

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

主要交易 授出合營夥伴違約認購權

於二零一四年四月二十二日，本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及發展商訂立股東協議，據此，本公司與合營夥伴同意在發生違約事件之情況下，非違約一方有權購入違約一方及其聯屬公司所代表之全部發展商權益。該項權利屬於雙向性質，本公司或合營夥伴均毋須就獲對方授出上述權利支付任何代價。

倘本公司、Wkdeveloper或萬科香港(前提為萬科香港仍為訂約方)作出違約事件，由於購入發展商權益之酌情權純粹歸於合營夥伴，故根據上市規則第14.74(1)條，合營夥伴違約認購權按猶如有關權利於授出時(即訂立股東協議時)已全面行使之基準分類。儘管實際行使價無法於授出時確定，但根據上市規則第14.76(1)條，合營夥伴違約認購權(授出及行使)視作本公司之主要交易(出售事項)處理，須遵守上市規則第十四章之通知、公告及股東批准規定。

董事謹此確認，就其作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)合營夥伴及其聯屬公司均為獨立第三方，(ii)概無股東在股東協議中擁有重大權益，及(iii)倘本公司須召開股東大會，概無股東須就批准授出合營夥伴違約認購權放棄投票。於本公告日期，控股股東Wkland Investments(其持有194,763,966股股份，相當於本公司已發行股本75%)已向本公司發出證明書，以示批准授出合營夥伴違約認購權及股東協議項下所擬進行之其他交易。因此，本公司擬引用上市規則第14.44條之規定以書面股東批准取代舉行股東大會。

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年五月十六日之公告及本公司日期為二零一三年六月四日之通函，本公司於當中披露其擬收購發展TW6項目之20%實際權益。此項交易獲本公司之獨立股東於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上批准，並於二零一三年八月十四日在達成所有先決條件下按總代價港幣727,900,000元完成。自此之後，TW6項目分別由本公司實益擁有20%及由合營夥伴實益擁有80%。

股東協議

一般資料

於二零一四年四月二十二日，本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及發展商訂立股東協議，以規管發展商股東彼此間之關係及發展商事務之管理。概無任何訂約方就訂立股東協議及其項下所擬進行交易收取或應付任何代價。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及合營夥伴附屬公司均為獨立第三方。萬科香港為控股股東，其於股東協議之角色為與本公司共同及個別擔保Wkdeveloper履行責任，而萬科香港並無向本公司收取任何利益作為回報。此外，只要本公司綜合資產淨值達港幣1,500,000,000元或以上及維持在此水平，萬科香港將不再為股東協議訂約方。董事認為，萬科香港概無於股東協議及其項下所擬進行交易中擁有任何重大權益。

違約認購權

根據股東協議，本公司與合營夥伴同意，倘發生違約事件(定義見下文)，非違約一方將有權購入違約一方及其聯屬公司所代表之全部發展商權益。有關權利屬雙向性質，本公司或合營夥伴均毋須就獲對方授出上述權利支付任何代價。

倘股東協議訂約方(發展商除外)作出以下其中一項，即發生「違約事件」：

- (i) 倘其嚴重違反股東協議，而(i)有關違約無法補救(包括(但不限於)無法根據其於發展商所佔股權按個別基準提供由董事會不時決定之股東貸款，或無法就發展商之任何信貸或銀行融資向任何第三方提供任何擔保、承

諾或其他抵押)或(ii)違約一方於協議之任何其他訂約方向其發出書面通知要求對違約進行補救後三十(30)日內並無以令協議之其他訂約方合理滿意之方式補救有關違約；

- (ii) 其本身或其任何聯屬公司(不包括發展商)嚴重違反TW6項目之發展文件或因作出或遺漏任何行動而直接導致出現上述嚴重違約情況，而其對手方因發展商嚴重違約而有權對發展商行使並已行使該文件賦予之權利；
- (iii) 其無法或承認無法在債務到期時償還債務、暫緩償還其任何債務或採取任何行動以就其債務當中任何重大部分進行全面或局部重組、重新調整或重訂還款時間，或為其整體債權人或任何類別債權人之利益而建議或訂立任何債務重整協議或其他安排；
- (iv) 採取與以下各項有關之任何公司行動、法律訴訟或其他程序或措施(或於任何司法權區採取類似程序或措施)，且於九十(90)日期限內仍未取消及擱置：
 - (a) 暫緩還款、任何債務延期償付、清盤、解散、行政安排或重組(透過訂立自願安排、協議安排或其他方式)；
 - (b) 與任何債權人訂立債務重整協議、轉讓書或安排；
 - (c) 就其任何資產委任清盤人、接管人、管理人、行政接管人、強制財產接收管理人或其他類似高級人員；或
 - (d) 強制執行以其任何主要資產提供之任何抵押品；
- (v) 任何人士扣押、扣留或沒收違約一方之全部或任何重大部分資產、業務、權利或收益，或對該等資產、業務、權利或收益實施或執行或請求進行扣押、執行、暫扣或其他類似程序；或
- (vi) 違約一方之「控制權變動」，其定義載列如下：
 - (i) 如為合營夥伴附屬公司，則其不再由合營夥伴或其聯屬公司全資實益擁有；
 - (ii) 如為Wkdeveloper，則其不再由本公司或其聯屬公司全資實益擁有；或
 - (iii) 如為本公司或合營夥伴(視情況而定)，則其已發行股本不少於30%(或香港公司收購及合併守則可能不時訂明為觸發強制性全面要約水平之其他數額)已被其於本公告日期之現有控股股東以外人士收購。

代價

收購違約一方於發展商之權益之代價將由訂約各方公平磋商釐定，惟須相當於有關發展商權益按股東協議規定折讓之公平市值。倘訂約各方未能於轉讓通知送達後十(10)個營業日內就公平市值達成協議，則有關公平市值將由一名獨立專家釐定。有關代價須於完成轉讓時以現金支付。

倘本公司、Wkdeveloper或萬科香港(前提為萬科香港仍為訂約方)違約，合營夥伴有權全權酌情行使合營夥伴違約認購權，透過行使合營夥伴違約認購權強制Wkdeveloper出售其於發展商所持之20%實際權益。本公司將不再擁有發展商任何權益，而從會計角度而言，發展商亦不再為本公司之聯營公司。

因行使相關違約認購權而轉讓股份受TW6項目相關發展文件之條款約束。

出售本公司於發展商所佔20%實際權益對本集團總資產、總負債及總盈利構成之實際影響將取決於合營夥伴違約認購權之行使時間、本公司向TW6項目作出之注資及股東貸款總額以及TW6項目當時之公平市值。預期本公司將會錄得虧損，惟現階段無法確定低於TW6項目20%實際權益賬面值之估計虧絀。在有關不大可能發生之情況下，預期因出售TW6項目實際權益20%所收所得款項部分將用作償還銀行借款，部分則用作本集團一般營運資金。

有關本集團、發展商及TW6項目之資料

本集團之主要業務為物業投資及管理以及物業發展。於本公告日期，本集團之主要資產為香港新界葵涌麗晶中心之多個單位及泊車位(有關資產為產生租金收入之投資物業)以及於發展商之20%實際權益(發展商為參與發展TW6項目之聯營公司)。

TW6項目涉及一幅鄰近香港新界荃灣西鐵荃灣西站之非工業發展用地(稱為荃灣市地段402號)。完成有關發展後，將建成總建築面積不少於37,627平方米及不多於62,711平方米之住宅樓宇。按照上文所述，合共可提供不少於894個住宅單位，其中不少於520個住宅單位之可銷售樓面面積不會超過50平方米。

根據發展商由其註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間之經審核財務報表，發展商於二零一三年六月三十日之資產總值約為港幣3,586,000,000元，而其負債總額(包括結欠合營夥伴附屬公司、Wkdeveloper及彼等之聯屬公司之股東貸款)則約為港幣3,586,000,000元。

以下所載為發展商按其由註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間之經審核財務報表編製之財務資料：

	發展商 (於二零一二年 十一月九日 註冊成立) (港幣元)
由其註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間	
除稅前虧損	(43,450)
除稅後虧損	(43,450)

授出合營夥伴違約認購權之原因及好處

授出合營夥伴違約認購權屬於一項雙向安排，據此，倘合營夥伴或其聯屬公司作出違約事件，本公司可行使本公司違約認購權，而倘本公司或其聯屬公司作出違約事件，合營夥伴亦可行使合營夥伴違約認購權。此乃同類合營交易中常見之安排，旨在為各方提供方法在任何一方作出若干足以對發展商業務造成重大不利影響時可購入違約一方之權益，藉以保障各方之權利及利益。

基於上述因素，董事會認為合營夥伴違約認購權之條款屬公平合理之一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益。董事概無於該項交易中擁有重大權益，故概無董事須放棄批准授出合營夥伴違約認購權。

上市規則之涵義

倘本公司、Wkdeveloper或萬科香港(前提為萬科香港仍為訂約方)作出違約事件，由於購入發展商權益之酌情權純粹歸於合營夥伴，故根據上市規則第14.74(1)條，合營夥伴違約認購權按猶如有關權利於授出時(即訂立股東協議時)已全面行使之基準分類。儘管實際行使價無法於授出時確定，但根據上市規則第14.76(1)條，合營夥伴違約認購權(授出及行使)視作本公司之主要交易(出售事項)處理，須遵守上市規則第十四章之通知、公告及股東批准規定。

倘合營夥伴或合營夥伴附屬公司違約，由於購入發展商權益之酌情權純粹歸於本公司，且並無就此支付任何代價，故授予本公司違約認購權不被視為上市規則第14.75(1)條項下之「須予公佈交易」。然而，行使本公司違約認購權可能須視乎當時所定之相關百分比率遵守上市規則第十四章當時之相關條文。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司須召開股東大會以就授出合營夥伴違約認購權取得有關股東批准，而概無股東須放棄投票；及(b)已向合共持有賦予權利出席股東大會並於會上投票以批准有關交易之本公司已發行股份面值50%以上之一名股東或一群緊密聯繫之股東取得書面股東批准，則可以股東批准書面方式代替舉行股東大會以取得有關股東批准。

董事謹此確認，就其作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)合營夥伴及其聯屬公司均為獨立第三方，(ii)概無股東在股東協議中擁有重大權益，及(iii)倘本公司須召開股東大會，概無股東須就批准授出合營夥伴違約認購權放棄投票。於本公告日期，控股股東Wkland Investments (其持有194,763,966股股份，相當於本公司已發行股本75%)已向本公司發出證明書，以示批准授出合營夥伴違約認購權及股東協議項下所擬進行之其他交易，並確認其本身或其聯繫人均無於上述任何交易中擁有任何重大權益。因此，本公司擬引用上市規則第14.44條之規定以書面股東批准取代舉行股東大會。

載有(其中包括)授出合營夥伴違約認購權進一步詳情之通函將於可行情況下盡快在二零一四年五月十五日前寄交股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬公司」 指 就任何人士(個人除外)而言，指任何(i)受該人士控制；(ii)控制該人士；或(iii)與該人士受同一方控制之公司或其他商業實體。就本公告而言，「控制」指直接或間接擁有另一名人士之有投票權證券或權益逾百分之五十(50%)，或有能力(不論按合約規定或其他方式)指令有關人士之管理或政策；

「董事會」 指 董事會；

「營業日」	指	香港銀行全面開放營業之日，不包括星期六或星期日；
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市。萬科為本公司之最終控股公司；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01036)；
「本公司違約認購權」	指	購入合營夥伴或其聯屬公司(為發展商之股東)於發展商所持權益之權利，本公司有權於合營夥伴或其聯屬公司(視乎情況而定)作出違約事件後行使該項權利；
「違約一方」	指	作出違約事件之股東協議訂約方；
「發展商」	指	Ultimate Vantage Limited，一家於香港註冊成立之私人有限公司，其已發行股本分別由Wkdeveloper及合營夥伴附屬公司合法擁有20%及80%，獲相關地段之合法擁有人及其聯繫人授權發展TW6項目；
「董事」	指	本公司董事；
「違約事件」	指	具有「股東協議—違約認購權」一節賦予之涵義；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「合營夥伴」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00017)；

「合營夥伴附屬公司」	指	Ultimate Sail Limited，為合營夥伴全資擁有之公司，合法持有發展商之80%股權；
「合營夥伴違約認購權」	指	購入本公司或其聯屬公司(為發展商之股東)於發展商所持權益之權利，合營夥伴有權於本公司或其聯屬公司(視乎情況而定)作出違約事件後行使該項權利；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及發展商所訂立日期為二零一四年四月二十二日有關發展商之股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「TW6項目」	指	西鐵荃灣西站六區物業發展項目(所屬地段稱為荃灣市地段402號)及涉及該項目之業務及營運；
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，合法持有Wkland Limited之100%股權，而後者則持有Wkland Investments之100%股權。萬科香港由萬科間接全資擁有；
「Wkdeveloper」	指	Wkdeveloper Limited，由本公司間接全資擁有，合法持有發展商之20%股權；

「Wkland Investments」 指 Wkland Investments Company Limited，為萬科之間接全資附屬公司，合法持有194,763,966股股份，佔本公司已發行股本之75%；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事
闕東武

香港，二零一四年四月二十二日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事：

張旭先生、闕東武女士

非執行董事：

王文金先生、陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、鍾偉森先生、岑信江先生