

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。



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)

主要及關連交易 建議收購TW6項目20%權益

於二零一三年五月十六日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買(或促使其代名人購買)而賣方同意出售目標公司全部已發行股本連同所有股東貸款，現金代價為港幣722,000,000元(可作出向上調整)。目標公司合法實益持有Ultimate Vantage之20%股權，而Ultimate Vantage則為TW6項目發展權之持有人。換言之，買方(或其代名人)實際上收購與合營夥伴共同發展TW6項目之20%權益。

由於賣方為本公司之控股股東，故根據上市規則第14A章，建議收購事項構成本公司之關連交易。由於若干適用百分比率超逾25%但不足100%，建議收購事項不僅屬於一項不獲豁免關連交易(須遵守申報及公告規定，且須獲獨立股東批准)，亦構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款對獨立股東而言是否公平合理、建議收購事項是否符合本公司及股東整體利益以及獨立股東於股東特別大會之投票取向為獨立股東提供意見；而獨立財務顧問亦已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)建議收購事項進一步詳情連同(其中包括)會計師報告、估值報告、獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件及股東特別大會通告之通函，將於二零一三年六月七日或之前寄交股東。

買賣協議

有關買賣協議及其項下所擬進行交易之若干條款及資料主要概述如下。

- 日期 : 二零一三年五月十六日
- 訂約方 : 賣方(作為賣方)及買方(作為買方)
- 將予收購權益 : 目標公司全部已發行股本，連同所有股東貸款
- 代價 : 目標公司全部已發行股本連同所有股東貸款之總代價目前為港幣722,000,000元(可作出向上調整)，須由買方以現金按以下方式償付：
- (a) 其中港幣572,000,000元及向上調整金額須於完成時以現金支付；及
 - (b) 其餘港幣150,000,000元須於目標公司獲償還並收訖其向Ultimate Vantage墊付之股東貸款合共不少於港幣150,000,000元當日起計3個營業日內以現金支付。

為免生疑問，上文(b)段所載代價分期餘款將附帶單息，於完成日期至該等分期餘款實際付款日期累計。自完成日期開始，該等單息將於結欠分期餘款期間每30天(「分期利息期」)重新累計，利率為一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘。倘實際付款日期並非上一分期利息期之到期日，該分期利息期之利息將根據結欠分期餘款天數按比例調減。

代價調整

： 代價可向上調整如下：

- (i) 加入自買賣協議日期起至完成日期止按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之股東貸款利息；
- (ii) 如自買賣協議日期起至完成日期止，賣方進一步向目標公司提供股東貸款作為TW6項目之投資資金(有關貸款須經由本公司事先批准)，以等額方式加入該等貸款本金額連同按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之相關利息。

自墊款日期或買賣協議日期(視情況而定)起至完成日期止，就結欠股東貸款本金額(或其任何部分)期間每30天(「貸款利息期」)重新累計單息。倘完成當日並非上一貸款利息期之到期日，該貸款利息期之利息將根據結欠股東貸款(或其任何部分)天數按比例調減。

除極端例子外，代價之向上調整及結欠分期代價之累計利息預期不會導致建議收購事項由上市規則第14章所界定之「主要交易」轉化為「非常重大收購」。在機會極小之情況下，假若建議收購事項成為本公司「非常重大收購」，本公司將於切實可行情況下盡快通知聯交所、作出適當公告及修訂寄發予股東之通函(如需要)。

代價金額由訂約各方經公平磋商後釐定，當中考慮到賣方已就TW6項目作出之股本或債務投資，包括(1)向目標公司注資以供Ultimate Vantage清償於TW6項目項下結欠港鐵實體之款項(20%相當於約港幣716,900,000元)；(2)賣方就參與TW6項目支付之相關成本約港幣2,800,000元；及(3)自墊款日期起至買賣協議日期止賣方就提供股東貸款產生之資金成本約港幣2,300,000元(按相關期間之香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計算)。

先決條件

： 買賣協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東於根據上市規則正式召開之股東特別大會上批准訂立買賣協議及其項下所擬進行交易；
- (b) 港鐵實體(以適用者為限)批准建議收購事項，且有關批准已成為無條件；
- (c) 合營夥伴批准建議收購事項，且有關批准已成為無條件；

- (d) 萬科董事會批准賣方於完成後保證及協助買方及本公司履行於TW6項目下之責任，且有關批准已成為無條件；
- (e) 於不影響上文第(a)至(d)段之情況下，買方就訂立買賣協議及其項下所擬進行交易向第三方取得一切所需同意、批准及授權，且有關同意、批准及授權已成為無條件；及
- (f) 於不影響上文第(a)至(d)段之情況下，賣方就訂立買賣協議及其項下所擬進行交易向第三方取得一切所需同意、批准及授權，且有關同意、批准及授權已成為無條件。

倘上述條件未能於二零一三年九月三十日(或買方與賣方可能書面協定之較後日期)或之前達成，則買賣協議將告失效，而於該情況下，除任何先前違反事項外，訂約各方概不得向其他方提出任何申索。

完成

： 完成將於買賣協議全部先決條件達成後第三個營業日(或買方與賣方書面協定之其他日期)落實。

於買賣協議完成後，買方(及／或其代名人)將合法及實益擁有目標公司全部已發行股本及股東貸款之100%權益。

擔保

：倘任何港鐵實體及合營夥伴提出要求，賣方將作為買方及／或本公司之擔保人(買方或本公司不會提供抵押品)，向港鐵實體及合營夥伴保證，買方及／或本公司將於完成後履行其就TW6項目承擔之任何責任。賣方亦將(買方或本公司不會提供抵押品)簽立任何港鐵實體及合營夥伴就此要求之該等文件(以賣方及買方信納之形式及內容編製)。然而，於賣方根據該等擔保代表買方及／或本公司作出任何實際付款之情況下，該等款項將被視為於賣方支付該等實際款項當日向買方及／或本公司作出之墊款(「擔保墊款」)。該等擔保墊款將自有關墊款日期起直至還款日期(由買方全權決定，惟不得遲於代價分期餘款之付款日期)止，按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計利息。該等擔保墊款可按港幣1,000,000元之完整金額分批償還(由買方全權決定)。自該等擔保墊款日期起至其中任何部分(如適用)之還款日期止，於結欠擔保墊款(或其任何未償還部分)本金額之期間每30天(「擔保墊款利息期」)重新累計單息。倘擔保墊款(或其任何未償還部分)之還款日期並非上一擔保墊款利息期之到期日，該擔保墊款利息期之利息將根據結欠該等擔保墊款(或其任何未償還部分)之天數按比例調減。

有關目標公司、ULTIMATE VANTAGE及TW6項目之資料

目標公司(為投資控股公司)所持主要資產包括Ultimate Vantage之20%股權及目標公司墊付予Ultimate Vantage作為TW6項目收購成本所需資金之股東貸款。

Ultimate Vantage 為特殊用途實體，由目標公司及合營夥伴分別實益擁有20%及80%權益。透過港鐵實體所舉行投標收購參與發展TW6項目之權利後，Ultimate Vantage 現時從事物業發展業務。賣方透過持有Ultimate Vantage 20%權益之目標公司於TW6項目投資約港幣716,900,000元，並已於二零一三年四月十六日或之前結清。根據與港鐵實體簽訂之相關合約，Ultimate Vantage 須向其中一家港鐵實體荃灣西(六區)物業發展有限公司提供TW6項目之5%純利總額。

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(將稱為荃灣市地段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，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。按照現時估計，預期須就目標公司對TW6項目作出資本承擔(不計上述總收購成本)最多合共約港幣740,000,000元。

於本公告日期，Ultimate Vantage 已與港鐵實體、賣方及合營夥伴(視情況而定)就建議發展TW6項目訂立具法律約束力之發展協議，當中載列Ultimate Vantage、港鐵實體、合營夥伴及賣方之權利及責任。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及港鐵實體各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

於買賣協議完成後，買方(及/或其代名人)將取代賣方於TW6項目之地位。因此，買方(及/或其代名人)將需要(a)承擔向Ultimate Vantage 作出20%估計最高資本承擔(即約港幣740,000,000元)之責任；及(b)與港鐵實體、Ultimate Vantage 及合營夥伴(視情況而定)就發展TW6項目重新簽訂一切所需文件。就此，賣方已於買賣協議內向買方表示同意(其中包括)：

- (a) (如需要)賣方將於建議收購事項完成後擔任買方及/或本公司之擔保人，就買方於TW6項目下之責任向港鐵實體及合營夥伴(視情況而定)提供擔保，而買方或本公司概毋須就此提供抵押品；
- (b) 賣方將盡最大努力促成港鐵實體及合營夥伴(視情況而定)與買方及本公司簽立一切所需文件，賦予買方及本公司參與TW6項目之權利，包括(但不

限於)更改、補充或修訂相關訂約方早前已簽立之發展協議。就此，買方將承擔因簽立任何該等文件而產生之一切成本，並向賣方作出相應補償；

- (c) 自買賣協議日期起至完成日期止期間，賣方不會並將促使目標公司不會同意承擔其作為TW6項目20%發展權之一實益持有人所需承擔責任(完成後將由買方及/或本公司承擔)以外任何額外責任。倘於買賣協議日期起至完成日期止期間出現切實可行情況，則賣方須知會買方有關該等額外承擔之磋商進展、轉達買方就此提供之一切意見及促使買方獲准參與相關訂約方之該等磋商程序；及
- (d) 完成後，賣方將於買方及/或本公司合理要求之情況下就履行TW6項目項下責任提供所需協助，倘若賣方須以本集團之利益作出任何墊款，則該等墊款將以無抵押性質作出，並按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘之利率計算單息，方式與擔保墊款無異。

目標公司及Ultimate Vantage按各自之未經審核管理賬目編製於註冊成立日期至二零一三年四月十六日止期間之財務資料如下：

	目標公司 (註冊成立 日期為 二零一二年 十月十五日) 未經審核 (港幣千元) (附註)	Ultimate Vantage (註冊成立 日期為 二零一二年 十一月九日) 未經審核 (港幣千元)
於註冊成立日期至二零一三年 四月十六日止期間		
除稅前虧損	—	3.5
除稅後虧損	—	3.5

附註：目標公司所有開支(由賣方承擔於二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日期間產生的初始開支除外)已資本化，截至二零一三年四月十六日止未有產生收益。

根據目標公司於二零一三年四月十六日之未經審核管理賬目，目標公司之資產總值及負債總額分別約為港幣720,400,000元及約港幣720,400,000元。

根據Ultimate Vantage於二零一三年四月十六日之未經審核管理賬目，Ultimate Vantage之資產總值及負債總額分別約為港幣3,584,500,000元及約港幣3,584,500,000元。

進行建議收購事項之原因及好處

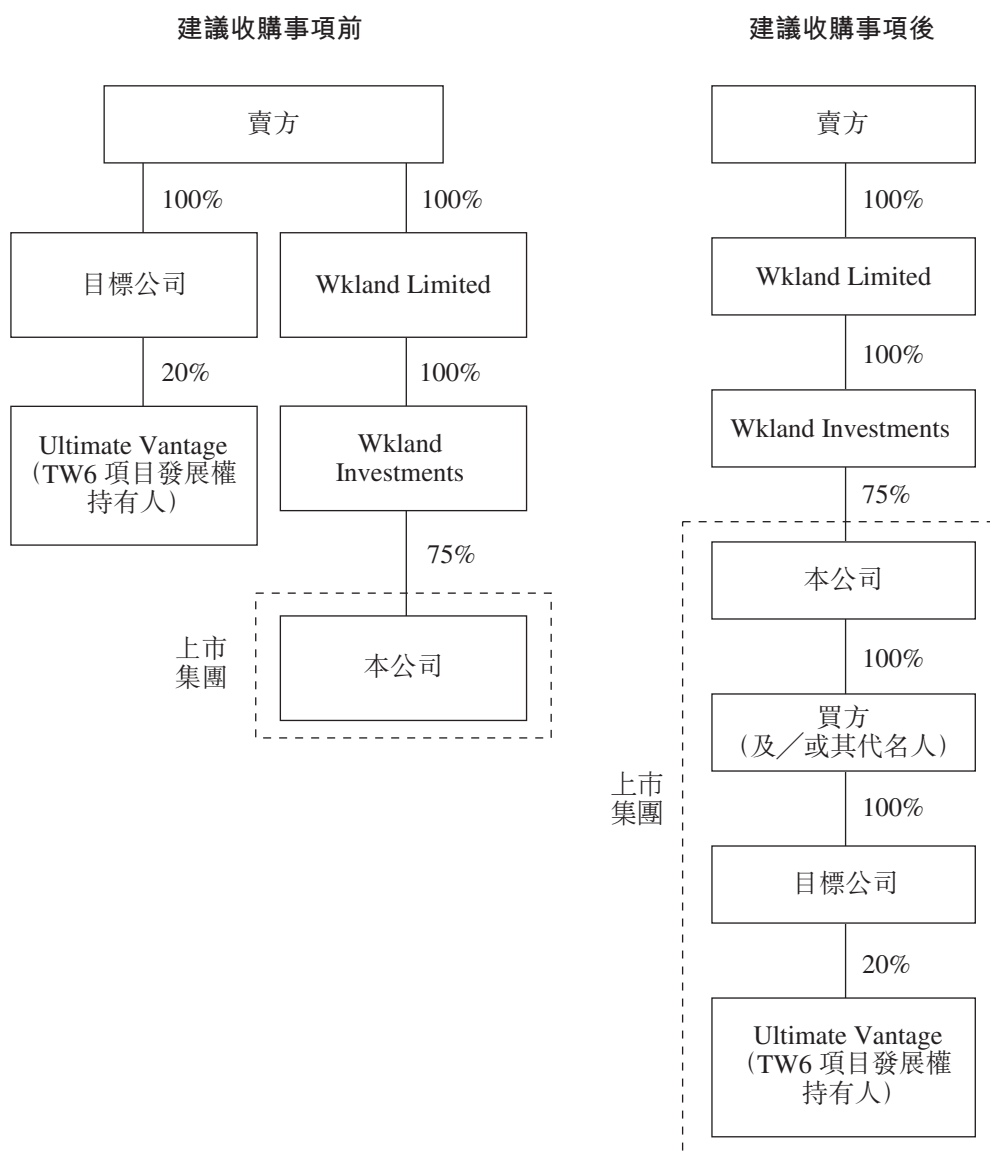
本集團主要從事物業投資及管理業務。於本公告日期，本集團之主要資產包括香港新界葵涌麗晶中心內多個單位，為持作賺取租金收入之投資物業。繼萬科於二零一二年七月透過旗下全資附屬公司完成收購本公司之控股權後，本公司一直有意將業務範疇由物業投資擴大至物業發展，籍此拓闊收入來源，為股東締造更大價值。自此，於萬科協助下，本公司一直積極發掘合適機遇。TW6項目於土地位置、規模及財務承擔總額(僅佔20%參與權)方面均符合本公司條件。本集團就TW6項目承擔之總成本最多將為約港幣1,460,000,000元，即(a)最高資本承擔總額約港幣740,000,000元20%與(b)代價(已計入收購成本20%並可作出向上調整)之總和。目前，該等成本其中部分擬以本集團內部資源及可供本集團動用之銀行融資償付，其餘部分則以Ultimate Vantage日後取得之銀行借貸撥資，以供償還目標公司向Ultimate Vantage墊付之貸款。

萬科為中國最大型物業發展商之一，而賣方為其全資離岸附屬公司，目前投資於多個中國物業發展項目以及多個美國及新加坡物業發展項目(不包括TW6項目)。萬科及賣方均為本公司之控股公司，故不屬於本公司所控制上市集團之一部分。賣方向本公司轉讓TW6項目之20%權益後，本集團與萬科集團(不包括本集團)之業務範疇將明確劃分，前者主力發展香港房地產業務，而後者則專注於中國及海外(香港除外)房地產市場。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而Ultimate Vantage則成為本公司之聯營公司(具會計準則所賦予之涵義)。

基於上述因素，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等之見解將載入本公告所述本公司即將刊發之股東通函內)認為，買賣協議之條款屬公平合理之一般商業條款，而建議收購事項亦符合本公司及股東整體利益。概無董事因擁有建議收購事項之重大權益而須於批准建議收購事項之董事會會議上放棄表決。

ULTIMATE VANTAGE於緊接及緊隨建議收購事項前後之股權架構



上市規則之涵義

於本公告日期，Wkland Investments 合法持有 194,763,966 股股份，佔本公司已發行股本之 75%。Wkland Investments 為 Wkland Limited 之直接全資附屬公司，而後者則為賣方之直接全資附屬公司。賣方為萬科之間接全資附屬公司。

由於賣方被視為本公司之控股股東，故根據上市規則第 14A 章，建議收購事項構成本公司之關連交易。由於若干適用百分比率超逾 25% 但不足 100%，建議

收購事項不僅屬於一項不獲豁免關連交易(須遵守申報及公告規定，且須獲獨立股東批准)，亦構成上市規則第14章項下本公司之主要交易。

於賣方或萬科集團向本集團提供任何財務援助(包括提供擔保或墊款)之情況下，鑑於本集團無論如何均不會就此提供任何抵押且相關財務援助條款屬一般商業條款，故該等財務援助將構成規則第14A.65(4)條項下之豁免關連交易。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除萬科、賣方、Wkland Limited及Wkland Investments以及彼等各自之聯繫人外，概無任何現有股東於建議收購事項中擁有重大權益。因此，除萬科、賣方、Wkland Limited及Wkland Investments以及彼等各自之聯繫人外，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下所擬進行交易之相關決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款對獨立股東而言是否公平合理、建議收購事項是否符合本公司及股東整體利益以及獨立股東於股東特別大會之投票取向為獨立股東提供意見；而獨立財務顧問亦已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)建議收購事項進一步詳情連同(其中包括)會計師報告、估值報告、獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件及股東特別大會通告之通函，將於二零一三年六月七日或之前寄交股東。

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：

- | | | |
|---------------|---|---|
| 「一個月香港銀行同業拆息」 | 指 | 於各段分期利息期、貸款利息期或擔保墊款利息期(視情況而定)首日(倘該日並非營業日，則為緊接該日後之首個營業日)香港時間上午十一時正路透社屏幕顯示一個月定期港元存款之香港銀行同業拆息； |
| 「聯繫人」 | 指 | 除另有指明者外，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；
「萬科集團」	指	萬科及其附屬公司；
「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)；
「完成」	指	完成建議收購事項；
「代價」	指	就建議收購事項所須支付之總代價，於買賣協議日期為港幣722,000,000元(可作出向上調整)；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司就批准買賣協議之條款、建議收購事項及其項下所擬進行交易而召開之股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保墊款」	指	與「買賣協議」一節中「擔保」一段賦予該詞之涵義相同；
「擔保墊款利息期」	指	與「買賣協議」一節中「擔保」一段賦予該詞之涵義相同；
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息率；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之董事委員會，以就建議收購事項向獨立股東提供推薦建議；

「獨立股東」	指	萬科、賣方、Wkland Limited、Wkland Investments 及其各自之聯繫人以外之股東；
「分期利息期」	指	與「買賣協議」一節中「代價」一段賦予該詞之涵義相同；
「合營夥伴」	指	Ultimate Sail Limited (為參與發展TW6項目之合營夥伴，合法持有Ultimate Vantage之80%股權)或(視乎文義)新世界發展有限公司(該公司持有Ultimate Sail Limited全部股權)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款利息期」	指	與「買賣協議」一節中「代價調整」一段賦予該詞之涵義相同；
「港鐵實體」	指	視乎文義指以下全部或任何一家實體：
		<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="644 927 1034 959">1. 香港鐵路有限公司； <li data-bbox="644 1012 954 1044">2. 九廣鐵路公司； <li data-bbox="644 1098 1155 1129">3. 西鐵物業發展有限公司；及 <li data-bbox="644 1183 1257 1215">4. 荃灣西(六區)物業發展有限公司， <p data-bbox="644 1268 1171 1300">以及上述任何公司之後繼實體；</p>
「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；
「建議收購事項」	指	買方(或其代名人)根據買賣協議建議向賣方收購目標公司全部已發行股本及所有股東貸款；
「買方」	指	Mainland Investments Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；

「買賣協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)就買賣目標公司全部已發行股本(包括轉讓所有股東貸款)所訂立日期為二零一三年五月十六日之買賣協議；
「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；
「股東貸款」	指	於完成當日目標公司尚欠賣方(及其聯繫人)之未償還股東貸款(於買賣協議日期之金額約為港幣722,000,000元，包括累計至買賣協議日期前一日之利息，另加賣方就撥付其於TW6項目之投資而將向賣方提供之進一步貸款(該等貸款須事先獲本公司批准))，以及由買賣協議日期至完成止期間不時就尚未償還股東貸款累計之利息；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Wkdeveloper Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「TW6項目」	指	港鐵實體其中一個物業發展項目—西鐵荃灣西站六區物業發展項目(將稱為荃灣市地段402號)及涉及該項目之業務及營運；
「Ultimate Vantage」	指	Ultimate Vantage Limited，一家於香港註冊成立之有限公司(其已發行股本分別由目標公司及合營夥伴合法擁有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；
「賣方」	指	萬科置業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，合法持有Wkland Limited之全部股權，而Wkland Limited則持有Wkland Investments(為75%已發行股份之登記持有人)之全部股權；

「Wkland Investments」 指 Wkland Investments Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，合法持有194,763,966股股份，佔本公司已發行股本之75%；

「%」 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，二零一三年五月十六日

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