日期本金總額為63,510,000美元(約港幣498,350,000元)之49%投資工具。各紐約中介公司約50.17%投資工具現時由紐約賣方間接持有，並於紐約投資工具收購事項完成後繼續由紐約賣方間接持有。各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括一名非執行董事及一名執行董事)擁有，有關安排將於完成後繼續。

以下載列銷售公司於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之未經審核管理賬目摘要：

	截至以下日期止財政年度 (附註4)	
	二零一七年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	概約港幣千元	概約港幣千元
<b>倫敦目標集團</b>		
收入	48,978	52,968
除稅前溢利	72,485	1,935
除稅後溢利／(虧損)	70,063	(294)
資產淨值	454,197	412,533
<b>三藩市目標集團</b>		
收入	— (附註1)	— (附註1)
除稅前溢利／(虧損)	19,666	(10,916) (附註2)
除稅後溢利／(虧損)	19,666	(10,916) (附註2)
資產淨值	108,626	97,710
<b>紐約目標公司</b>		
收入	15,949 (附註3)	54,954 (附註3)
除稅前溢利	15,949	54,954
除稅後溢利	15,949	54,954
資產淨值	15,949	70,903

附註：

1. 三藩市目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度並無錄得任何收入，乃由於物業控股公司並非三藩市目標公司之附屬公司，因此就會計而言並無向三藩市目標公司貢獻任何收入。
2. 三藩市目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得除稅前及除稅後虧損淨額，乃由於其就三藩市物業產生營運成本(按權益會計法釐定)。
3. 紐約目標公司之收入指就發展紐約物業所持投資工具收取之回報。
4. 上表所示未經審核財務資料為初步資料，而經審核財務資料則於將寄發之通函所載會計師報告內披露。

以下載列與相關賣方或彼等之聯繫人原先收購倫敦目標公司、三藩市目標公司及紐約目標公司有關之相關詳情：

資產	由萬科香港收購之日期	萬科香港收購之百分比(%)	相關賣方 直至二零一八年 十二月三十一日 產生之 原收購成本 (按100%實際 權益計算)	相關賣方 直至二零一八年 十二月三十一日 產生之原收購 成本 (按將出售予 本公司之權益 百分比計算)
倫敦物業	二零一六年十月	100	112,200,000英鎊 (約港幣 1,158,790,000元)	112,200,000英鎊 (約港幣 1,158,790,000元)
三藩市物業	二零一六年十二月	95	29,170,000 美元 <sup>(附註1)</sup> (約港幣 228,900,000元)	13,820,000 美元 <sup>(附註2)</sup> (約港幣 108,430,000元)
發展紐約物業 之投資工具	二零一七年四月	100	128,350,000美元 (約港幣 1,007,210,000元)	62,890,000美元 (約港幣 493,510,000元)

附註1： 除上表所示產生之成本外，於二零一八年十二月三十一日，餘下股權承擔為24,250,000美元(約港幣190,370,000元)。

附註2： 除上表所示產生之成本外，於二零一八年十二月三十一日，餘下股權承擔為11,490,000美元(約港幣90,140,000元)。



倫敦物業、三藩市物業及紐約物業之詳情載列如下：

項目／物業	地點	物業類別	於二零一八年	
			可出租面積 (平方米) (概約)	十二月三十一日 之佔用率 (概約)
倫敦物業	Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, SW1, London, the United Kingdom	辦公室及商業	7,043.25	100%
三藩市物業	657 and 663 -667 Mission Street, San Francisco, California, the United States of America	辦公室及商業	5,219.20	96.70% (附註1)
紐約物業	25 Park Row, New York, the United States of America	住宅	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)

附註：

1. 三藩市物業之辦公室部分已預先出租予一名租戶，為期12年，而三藩市物業之零售部分尚未租出。
2. 於本公佈日期，紐約物業仍在發展中。根據紐約賣方提供之資料，預期紐約物業將於二零一九年十二月前後竣工。

以下乃為發展紐約物業提供資金之投資工具(於本公佈日期之本金額為63,510,000美元)之詳情：

投資本金總額	：	63,510,000美元(約港幣498,350,000元)
固定回報	：	每年14.15%
到期日	：	二零二零年十二月二十日(可選擇延長12個月，惟視乎條件而定)
投資額使用者	：	紐約物業之發展商，為本公司之獨立第三方
抵押	：	以投資額使用者之全部已發行股份作為股份抵押

## 進行收購事項之理由及好處

本集團之收入主要來自出租香港麗晶中心之單位及泊車位所得之租金收入。作為本集團業務政策其中一環，本集團將繼續在香港及海外物業市場尋覓機會以多元化發展及擴展業務。銷售公司所擁有及營運之物業／項目均位於目標城市之黃金地段或中央商業區。董事會相信，收購事項加上於完成時獲得在英國及美國物業市場擁有相關專業知識及經驗之相關管理人員加盟，將有助經擴大集團在英國及美國投資及擴展，並因而將單獨投資於香港之風險降至最低。

董事會進一步相信，收購事項將透過借助已收購物業／項目所產生之穩定收入、海外管理團隊之經驗及可靠實力以及萬科近年來所建立之品牌名稱及業務關係，在財務及智慧資本以及業務知識及關係方面奠定堅實基礎。預期收購事項有利於發展現有物業投資業務及將業務範圍擴展至新地區，將提高經擴大集團之整體收入，並將加強經擴大集團之經營現金流量。憑藉萬科之穩健業務關係及其提供之適當援助，經擴大集團將繼續發展其物業投資、物業發展及融資、物業租務及資產管理業務，從而成為重要投資平台。

收購事項之總現金代價約為港幣1,138,340,000元，乃根據銷售公司之資產及負債（包括銀行貸款）以及目標物業估值釐定，擬由銀行借款、本公司內部資源及／或發行股份或股本掛鈎證券之股本融資撥付。各收購事項之付款時間表及代價調整機制切合市場慣例，並足以保障本公司。

基於上述理由，董事（不包括全體獨立非執行董事，彼等將基於獨立財務顧問之建議發表意見）認為，根據收購協議進行收購事項之條款乃由訂約各方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。

## 持續關連交易

隨著本公司擬借助海外管理團隊之專業知識及經驗涉足物業資產管理業務，加上萬科集團現有物業權益，VPO訂約各方與萬科香港訂約各方訂立管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方，並由經擴大集團透過VPO訂約各方（將於完成時與海外管理團隊（視情況而定）訂立僱傭合約）向萬科香港訂約各方提供海外管理服務，受限於管理服務框架協議之條款及條件。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。

### 管理服務框架協議

管理服務框架協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年三月七日
- 訂約方：(1) VPO UK；
- (2) VPO US；
- (3) VPO Management Holding（連同VPO UK及VPO US，統稱「VPO訂約各方」）；
- (4) 萬科香港；
- (5) 紐約賣方；及
- (6) Vanke US（連同萬科香港及紐約賣方，統稱「萬科香港訂約各方」）
- 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：海外管理服務，包括但不限於：
- (a) 市場研究及物色投資；
- (b) 投資管理及項目管理（包括建築以及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** : 付款方應付VPO訂約各方之費用將包括就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訂約各方提供之資金、資本或融資(但不包括第三方就進行投資向萬科香港訂約各方提供之資金、資本或融資)。

每年1.25%乃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。訂約各方同意VPO訂約各方將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港提供海外管理服務。

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。

**年度上限及釐定基準** : 截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，管理服務框架協議項下交易之年度上限分別相當於約港幣75,000,000元、港幣165,000,000元及港幣185,000,000元。

於達致上述年度上限時，董事已計及(其中包括)(i)萬科香港及其附屬公司就其項目產生之過往管理成本；(ii)萬科香港及其附屬公司基於萬科香港及其附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度將產生之預期承諾／投資資本而應付之估計基本費用；(iii)根據管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及(iv)目標城市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，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VPO訂約各方指定之管理人員(目前負責監察及管理萬科香港訂約各方在英國及美國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。

訂約各方可豁免上文先決條件(b)，而上文先決條件(a)則不得豁免。倘先決條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前(或訂約各方可能協定之較後日期)達成或獲豁免，則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。

**獲萬科香港訂約各方獨家委聘** : 萬科香港訂約各方將委聘VPO訂約各方在美國及英國獨家提供海外管理服務，除非相關VPO訂約各方書面向相關萬科香港訂約各方表示其決定不會就任何特定項目接受委聘，屆時萬科香港訂約各方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海外管理服務。

各萬科香港訂約各方向VPO訂約各方承諾，倘萬科任何其他附屬公司於英國及美國之任何物業發展及／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VPO訂約各方。

## 進行持續關連交易之理由及好處

海外管理團隊自二零一三年及二零一五年起分別在美國及英國成立。海外管理團隊在此等國家累積寶貴的資產管理能力及經驗。彼等熟悉相關經營環境，亦具備強勁資產管理能力。待完成後，海外管理團隊將有助加強經擴大集團在英國及美國之物業發展、投資及管理業務之能力，有望提高管理效率及吸納新項目，以便促進經擴大集團未來擴展，以為第三方提供資產管理服務。由於萬科香港將透過其於投資工具及其他海外物業之權益而保留於三藩市物業及紐約物業之權益，訂立管理服務框架協議將容許海外管理團隊繼續管理目標物業及未來項目，從而盡量降低對目標物業業務之干擾，而經擴大集團與萬科之間共享同一資產管理團隊將有助締造協同效應，並確保經擴大集團成員公司獲得穩定收入來源。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，訂立持續關連交易符合本公司及股東整體利益。董事（不包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見將載入將寄交股東之通函所載獨立董事委員會函件）認為，管理服務框架協議項下擬進行交易及持續關連交易之年度上限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

由於倫敦物業收購事項、三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項合併計算涉及之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於(1)萬科香港為間接持有本公司已發行股本75%之控股股東；及(2)紐約賣方為萬科集團內萬科香港之同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，萬科香港及紐約賣方均為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，收購協議及其項下擬進行交易須獲獨立股東批准後方可作實。



鑑於萬科之間接全資附屬公司萬科香港為控股股東，並因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，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。由於管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故管理服務框架協議項下擬進行交易及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) 收購協議及其項下擬進行交易；及
- (2) 管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限。

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)須就批准收購協議、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及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，以就收購事項、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及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)收購協議項下擬進行收購事項之進一步詳情；(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；(iii)獨立董事委員會就收購事項及管理服務框架協議以及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五月十五日或之前寄交股東。

## 警告

收購事項及持續關連交易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其他證券時務請審慎行事。

## 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	倫敦物業收購事項、三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項
「收購協議」	指	倫敦物業收購協議、三藩市物業收購協議及紐約投資工具收購協議
「年度上限」	指	有關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之建議年度上限
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「Bravo」	指	Bravo J Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「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」	指	萬科企業股份有限公司，一家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
「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

「本公司」	指	萬科置業(海外)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「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收購協議達成(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)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	管理服務框架協議項下擬進行之持續關連交易
「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)收購協議項下擬進行收購事項；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限
「經擴大集團」	指	完成後經銷售公司、VPO Management Holding、VPO UK及VPO US擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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)收購協議項下擬進行收購事項與管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及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，一家可進行第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)收購協議項下擬進行收購事項；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及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
「澤西」	指	澤西行政區，英國皇家屬地
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一家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
「倫敦物業收購事項」	指	根據倫敦物業收購協議之條款及條件收購倫敦銷售股份
「倫敦物業收購協議」	指	Vanke UK Investment與萬科香港就倫敦物業收購事項所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「倫敦物業」	指	位於英國Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之物業
「倫敦銷售股份」	指	倫敦目標公司999,479股普通股及172,419股可贖回優先股，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%
「倫敦目標公司」	指	Lithium TopCo Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為萬科香港擁有99.95%權益之附屬公司
「倫敦目標集團」	指	倫敦目標公司及其附屬公司
「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)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
「紐約投資工具收購事項」	指	根據紐約投資工具收購協議之條款及條件收購紐約銷售股份及紐約銷售貸款
「紐約投資工具收購協議」	指	Vanke US Investment與紐約賣方就紐約投資工具收購事項所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「紐約中介公司」	指	紐約特殊目的機構1及紐約特殊目的機構2
「紐約物業」	指	位於25 Park Row, New York, the United States of America之物業
「紐約銷售股份」	指	紐約目標公司1股股份，即紐約目標公司之全部已發行股本
「紐約銷售貸款」	指	紐約目標公司於完成時結欠、欠付或應付紐約賣方之全數本金、利息(如有)以及其他款項及債務
「紐約特殊目的機構1」	指	Park Row 23 Equity LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司
「紐約特殊目的機構2」	指	Park Row 23 Mezz LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司
「紐約目標公司」	指	Supreme J Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司
「紐約賣方」	指	喬戈裏投資(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「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)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，有關人員將於完成後由相關VPO訂約各方僱用
「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
「銷售公司」	指	倫敦目標集團、三藩市目標集團及紐約目標公司
「三藩市物業收購事項」	指	根據三藩市物業收購協議之條款及條件收購三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款
「三藩市物業收購協議」	指	Vanke US Investment與萬科香港就三藩市物業收購事項所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「三藩市物業」	指	位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業
「三藩市銷售股份」	指	三藩市目標公司股本中之1股股份，即三藩市目標公司之全部已發行股本
「三藩市銷售貸款」	指	三藩市目標集團於完成時結欠、欠付或應付萬科香港之全數本金、利息(如有)以及其他款項及債務
「三藩市目標公司」	指	657-667 Mission Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為萬科香港之全資附屬公司
「三藩市目標集團」	指	三藩市目標公司及其附屬公司
「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
「目標城市」	指	倫敦、三藩市及紐約
「目標物業」	指	倫敦物業、三藩市物業及紐約物業



「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「VPO Management Holding」	指	Vanke Overseas Management Holding Company Limited，一家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
「Vanke UK Investment」	指	Vanke UK Investment Company Limited，一家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
「Vanke US」	指	Vanke Holdings USA LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司
「Vanke US Investment」	指	Vanke US Investment Company Limited，一家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
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為控股股東萬科(間接持有本公司之已發行股本75%)之間接全資附屬公司
「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司
「萬科香港訂約各方」	指	Vanke US、萬科香港及紐約賣方
「VPO訂約各方」	指	VPO Management Holding、VPO UK及VPO US
「VPO UK」	指	Vanke Overseas UK Management Limited，一家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之英國主要成員公司實益擁有
「VPO US」	指	Vanke US Management LLC，一家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之美國主要成員公司實益擁有
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

「英鎊」 指 英鎊，英國法定貨幣

就本公佈而言，美元乃按1美元兌港幣7.8472元之匯率換算為港幣，而英鎊乃按1英鎊兌港幣10.3279元之匯率換算為港幣。該等匯率(如適用)僅供說明，並不代表任何美元、英鎊或港幣金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換，或可以進行任何兌換。

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，二零一九年三月八日

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)

非執行董事(按字母順序排列)：

陳志裕先生、李凱彥先生、Lin Lily女士

獨立非執行董事(按字母順序排列)：

陳維曦先生、羅芷妍女士、張安志先生