

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告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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買、認購或出售任何證券之要約或招攬要約，本公告或其任何內容亦非任何合約或承諾之基礎。

在香港以外司法權區發出本公告或會受法律限制。獲得本公告之人士須自行瞭解並遵守任何該等限制。不遵守該等限制或會構成違反任何該等司法權區之證券法例。本公告不得直接或間接在美國或向美國發佈、刊發或派發。

本公告並非要約，亦不構成在美國(包括美國之領土及屬地、任何州份及哥倫比亞特區)要約出售或招攬要約購買證券之一部分。本公告或其任何副本不得攜進美國境內或直接或間接在美國派發。本公告所指證券並無及將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州份之證券法例登記，且在並無根據證券法登記之情況下，不得在美國境內提呈發售或出售，惟獲豁免遵守證券法之登記規定或交易毋須遵守證券法之登記規定除外。萬科置業(海外)有限公司將不會在美國公開發售證券，亦不擬根據證券法登記其任何證券。

**vanke** 万科  
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)

建議按於記錄日期每持有兩股股份  
獲發一股供股股份之基準  
進行供股  
及  
內幕消息一潛在收購事項  
及  
暫停辦理股份過戶登記手續

供股之包銷商  
(按英文字母排序)

 中信證券國際

  
CREDIT SUISSE  
瑞信

## 建議供股

本公司建議以供股方式，按每名合資格股東於記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份港幣8.04元之認購價（須於接納時全數支付）發行129,842,644股供股股份，藉此籌集約港幣1,044,000,000元（扣除開支前）。

根據供股之條款，本公司將就每名合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份暫定配發一股未繳股款供股股份。零碎配額將不予配發，惟將彙集出售，收益撥歸本公司所有。

供股僅向合資格股東提呈，並將不會向不合資格股東提呈。供股之估計所得款項總額將約為港幣1,044,000,000元（扣除開支前）。

根據包銷協議所載條件，包銷商有條件同意各自按均等比例包銷供股股份（承諾股份除外）。有關包銷協議之主要條款及條件載於本公告「包銷安排」一節。

## 內幕消息—潛在收購事項

萬科已向本公司表明，其有意給予本公司機會收購其於香港灣仔區之發展中物業（「潛在收購事項」）中之權益。董事會仍待磋商及協定潛在收購事項之詳盡條款及代價。於本公告日期，本公司尚未與萬科或任何其他各方就潛在收購事項達成任何正式協議或諒解。潛在收購事項未必會發生。

倘潛在收購事項得以落實進行，預期將根據上市規則構成本公司之主要及關連交易。倘潛在收購事項獲各方（包括董事會及獨立股東）批准，供股所得款項將撥付潛在收購事項及本集團不時遇到之其他物業收購機會，倘落實進行，則餘額（如有）則撥付本集團不時遇到之其他物業收購機會。

內容有關潛在收購事項之本公告亦遵照上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文作出。本公司將根據上市規則於有需要時就潛在收購事項另行作出公告。

董事會仍待磋商及協定潛在收購事項之詳盡條款。萬科與本公司概無就潛在收購事項達成任何具約束力協議，因此，收購事項未必落實進行。

## 進行供股之理由及所得款項用途

董事認為，以供股方式集資符合本公司及股東整體利益，將為本集團提供資金拓展其香港物業發展及投資業務，並同時擴大大公司之資本基礎。供股將為合資格股東提供平等機會參與本公司之未來發展。經扣除所有估計開支後，供股之所得款項淨額估計約為港幣1,032,000,000元。供股所得款項淨額擬用作撥付一旦落實進行之潛在收購事項，而餘額(如有)則撥付本集團不時遇到之其他物業收購機會。倘潛在收購事項並無落實進行，供股所得款項淨額擬用作償還本集團現有債務，而餘額(如有)則撥付本集團不時遇到之日後收購物業機會。有關詳情載於本公告「進行供股之理由及供股所得款項用途」一節。股東及潛在投資者就股份作出投資決定時務請審慎行事。

## 不可撤回承諾

於本公告日期，萬科之間接全資附屬公司兼本公司控股股東Wkland Investments實益擁有194,763,966股股份(相當於本公司現有已發行股本之75.0%)，而中信証券股份有限公司之間接全資附屬公司CSICM則擁有24,483,000股股份(相當於本公司現有已發行股本約9.43%)。Wkland Investments及CSICM已向包銷商及本公司作出不可撤回承諾，各自將(其中包括)：

- (i) 分別認購或(如適用)促使認購將構成Wkland Investments及CSICM於供股項下配額之97,381,983股及12,241,500股供股股份；
- (ii) Wkland Investments及CSICM自不可撤回承諾日期起至最後接納時限止分別仍然為各自所持有股份之登記實益擁有人；及
- (iii) 倘(就Wkland Investments而言)於本公司之股權合共超過75%，或(就CSICM而言)於本公司之股權合共將佔本公司於供股完成後經擴大之已發行股本10%或以上，則不得申請額外供股股份，及促使彼等之密切聯繫人士(定義見上市規則)不得申請額外供股股份。

## 有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告

供股須待「供股之條件」一節所述若干條件獲達成後，方可作實。具體而言，須待包銷協議成為無條件及未有被終止（請參閱本公告「終止包銷協議」一節），方可作實。因此，供股未必落實進行。

自本公告日期起至供股所有條件獲達成當日止買賣股份之任何人士，將因而承擔供股未必成為無條件或未必落實進行之風險。

買賣未繳股款供股股份將於二零一五年七月十六日上午九時正至二零一五年七月二十三日下午四時正（包括首尾兩日）進行。倘供股之條件未獲達成或豁免，或包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。於有關期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，將因而承擔供股未必成為無條件或未必落實進行之風險。

董事會仍待磋商及協定潛在收購事項之詳盡條款。萬科與本公司概無就潛在收購事項達成任何具約束力協議，因此，收購事項未必落實進行。

因此，股東及對本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。彼等如有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

## 買賣安排

為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期（目前訂為二零一五年七月十三日）已登記為本公司股東及並非不合資格股東。

按連權基準買賣股份之最後日期預期將為二零一五年七月二日。股份預期將自二零一五年七月三日起按除權基準買賣。為於記錄日期已登記成為本公司股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一五年七月六日下午四時三十分（香港時間）前送交過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。本公司將由二零一五年七月七日至二零一五年七月十三日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定供股配額，期內將不會辦理任何股份過戶登記。有關買賣安排之詳情，請參閱下文「預期時間表」一節。

## 一般事項

由於建議供股不會導致本公司之已發行股本或市值增加超過50%，故供股毋須於股東大會獲股東批准。視乎本公司於相關司法權區之法律顧問意見及在合理可行情況下，本公司將向不合資格股東寄發供股章程（並無寄發暫定配額通知書及額外申請表格），僅供彼等參考。

預期本公司將於章程寄發日期或前後向合資格股東寄發章程文件，當中載有供股之進一步資料。

## 建議供股

### 發行統計數據

供股基準	:	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份
於本公告日期之現有已發行股份數目	:	259,685,288股
認購價	:	港幣8.04元
供股股份數目	:	129,842,644股
承諾股份	:	109,623,483股
將獲包銷商全面包銷之供股股份數目	:	20,219,161股
將籌集資金(扣除開支前)	:	港幣1,044,000,000元
供股完成時本公司之經擴大已發行股本	:	389,527,932股

於本公告日期，本公司並無尚未行使可換股證券或已發行期權或賦予任何權利可兌換或認購股份之其他類似權利。

假設於記錄日期前本公司股本概無任何變動，根據供股之條款將予發行之供股股份總數為129,842,644股，相當於(i)本公司現有已發行股本之50%；及(ii)本公司經發行及配發供股股份擴大之已發行股本約33.33%。

## 認購價

認購價為每股供股股份港幣8.04元，須於合資格股東接納其於供股項下之暫定配額或(如適用)於申請額外供股股份時或於供股股份任何暫定配額之受棄讓人或未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時以現金全數支付。有關認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣10.04元折讓約19.92%；
- (ii) 股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日之平均收市價每股港幣9.88元折讓約18.62%；及
- (iii) 股份根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣10.04元計算之理論除權價每股港幣9.37元折讓約14.19%。

按認購價港幣8.04元計算，並假設本公司之股權架構自本公告日期起至記錄日期止並無變動，本公司將籌集之供股所得款項總額將約為港幣1,044,000,000元。

認購價乃由本公司與包銷商經參考股份市價、現行市況以及本集團之財務狀況及經營前景後，公平磋商達致。

每股供股股份之面值將為港幣0.01元，而供股股份總面值為港幣1,298,426.44元。

考慮到下文「進行供股之理由及供股所得款項用途」一節所述進行供股之理由後，董事會認為，供股之條款(包括認購價及較上述基準價格有所折讓)屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

## 供股股份之地位

供股股份經配發、發行及繳足股款後，與現有已發行股份將在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份持有人將有權收取於發行及配發繳足股款供股股份當日或之後所宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。

## 暫定配額基準

暫定配額基準將為於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份(即合共129,842,644股供股股份)，作價每股供股股份港幣8.04元，須由合資格股東支付。合資格股東如欲申請接納全部或任何部分暫定配額，須就其於供股項下之保證配

額填妥暫定配額通知書，並連同所申請供股股份之股款，於支付股款及接納供股股份之最後時限或之前一併交回過戶處。

### **零碎供股股份及碎股對盤**

合資格股東之配額將向下湊整至最接近整數。本公司將不會暫定配發及將不會接納任何零碎供股股份申請。所有零碎供股股份將予彙集處理，所有因彙集處理而產生之未繳股款供股股份將在扣除開支後仍能取得溢價之情況下於市場上暫定配發及出售，所得款項將撥歸本公司所有。彙集後任何未售零碎供股股份將可供合資格股東以額外申請表格提出額外申請。本公司概不會提供碎股對盤服務。

### **供股之股票及退款支票**

待供股之條件獲達成後，所有繳足股款供股股份之股票預期將於二零一五年八月五日或之前以平郵寄發予已接納及(如適用)申請供股股份並支付股款之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

待供股之條件獲達成後，有關全部或部分不獲接納之額外供股股份申請之退款支票(如有)，預期將於二零一五年八月五日或之前以平郵寄發予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### **申請額外供股股份**

合資格股東將有權透過額外申請方式申請(i)原應向不合資格股東(倘彼等身為合資格股東)配發之任何未售供股股份；(ii)暫定配發但不獲合資格股東有效接納或未獲未繳股款供股股份之受棄讓人或承讓人另行認購之任何供股股份；及(iii)因彙集零碎供股股份而產生之任何未售未繳股款供股股份。

申請額外供股股份可透過填妥額外申請表格，並不遲於最後接納時限前連同所申請額外供股股份之獨立匯款一併提交。

董事將僅會參考所申請額外供股股份數目酌情公平公正地按比例分配予提出申請之合資格股東，惟將不會參考以涉及彼等於供股項下保證配額之暫定配額通知書申請之供股股份或合資格股東持有之現有股份數目。倘不獲合資格股東根據暫定配額通知書承購之供股股份總數多於透過額外申請表格申請之額外供股股份總數，則董事將向申請額外供股股份之每名合資格股東全數分配。本公司將不會特別優先考慮將零碎股權補足為一手完整買賣單位之申請。

由代名人持有(或於中央結算系統持有)股份之股東務請注意，根據上述有關分配額外供股股份之安排，董事會將視名列本公司股東名冊之代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東(「登記代名人」)。因此，上述安排將不會延伸至個別實益擁有人。透過登記代名人持有股份之實益擁有人務請考慮，是否有意安排於遞交股份過戶最後一日下午四時三十分或之前以彼等本身名義登記彼等之股份。

## 合資格股東

本公司將於章程寄發日期或前後向合資格股東寄發章程文件。視乎本公司於相關司法權區之法律顧問意見，並在合理可行情況下，本公司將向不合資格股東寄發供股章程，僅供彼等參考，但不會向彼等寄發涉及彼等於供股項下保證配額之任何暫定配額通知書或額外申請表格。

為符合資格參與供股，股東必須：

- (i) 於記錄日期已登記為本公司股東；及
- (ii) 並非不合資格股東。

為於記錄日期已登記成為本公司股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一五年七月六日下午四時三十分(香港時間)前送交過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。本公司將由二零一五年七月七日至二零一五年七月十三日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定供股配額。有關買賣安排之詳情，請參閱下文「預期時間表」一節。

按連權基準買賣股份之最後日期預期將為二零一五年七月二日。股份預期將自二零一五年七月三日起按除權基準買賣。

全數承購彼等按比例配額之合資格股東於本公司之權益將不會被攤薄。倘合資格股東並無全數承購其於供股項下之任何配額，則其於本公司之股權比例將會被攤薄。



## 不合資格股東

於記錄日期之海外股東未必合資格參與供股。董事將遵守上市規則第13.36(2)(a)條規定，就於記錄日期向海外股東提呈或發行供股股份會否抵觸有關海外地區之法例下之法律限制或相關監管機關或證券交易所之規定作出查詢。

經作出有關查詢後，如董事認為礙於有關地區法例項下之法律限制或當地相關監管機關或證券交易所之任何適用規定，不向該等海外股東提呈供股股份乃屬必要或合宜，則不會將供股延伸至該等將成為不合資格股東之海外股東。本公司將視乎其法律顧問之意見及在合理可行情況下，向不合資格股東寄發供股章程文本，僅供彼等參考，惟將不會向不合資格股東寄發任何暫定配額通知書及額外申請表格。

本公司將就原應暫定配發予不合資格股東之未繳股款供股股份作出安排，倘於扣除開支後仍能取得溢價，則於未繳股款供股股份開始買賣後在實際可行情況下盡快於市場上將其出售。有關出售之所得款項淨額於扣除開支後如超過港幣100元，將按其於本公司之股權比例支付予不合資格股東。港幣100元或以下之個別金額將撥歸本公司所有。不合資格股東之任何未售配額，連同暫定配發但不獲接納之任何供股股份，將可供合資格股東以額外申請表格提出額外申請。

海外股東及居於香港境外地區之股份實益擁有人務請注意，彼等未必有權參與供股，須視乎本公司作出查詢之結果而定。本公司保留權利，可將本公司相信會違反任何地區或司法權區之適用證券法例或其他法例或規例之任何供股股份接納或申請當作無效。因此，該等海外股東及居於香港境外地區之股份實益擁有人於買賣股份時務請審慎行事。

## 本公司暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一五年七月七日至二零一五年七月十三日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，而記錄日期將為二零一五年七月十三日，期內將不會辦理任何股份過戶登記。

## 申請上市及合資格獲納入中央結算系統

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未繳股款及繳足股款供股股份預期將以1,000股為每手買賣單位，相等於股份

目前於聯交所買賣之每手買賣單位。本公司之已發行證券或現正或建議尋求獲准上市或買賣之證券概無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣以及符合香港結算之股份接納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日於中央結算系統內交收。所有中央結算系統之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東應就有關交收安排之詳情以及有關安排對彼等之權利及權益之影響諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問。

### 印花稅以及其他適用費用及收費

買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須支付印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費以及其他香港適用費用及收費。

倘股東對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份及不合資格股東對收取代其出售未繳股款供股股份之所得款項淨額(如有)之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 供股之條件

供股須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (1) 於預期開始買賣未繳股款供股股份之日期前，聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關上市及買賣批准；及
- (2) 包銷協議成為無條件，且並無根據有關條款予以終止。

包銷協議之條件載於本公告「包銷協議之條件」一節。

### 不可撤回承諾

於本公告日期，萬科之間接全資附屬公司兼本公司控股股東Wkland Investments實益擁有194,763,966股股份(相當於本公司現有已發行股本之75.0%)，而中信証券股

份有限公司之間接全資附屬公司CSICM則擁有24,483,000股股份(相當於本公司現有已發行股本約9.43%)。Wkland Investments及CSICM已向包銷商及本公司作出不可撤回承諾，各自將(其中包括)：

- (i) 分別認購或(如適用)促使認購將構成Wkland Investments及CSICM於供股項下配額之97,381,983股及12,241,500股供股股份；
- (ii) Wkland Investments及CSICM自不可撤回承諾日期起至最後接納時限止分別仍然為各自所持有股份之登記實益擁有人；及
- (iii) 倘(就Wkland Investments而言)於本公司之股權合共超過75%，或(就CSICM而言)於本公司之股權合共將佔本公司於供股完成後經擴大已發行股本10%或以上，則不得申請額外供股股份，及促使彼等之密切聯繫人士(定義見上市規則)不得申請額外供股股份。

承諾股東亦各自向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，在未獲本公司及包銷商事先書面同意前，將不會或將促使彼等之密切聯繫人士不會自作出承諾當日起至最後接納時限期間出售、轉讓、抵押或增設任何產權負擔或授出任何購股權或以其他方式出售或訂立協議以出售、轉讓、抵押或增設產權負擔或授出任何購股權或以其他方式出售任何目前由其持有之股份或任何有關權益。

除不可撤回承諾外，於本公告日期，董事會並無收到任何其他股東表示有意承購彼等於供股項下之保證配額之任何資料或不可撤回承諾。

## 包銷安排

### 包銷協議之主要條款

- 日期 : 二零一五年六月二十五日
- 訂約方 : (i) 本公司  
(ii) 中信里昂  
(iii) Credit Suisse
- 將獲包銷商全面包銷之供股股份數目 : 20,219,161 股  
有關供股股份將由包銷商按均等比例包銷。
- 佣金 : 中信里昂 : 劃一收費 625,000 美元  
Credit Suisse : 劃一收費 625,000 美元

包銷協議之條款乃經本公司與包銷商公平磋商釐定。董事認為，包銷協議之條款(包括包銷佣金)屬公平合理。

據董事所深知、全悉及確信，包銷商及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

### 包銷協議之條件

包銷協議須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 董事會之授權代表按向合資格股東寄發之章程文件所載條款正式發行及暫定配發供股股份；
- (ii) 章程文件不得遲於章程寄發日期送達聯交所及向香港公司註冊處處長登記，並遵守上市規則及公司條例之其他規定；
- (iii) 於章程寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件及(須遵守相關海外法律及法規項下之限制(如有))向不合資格股東寄發印有「僅供參考」之供股章程；

- (iv) 聯交所無條件或以本公司經事先諮詢包銷商後接納之有關條件並於未繳股款及繳足股款供股股份各自開始買賣當日前(或本公司與包銷商可能協定之其他日期)，批准或同意批准(倘獲配發及寄發適當物權文件)未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，且於最後終止時限前並無撤銷有關上市及買賣批准；
- (v) 未繳股款供股股份於開始買賣日期或之前獲認可為合資格證券，可在中央結算系統內寄存、結算及交收，且本公司並無於有關時間前接獲香港結算通知有關接納或持股及結算設施已被或將被拒絕；
- (vi) 股份於最後終止時限前任何時間仍然在聯交所上市，而股份之現有上市地位並無被撤回，亦無於最後終止時限前接獲聯交所指示，表示會因包括但不限於供股或就包銷協議之條款或任何其他理由而撤回或反對有關上市地位(或將會或可能附加有關條件)；
- (vii) 本公司已於要求取得各項同意及批准之相關時間前，就供股取得所有相關政府機關及監管機構(包括聯交所)之所有相關同意及批准(視乎情況而定)；
- (viii) 本公司於特定時限內均遵守及履行其於包銷協議項下之全部重大責任；
- (ix) Wkland Investments 遵守及履行其根據不可撤回承諾有關(i)於特定時限內接納其所佔比例之承諾股份及繳付股款及(ii)按當中所載方式之不出售承諾之責任；
- (x) CSICM 遵守及履行其根據不可撤回承諾有關(i)於特定時限內接納所佔比例之承諾股份及繳付股款(未免生疑問，包括其已同意促使認購方承購之承諾股份)及(ii)按當中所載方式之不出售承諾之責任；
- (xi) 包銷商以彼等信納之方式及內容於特定時限內接獲包銷協議所規定之交付項目，前提為倘有關文件指定以協定方式交付，則未經包銷商(彼等之同意不會遭無理拒絕)事先同意，概不會對其作出更改；及

- (xii) 本公司根據包銷協議作出之全部保證及承諾均屬真實及準確，且於包銷協議項下若干特定日期並無誤導成份，猶如彼等經參考當時存在之事實及情況進行複述。

包銷商不得豁免第(i)至(vii)段所載先決條件。包銷商可透過向本公司發出通知，全權酌情豁免第(viii)至(xii)項條件。本公司將竭盡全力促使達成第(i)至(xii)段所列明各項條件(於特定時限內接獲包銷協議所規定之若干交付項目除外)。倘上述任何先決條件未能依據包銷協議特定之日期或時間獲達成或豁免，或於最後終止時限發生或將於最後截止日期發生及除非包銷商以其他方式延後達成有關條件之時限，則包銷協議所有訂約方之責任將予終止，而任何一方不得向另一方提出任何申索，惟包銷協議另有訂明者(例如供股所附帶之成本及開支)則除外。

### 終止包銷協議

倘於最後終止時限前任何時間：

(a) 任何包銷商得悉：

- (i) 有任何事宜或任何事件顯示包銷協議所載任何保證及承諾於作出時或已經在任何方面屬失實、不準確、不完整或有所誤導或屬違約情況，或本公司已嚴重違反其於包銷協議項下之任何責任或承諾，或承諾股東已嚴重違反不可撤回承諾項下有關(I)於特定時限內接納其所佔比例之承諾股份及繳付股款(未免生疑問，包括其同意促使認購方承購之承諾股份)及(II)按當中所載方式之不出售承諾之責任，或包銷商已相信已發生任何有關嚴重違約情況或發生任何預期會導致有關違約情況之事宜；
- (ii) 任何相關文件所載任何陳述在任何重大方面成為或被發現屬失實、不準確、不正確、不完整或有所誤導，或發生或發現當時一旦刊發任何相關文件即會構成重大遺漏之事宜；
- (iii) 出現足以或可能導致本公司根據包銷協議所述之彌償保證而承擔任何責任之事件、行為或遺漏；

- (iv) 在本公司須刊發補充供股章程之情況下，包銷商認為將予披露之事宜足以或可能對成功進行供股造成重大不利影響，或致使或可能致使進行供股變得不明智或不合宜；或
- (v) 包銷商認為，本集團旗下任何成員公司之整體財務狀況、經營業績、前景、管理、股東權益或財務狀況或經營狀況個別或共同地出現不利變動或預期不利變動，致使進行供股變得不切實際或不明智；

倘出現任何有關情況，包銷商可共同向本公司發出書面通知終止包銷協議；或

- (b) 形成、出現、發生、生效、存在或任何包銷商得悉任何涉及或有關或導致以下各項之任何事件、連串事件或情況(不論是否屬可預見)：
  - (i) 任何事件或連串事件導致或可能導致涉及中國、香港、英國、美國、歐盟(或其任何成員國)或開曼群島之地方、國家或國際之金融、政治、軍事、工業、經濟、法律、貨幣、稅項、監管或市場事宜或狀況或貨幣匯率(包括但不限於港幣與美元價值掛鈎制度之任何變動)或外匯管制或境外投資監管之任何變動(不論是否屬永久)或任何進展對此造成之預期變動；或
  - (ii) 於香港發生或影響中國、香港、英國、美國、歐盟(或其任何成員國)或開曼群島且屬不可抗力事件性質之任何事件或情況，包括但不限於任何政府行動、經濟制裁、擾亂公共秩序、內亂、罷工或停工(不論是否受保險承保)、暴亂、火災、爆炸、水災、地震、內亂、戰亂或宣戰、敵對狀態爆發或升級(不論宣戰與否)、恐怖活動(不論是否有人承認責任)、天災、疫症、流行病、爆發傳染病、宣佈進入國家或國際緊急狀態或災難或危機；或
  - (iii) 中國、香港、英國、美國、歐盟(或其任何成員國)當局或開曼群島宣佈銀行業全面暫停；或
  - (iv) 聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、上海證券交易所或深圳證券交易所整體任何全面停市、暫停買賣或限制股份或證券交易或設定最低價格，或任何貨幣、貿易或商業銀行業務、證券

交收或結算服務因香港、中國、英國、美國、歐盟(或其任何成員國)或開曼群島之金融狀況或其他原因而嚴重中斷；或

- (v) 涉及法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在各情況下，以強制性條文為限，或倘不遵從則構成法律或監管後果之基礎)、任何政府機關之指令、判決、法令或裁決之任何變動或任何進展對此造成之變動，或香港、中國、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)、開曼群島或本集團任何成員公司進行或從事業務所在之任何其他地方或與本集團任何成員公司相關之任何其他司法權區任何法院或其他主管機關對有關法例之詮釋或應用有任何變動；或
- (vi) 股份於聯交所暫停或限制買賣連續三個營業日(以待刊發供股公告而暫停買賣則除外)，

而包銷商認為，(b)段條所述事件及情況個別或共同對以下各項造成影響：

- (1) 現時或將會或很可能對本集團之整體業務、狀況、經營業績、管理、經營、一般事務或前景或供股造成重大不利影響；或
- (2) 已經或將會或很可能對供股之成功或供股股份之承接水平或前景或供股股份於次級市場之買賣造成重大不利影響；或
- (3) 現時或可能致使按本公告及章程文件之條款或擬定方式進行之供股變得不明智、不切實際或不合宜，

在有關情況下，包銷商可共同向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時限前，發出上文(a)段所述任何有關通知，包銷協議所有訂約方之責任將終止，而訂約方不得就任何其他成本、損害、賠償或其他事宜向任何其他一方提出任何申索，惟(i)包銷協議項下若干權利或責任(包括涉及任何先前違約之訂約方權利)仍具十足效力及作用；(ii)本公司將支付包銷協議項下之成本、費用及開支；及有關終止將不影響訂約各方就有關終止前發生之任何違反包銷協議事宜之權利除外。終止包銷協議將不影響任何一方就有關終止前另一方之任何違反事宜之權利。倘包銷商行使有關權利，供股將不會進行，並將另行作出公告。



## 包銷協議項下之禁售條文

本公司向包銷商承諾，自包銷協議日期起直至上市日期起計滿60日當日止期間，其將不會(供股股份除外)：

- (i) 配發或發行或出售、或提呈配發或發行或出售、接納認購、質押、借出、按揭、出讓、抵押、購買任何購股權或訂約出售、或授出任何購股權、權利或認股權證以認購或購買或借出或以其他方式出售(不論有條件或無條件、或直接或間接或以其他方式)任何股份或本公司其他股本證券或任何有關權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為任何股份或附帶權利可認購或購買或收取股份之任何證券)，或就發行存託收據而將股份存於存託處；
- (ii) 訂立交易(包括但不限於掉期或其他衍生工具交易)，將任何股份或本公司任何證券或任何有關權益擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓，或有關交易在市場上對股份之影響與出售股份權益或購回任何股份相似；
- (iii) 訂立任何交易，其經濟影響與上文第(i)或(ii)項所述之任何交易相同；或
- (iv) 提呈或同意或訂約或宣佈有意訂立或實行上文第(i)、(ii)或(iii)項所述之任何有關交易，無論上文第(i)、(ii)或(iii)項所述之任何交易是否透過交付股份或有關其他證券、以現金或其他方式(不論是否將於上述期間內完成發行或出售有關股份或其他證券)結算。

## 有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告

供股須待「供股之條件」一節所述若干條件獲達成後，方可作實。具體而言，須待包銷協議成為無條件及未有被終止(請參閱本公告「終止包銷協議」一節)，方可作實。因此，供股未必落實進行。

自本公告日期起至供股所有條件獲達成當日止買賣股份之任何人士，將因而承擔供股未必成為無條件或未必落實進行之風險。

買賣未繳股款供股股份將於二零一五年七月十六日上午九時正至二零一五年七月二十三日下午四時正(包括首尾兩日)進行。倘供股之條件未獲達成或豁免，或包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。於有關期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，將因而承擔供股未必成為無條件或未必落實進行之風險。

因此，股東及對本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。彼等如有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

## 本公司之股權架構變動

下表列示供股對本公司之股權架構產生之變動(假設由本公告日期起至供股完成日期止並無進一步發行或購回股份)：

	於本公告日期(附註1)		緊隨供股完成後之股權(附註1)			
	股份數目	%	假設合資格股東(除合資格股東及/或CSICM促使之認購方外)並無承購任何供股股份		假設合資格股東承購所有供股股份	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
<b>股東</b>						
萬科(附註2)	194,763,966	75.00	292,145,949	75.00	292,145,949	75.00
CSICM及/或其促使之認購方(附註3)	24,483,000	9.43	36,724,500	9.43	36,724,500	9.43
中信里昂及/或其分包銷(附註4)	—	—	10,109,580	2.60	—	—
Credit Suisse及/或其分包銷商(附註4)	—	—	10,109,581	2.60	—	—
其他現有股東	<u>40,438,322</u>	<u>15.57</u>	<u>40,438,322</u>	<u>10.38</u>	<u>60,657,483</u>	<u>15.57</u>
<b>總計：</b>	<b><u>259,685,288</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>389,527,932</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>389,527,932</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

1. 本表格載列之若干百分比數字已予四捨五入調整。因此，本表格總計一欄所示數字不一定為前述數字之總和。
2. 誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊(「登記冊」)所載，該等股份由萬科透過Wkland Investments持有。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科置業(香港)有限公司(「萬科置業香港」)之直接全資附屬公司。萬科置業香港為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。

3. 誠如登記冊所載，該等股份由CSICM持有，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之直接全資附屬公司。
4. 根據包銷商於包銷協議項下個別責任。

股東及公眾投資者務請注意，上述股權架構變動僅供說明用途，而本公司於供股完成時股權架構之實際變動取決於各項因素，包括接納供股之結果。本公司將於供股完成時根據上市規則另行作出公告。

## 預期時間表

下文載列之供股預期時間表僅作指示用途，乃假設供股所有條件將獲達成及／或豁免(如適用)而編製。

本公告就下文時間表內事件所指定之日期或期限僅作指示用途，可予延期或更改。其後對預期時間表作出之任何改動，將於適當時候作出公告。

按連權基準買賣股份之最後日期 .....	二零一五年七月二日(星期四)
按除權基準買賣股份之首日 .....	二零一五年七月三日(星期五)
遞交股份過戶及相關文件以符合資格參與供股之 最後時限 .....	二零一五年七月六日(星期一) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續 .....	二零一五年七月七日(星期二) 至二零一五年七月十三日(星期一) (包括首尾兩日)
記錄日期 .....	二零一五年七月十三日(星期一)
寄發章程文件 .....	二零一五年七月十四日(星期二)
恢復辦理股份過戶登記手續 .....	二零一五年七月十四日(星期二)
買賣未繳股款供股股份之首日 .....	二零一五年七月十六日(星期四) 上午九時正
分拆未繳股款供股股份之最後時限 .....	二零一五年七月二十日(星期一) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期 .....	二零一五年七月二十三日(星期四) 下午四時正
支付股款及接納未繳股款供股股份以及 申請認購額外未繳股款供股股份及 支付股款之最後時限 .....	二零一五年七月二十八日(星期二) 下午四時正

預期供股成為無條件..... 二零一五年七月三十一日(星期五)  
下午五時正

於聯交所及本公司網頁公佈供股之接納  
及額外申請結果..... 二零一五年八月四日(星期二)

就全部及部分不獲接納之額外申請  
寄發退款支票..... 二零一五年八月五日(星期三)或之前

寄發繳足股款供股股份股票..... 二零一五年八月五日(星期三)或之前

買賣繳足股款供股股份之首日..... 二零一五年八月六日(星期四)  
上午九時正

附註： 本公告內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。本公告內所指定之日期或期限僅作指示用途，可由本公司與包銷商協定予以延後或更改。對預期時間表作出之任何改動，將會刊發或知會股東及聯交所(視適用情況而定)。

### 惡劣天氣對接納供股股份及支付股款最後時限之影響

倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於下列情況生效，則接納供股股份及支付股款之最後時限將不會如期落實：

- (i) 於二零一五年七月二十八日中午十二時正前任何本地時間在香港生效，而於中午十二時正後取消，則接納供股股份及支付股款之最後時限將由下午四時正順延至同一個營業日下午五時正；或
- (ii) 於二零一五年七月二十八日中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納供股股份及支付股款之最後時限將重訂為下一個營業日(於當日上午九時正至下午四時正期間任何時間概無任何警告信號生效)下午四時正。

倘接納供股股份及支付股款之最後時限並無於二零一五年七月二十八日生效，則上文「預期時間表」一節所述日期可能會受到影響。本公司將在實際可行情況下盡快就預期時間表之任何改動以公告形式知會股東。

## 內幕消息—潛在收購事項

萬科已向本公司表明，其有意給予本公司機會收購其於香港灣仔區之發展中物業（「潛在收購事項」）中之權益。董事會仍待磋商及協定潛在收購事項之詳盡條款及代價。於本公告日期，本公司尚未與萬科或任何其他各方就潛在收購事項達成任何正式協議或諒解。潛在收購事項未必會發生。

倘潛在收購事項得以落實進行，預期將根據上市規則構成本公司之主要及關連交易。倘潛在收購事項獲各方（包括董事會及獨立股東）批准，供股所得款項將撥付潛在收購事項及本集團不時遇到之其他物業收購機會，倘落實進行，則餘額（如有）則撥付本集團不時遇到之其他物業收購機會。

內容有關潛在收購事項之本公告亦遵照上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文作出。本公司將根據上市規則於有需要時就潛在收購事項另行作出公告。

董事會仍待磋商及協定潛在收購事項之詳盡條款。萬科與本公司概無就潛在收購事項達成任何具約束力協議，因此，收購事項未必落實進行。

## 進行供股之理由及供股所得款項用途

董事認為，以供股方式集資符合本公司及股東整體利益，將為本集團提供資金拓展其香港物業發展及投資業務，並同時擴大本公司之資本基礎。供股將為合資格股東提供平等機會參與本公司之未來發展。

此外，

- (i) 供股之所得款項總額估計約為港幣1,044,000,000元；
- (ii) 供股之所得款項淨額（經扣除由本公司所承擔有關供股之相關包銷佣金、專業費用及所有相關開支後）估計約為港幣1,032,000,000元；及
- (iii) 每股供股股份之淨發行價約為港幣7.95元。

供股之所得款項淨額擬用作撥付一旦落實進行之潛在收購事項，而餘額(如有)則撥付本集團不時遇到之其他物業收購機會。董事會尚未磋商及協定潛在收購事項之條款及代價。於本公告日期，本公司尚未與萬科或任何其他各方就潛在收購事項達成任何正式協議或諒解。潛在收購事項未必會發生。

倘潛在收購事項並無落實進行，供股所得款項淨額擬用作償還本集團現有債務，而餘額(如有)則用作撥付本集團不時遇到之日後收購物業機會。

## 過去十二個月之集資活動

自本公告日期起計過去十二個月，本集團並無進行任何涉及發行其證券之股本集資活動。

## 一般事項

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業投資及管理以及物業發展業務。

由於建議供股不會導致本公司之已發行股本或市值增加超過50%，故供股毋須於股東大會獲股東批准。

預期本公司將於章程寄發日期或前後向合資格股東寄發章程文件，當中載有供股之進一步詳情及資料。視乎本公司於有關司法權區之法律顧問意見及在合理可行情況下，本公司將向不合資格股東寄發供股章程(並無寄發暫定配額通知書及額外申請表格)，僅供彼等參考。

供股章程亦可於本公司網站(<http://www.vankeoverseas.com>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

## 釋義

本公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業及聯交所開放進行證券買賣之日(不包括星期六、星期日或於上午九時正至下午四時正期間任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警信號或黑色暴雨警告信號之日)；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統；
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行A股於深圳證券交易所上市，其已發行H股則於聯交所主板上市(股份代號：02202)。萬科為本公司之最終控股公司；
「中信里昂」	指	中信里昂證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1、4及7類受規管活動之持牌法團；
「承諾股份」	指	受不可撤回承諾所規限之109,623,483股供股股份；
「公司條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂；
「本公司」	指	萬科置業(海外)有限公司，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；
「關連交易」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「Credit Suisse」	指	Credit Suisse (Hong Kong) Limited，根據證券及期貨條例可從事第1、2、4、5及6類受規管活動之持牌法團；

「CSICM」	指	CSI Capital Management Limited，中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司(股份代號：6030)之直接全資附屬公司，其於本公告日期持有24,483,000股股份，相當於本公司全部已發行股本之9.43%；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「中央結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	倘潛在收購事項落實進行，除上市規則規定須就批准潛在收購事項放棄投票之股東以外之股東；
「不可撤回承諾」	指	本公告「不可撤回承諾」一節所述由(1)Wkland Investments及(2)CSICM各自向本公司及包銷商作出日期為二零一五年六月二十五日之不可撤回承諾；
「最後交易日」	指	二零一五年六月二十五日，即緊接本公告刊發前之最後交易日；
「最後接納時限」	指	二零一五年七月二十八日下午四時正(或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，即支付股款及接納供股股份以及申請認購額外供股股份及支付股款之最後接納時限)；
「最後終止時限」	指	於最後接納時限後第三個營業日下午五時正，即包銷商可根據包銷協議所載條款終止包銷協議之最後時限；
「上市日期」	指	開始於聯交所買賣供股股份之首日，預期為二零一五年八月六日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；



「最後截止日期」	指	(a)二零一五年八月三十一日或(b)公佈截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績前五個營業日，或本公司與包銷商可能書面協定之較後日期；
「不合資格股東」	指	根據於相關司法權區法律顧問提供之法律意見，董事會認為礙於相關地區法例項下之法律限制或當地相關監管機關或證券交易所之規定，不向其提呈供股股份乃屬必要或合宜之海外股東；
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊且其所示登記地址位於香港境外之股東；
「潛在收購事項」	指	萬科表明有意給予本公司機會，收購其於香港灣仔區之發展中物業中之權益，誠如本公告「內幕消息—潛在收購事項」一節進一步載述；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「供股章程」	指	將於章程寄發日期就供股向股東寄發載有供股詳情之供股章程；
「章程文件」	指	供股章程、供股項下保證配額之暫定配額通知書及額外申請表格之統稱；
「章程寄發日期」	指	二零一五年七月十四日(或包銷商與本公司可能書面協定為章程文件寄發日期之其他日期)(視情況而定)；
「合資格股東」	指	不合資格股東以外於記錄日期名列本公司股東名冊之股東；
「記錄日期」	指	二零一五年七月十三日(或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期)，即釐定供股項下參與配額之日期；

「過戶處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；
「供股」	指	根據本公告所載條款及條件，建議本公司按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準向合資格股東發行供股股份；
「供股股份」	指	本公司根據供股建議配發及發行之129,842,644股股份，總面值為港幣1,298,426.44元；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之已發行普通股；
「股東」	指	股份之登記持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購價」	指	認購價每股供股股份港幣8.04元；
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司(定義見上市規則)；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「承諾股東」	指	(1)Wkland Investments；及(2)CSICM之統稱；
「包銷商」	指	(1)中信里昂；及(2)Credit Suisse之統稱；
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就有關供股之包銷及若干其他安排所訂立日期為二零一五年六月二十五日之包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國(包括其領土及屬地、美國境內任何州份以及哥倫比亞特區)；

「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其於本公告日期持有194,763,966股股份，相當於本公司全部已發行股本之75.0%；
「%」	指	百分比；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；及
「美元」	指	美元，美國法定貨幣。

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
執行董事  
關東武

香港，二零一五年六月二十五日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生、關東武女士

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、岑信江先生