

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程之任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。除另有指明外，本封面頁所用詞彙與本供股章程「釋義」一節所界定者具相同涵義。

閣下如已將名下全部萬科置業(海外)有限公司股份售出或轉讓，應立即將本供股章程連同隨附之暫定配額通知書及額外申請表格送交買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

各章程文件文本連同畢馬威會計師事務所之書面同意，已遵照公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送交香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、聯交所及證監會對任何該等文件之內容概不負責。閣下應閱讀整份章程文件，包括本供股章程「董事會函件」內「有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告」一段及「有關供股之風險因素」一節所載對若干風險及其他因素之討論。

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收納規定後，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。

香港交易及結算所有限公司、聯交所、香港結算及證監會對本章程文件之內容概不負責，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章程文件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。

本供股章程所述證券並無及將不會根據一九三三年美利堅合眾國(「美國」)證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州份法例登記，且在並無根據美國證券法及美國適用州份法例之登記規定登記或獲豁免遵守有關規定之情況下，不得在美國境內提呈發售或出售。本公司不擬在美國登記本供股章程所述任何部分供股或任何證券，或於美國公開發售證券。

在香港境外司法權區派發本供股章程或會受法律禁制或限制。獲得本供股章程之人士須自行瞭解並遵守任何該等禁制或限制。章程文件或其任何副本不得直接或間接在美國或在刊發或派發有關文件屬違法之任何其他司法權區刊發或派發，或派發予任何美籍人士。

本供股章程並不構成或形成在作出有關要約或招攬屬違法之任何司法權區，出售或發行未繳股款或繳足股款供股股份之任何要約或邀請或招攬任何收購要約之一部分，亦不構成或形成承購未繳股款或繳足股款供股股份任何配額之任何要約或邀請或招攬任何收購要約之一部分。本供股章程或本供股章程任何內容概不構成任何合約或承諾之依據。

# 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

供股之包銷商  
(按英文字母排序)

 中信證券國際

 CREDIT SUISSE  
瑞信

接納未繳股款供股股份及支付股款之最後時限為二零一五年七月二十八日(星期二)下午四時正。未繳股款供股股份之接納及付款或轉讓手續載於本供股章程第21及22頁。

有關供股之包銷協議載有條文，賦予包銷商權利在發生若干事件(包括不可抗力事件)之情況下，可向本公司發出書面通知，終止包銷商於包銷協議項下之責任。該等事件載於本供股章程第10至12頁「終止包銷協議」一節。

股東務請注意，現有股份已自二零一五年七月三日(星期五)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零一五年七月十六日(星期四)上午九時正至二零一五年七月二十三日(星期四)下午四時正(包括首尾兩日)進行買賣。倘包銷商於最後終止時限前終止包銷協議或倘本供股章程「董事會函件」一節內「供股之條件」一段所載供股之任何其他條件未獲達成，則供股將不會進行。倘包銷商共同終止或撤銷包銷協議，則供股將不會進行。

於供股之所有條件獲達成當日(預期為二零一五年七月三十一日(星期五)下午五時正)之前買賣任何股份或未繳股款供股股份，將因而承擔供股未必成為無條件及未必落實進行之風險。有意出售或購買股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士如對本身之狀況有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

二零一五年七月十四日

## 注意事項

倘本供股章程「董事會函件」內「供股之條件」一段所載供股之任何條件未獲達成，則供股將不會進行，在此情況下，本公司將於相關時間另行作出公告。股東務請注意，現有股份已自二零一五年七月三日(星期五)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零一五年七月十六日(星期四)上午九時正至二零一五年七月二十三日(星期四)下午四時正(包括首尾兩日)進行買賣。有關買賣將於供股條件仍未獲達成時進行。於供股之所有條件獲達成當日(目前預期為二零一五年七月三十一日(星期五)下午五時正)之前買賣本公司證券之任何人士，及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及未必落實進行之風險。因此，股東及有意投資者於買賣股份或供股股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。

除本供股章程另有訂明者外，本供股章程所述之供股將不會向其登記地址為香港境外司法權區、位處或居於香港境外司法權區之股東、實益擁有人或投資者作出，除非可在毋須辦理任何登記或遵守其他法律或監管規定之情況下合法在有關司法權區提出要約或有關要約乃依據任何豁免作出或遵守有關規定不屬繁重負擔則另當別論。

本供股章程並不構成或形成在作出有關要約或招攬屬違法之任何司法權區，出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何要約或邀請或招攬任何收購要約之一部分，亦不構成或形成承購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份任何配額之任何要約或邀請或招攬任何收購要約之一部分。未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格將不會根據香港境外任何司法權區之證券法例存檔或登記，而未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格亦將不會根據香港境外任何司法權區任何相關證券法例合資格派發，除非可在毋須辦理任何登記或遵守其他法律或監管規定之情況下合法在有關司法權區派發或有關派發乃依據任何豁免作出或遵守有關規定不屬繁重負擔則另當別論。因此，未繳股款供股股份及繳足股款供股股份在並無根據香港境外任何司法權區各自之證券法例辦理登記或獲得資格、或未獲豁免遵守有關司法權區適用規則辦理登記或獲得資格規定之情況下，不得直接或間接向有關司法權區或在有關司法權區內提呈發售、出售、質押、承購、轉售、轉讓或交付。

登記地址位於香港境外任何司法權區之股東，及位處或居住於香港境外任何司法權區或代表屬上述地址之人士持有股份之投資者，以及居住於香港境外之實益擁有人，請參閱本供股章程「董事會函件」一節內「不合資格股東之權利」一段。

## 注意事項

每名根據供股購入未繳股款供股股份及／或供股股份之人士將須確認，或於購入未繳股款供股股份及／或供股股份時被視為確認，彼知悉本供股章程所述對提呈發售及出售未繳股款供股股份及／或供股股份之限制。

### 海外股東注意事項

基於本公司法律顧問就相關海外限制法例提供之法律意見，務請以下司法權區之海外股東垂注以下所載注意事項：

#### 新加坡股東注意事項

本公司僅向且針對身為本公司先前已發行股份現有持有人之新加坡人士提呈發售未繳股款供股股份及繳足股款供股股份，而未繳股款供股股份及繳足股款供股股份僅可出售予有關人士。

本供股章程並無向新加坡金融管理局登記為招股章程。因此，本供股章程及任何其他與提呈或出售或邀請購買或認購未繳股款供股股份及繳足股款供股股份有關之文件或資料不得傳閱或派發，而未繳股款供股股份及繳足股款供股股份亦不得直接或間接向新加坡人士提呈或出售或作為邀請認購或購買之對象，惟(i)根據新加坡法例第289章證券及期貨法(「證券及期貨法」)第273(1)(cd)(i)條向股份現有持有人；或(ii)根據及按照證券及期貨法第274條或第275條或(如適用)證券及期貨法第276條之條件獲豁免者，則另作別論。

#### 愛爾蘭股東注意事項

本供股章程及當中所載資料已予編製，並僅供獲本公司寄發有關供股章程且居於愛爾蘭共和國之股東(「愛爾蘭股東」)在愛爾蘭共和國使用，不得在愛爾蘭共和國轉載、轉發或轉交任何其他人士，其全部或任何部分內容亦不得為任何其他目的而在愛爾蘭共和國刊發。供股股份不得直接或間接在愛爾蘭共和國提呈、出售、質押、承購、行使、轉售、放棄、轉讓或交付，惟(a)愛爾蘭股東及(b)毋須根據愛爾蘭招股章程規例(定義見下文)刊發章程之情況下，則另作別論。

本供股章程所載或被視為基於或因本供股章程而產生之任何證券要約對象少於150名愛爾蘭共和國人士，因此毋須根據二零零五年招股章程(指令2003/71/EC)規例(經修訂)(「愛爾蘭招股章程規例」)刊發供股章程。

## 注意事項

因此，本供股章程並無根據指令2003/71/EC(經修訂)、愛爾蘭招股章程規例或該指令或愛爾蘭共和國法例項下之任何措施編製。此外，本供股章程未經任何歐盟成員國之監管機關審閱。

### 澳洲股東注意事項

本供股章程就澳洲二零零一年公司法而言並非披露文件。本公司可向澳洲股東寄發本供股章程，僅供彼等參考，然而，概無向澳洲股東提呈供股股份，而澳洲股東亦無權參與供股。

### 加拿大股東注意事項

本供股章程及就供股或提呈供股股份所刊發之任何其他文件或資料並非加拿大省份證券法(「加拿大證券法」)所界定之招股章程。因此，本供股章程並無亦將不會根據加拿大證券法向加拿大任何省份之證券委員會或證券監管機關存檔為招股章程。供股股份不得直接或間接向任何登記地址位於加拿大之股東提呈或出售，惟根據加拿大證券法獲豁免遵守招股章程規定，則另作別論。本公司將不會向任何登記地址位於加拿大之股東提呈供股股份。本供股章程及任何其他與提呈供股股份有關之文件或資料不得向任何登記地址位於加拿大之股東傳閱或派發，惟僅供參考者除外。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表.....	6
前瞻性陳述.....	8
供股概要.....	9
終止包銷協議 .....	10
有關供股之風險因素 .....	13
董事會函件.....	15
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

於本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一五年六月二十五日之公告，內容有關(其中包括)供股及其項下擬進行交易；
「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、香港公眾假期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獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：01036)；
「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；

## 釋 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，其於最後實際可行日期持有24,483,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約9.43%；
「董事」	指	本公司董事；
「額外申請表格」	指	將就供股發出之額外申請表格；
「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	本供股章程「董事會函件」一節內「不可撤回承諾」一段所述由(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，即緊接該公告刊發前之最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月八日，為確定本供股章程所載若干資料之最後實際可行日期；
「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；

## 釋 義

「最後終止時限」	指	二零一五年七月三十一日(即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共同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)公佈本公司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之較早日期，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	誠如該公告所披露，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，倘有關事項得以落實，預期將根據上市規則構成本公司之主要及關連交易；
「暫定配額通知書」	指	將就供股發出之暫定配額通知書；
「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「供股章程」	指	本供股章程；



## 釋 義

「章程文件」	指	供股章程、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；
「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，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	根據本供股章程所載條款及條件，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；

## 釋 義

「承購」或「獲承購」	指	就供股而言，已就有關供股股份遞交有效暫定配額通知書及額外申請表格，且隨附有關全部應付款項之支票或其他匯款；
「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；
「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)；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，為於香港註冊成立之有限公司，持有Wkland Limited之100%股權，Wkland Limited則持有Wkland Investments之100%股權；
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其於最後實際可行日期持有194,763,966股股份，相當於本公司全部已發行股本之75.0%；及
「%」	指	百分比。

## 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而編製。

本供股章程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。

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
供股成為無條件之最後時限.....	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：本供股章程內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。本供股章程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)。

## 預期時間表

### 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，則本供股章程「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。

## 前 瞻 性 陳 述

除過往事實之陳述外，本供股章程之所有陳述均為前瞻性陳述。在若干情況下，「可」、「可能」、「或會」、「會」、「將會」、「預期」、「擬」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「預測」等字眼或類似詞彙及相反詞彙乃用以識別該等前瞻性陳述。本供股章程之前瞻性陳述包括但不限於有關本集團之業務策略、產品供應、市場地位、競爭、財務前景、表現、流動資金及資本資源之陳述，以及有關本集團經營業務所在之相關行業及市場走勢、技術進步、財務及經濟發展、法律及監管變動以及其詮釋及執行之陳述。

本供股章程之前瞻性陳述乃基於管理層目前對未來事件之預期。管理層目前之預期反映有關本集團之策略、營運、行業、信貸及其他金融市場之發展以及貿易環境之多項假設。基於其性質使然，前瞻性陳述涉及已知及未知風險以及不明朗因素，可導致實際結果及未來事件與前瞻性陳述所隱含或表明者有重大差異。倘出現一項或多項該等風險或不明朗因素，或倘前瞻性陳述之任何相關假設證實屬錯誤，則本集團之實際業績或會與前瞻性陳述所隱含或表明者有重大差異。本集團並不知悉或目前認為不重大之其他風險亦可能導致本供股章程所述事件及趨勢不會出現，而估計、說明及財務表現預測亦不會實現。

有意投資者務請注意，前瞻性陳述僅以最後實際可行日期而言。除適用法律所規定者外，本集團並無承諾因新資訊、未來事件或其他事項而修訂本供股章程任何前瞻性陳述，並表明對此概不負責。

## 供股概要

以下資料乃摘錄自本供股章程，並應與本供股章程全文一併閱讀：

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
於最後實際可行日期之 現有已發行股份數目	:	259,685,288 股股份
認購價	:	每股供股股份港幣8.04元
供股股份數目	:	129,842,644 股供股股份
承諾股份數目	:	109,623,483 股供股股份
將獲包銷商全面包銷之 供股股份數目	:	20,219,161 股供股股份
將籌集資金(扣除開支前)	:	約港幣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 股股份

於最後實際可行日期，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。

假設自最後實際可行日期起至供股完成止本公司已發行股本概無任何變動，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%。

## 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(為免生疑問，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) 本集團旗下任何成員公司之整體業務狀況、經營業績、前景、管理、股東權益或財務狀況或經營狀況發生任何不利變動或預期不利變動，

包銷商認為，倘出現任何有關情況，個別或共同地出現屬或可能屬重大及不利影響，致使進行供股變得不切實際或不明智，包銷商可共同向本公司發出書面通知終止包銷協議；或

## 終止包銷協議

- (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之任何變動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) 於中國、香港、英國、美國、歐盟(或其任何成員國)或開曼群島發生或影響該等地區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，或香港、中國、英國、美國、歐盟(或其任何成員國)或開曼群島之任何貨幣、貿易或商業銀行業務、證券交收或結算服務因金融狀況或其他原因而嚴重中斷；或
  - (v) 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之法例、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)、指令、判決、法令或任何政府機關之



## 終止包銷協議

裁決本身出現或足以對其構成影響之任何變動或任何涉及有關變動之進展，或當地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，本(b)段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) 足以或將會或很可能對供股之成功或供股股份之承購水平或前景或供股股份於第二市場之買賣造成重大不利影響；或
- (3) 現時或可能致使按該公告及章程文件之條款及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)或(b)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(iii)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。倘包銷商共同行使有關權利，供股將不會進行，並將另行作出公告。

## 有關供股之風險因素

### 股份市價可能波動，並可能在認購期屆滿前跌破認購價

供股股份認購價較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣7.0元有溢價。儘管股份市價其後可能回升，惟仍存在股份市價可能波動之風險，並因(其中包括)全球經濟或政治狀況、市場對是次發售能否完成之看法、影響本公司業務營運之監管變動及本公司財務業績之變動而可能在認購期屆滿前跌破認購價。該等因素大多超出本公司控制範圍。倘任何股東或有意投資者承購或購入未繳股款供股股份，而股份於彼獲發行繳足股款供股股份當日以低於認購價之市價成交，則彼就購買該等股份之作價將高於市價。於供股完成後，市價跌勢可能會持續，因此，彼可能無法以相等於或高於認購價之價格出售供股股份。

**未繳股款供股股份可能無法在聯交所或任何場外交易市場形成交投活躍之市場，即使形成市場，未繳股款供股股份之成交價亦可能波動**

未繳股款供股股份之交易期間定於二零一五年七月十六日至二零一五年七月二十三日。本公司無法向股東及有意投資者保證，未繳股款供股股份於適用未繳股款供股股份交易期間可在聯交所形成交投活躍之市場或形成任何場外未繳股款供股股份交易市場。即使形成活躍市場，未繳股款供股股份之成交價亦可能波動，並受制於影響股份價格之相同因素。請參閱「董事會函件」一節內「有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告」一段。股份市價可能波動，並可能在認購期屆滿前跌破認購價。

### 認購價並非本公司相關價值之指標

認購價與過往經營、現金流量、盈利、財務狀況或任何其他既定價值標準並無直接關係，股東及有意投資者不應將認購價視為本公司相關價值之指標。

### 潛在收購事項未必落實進行

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

## 有關供股之風險因素

此外，概不保證潛在收購事項將會完成。即使潛在收購事項得以完成，本公司未必能夠變現潛在收購事項所產生之預期利益。

因此，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務應審慎行事。閣下如有任何疑問，務請諮詢閣下之專業顧問。

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)

董事會:

執行董事:

張旭先生

闕東武女士

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

敬啟者:

註冊辦事處:

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

主要營業地點:

香港

中環花園道1號

中銀大廈55樓

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

緒言

茲提述該公告。

董事會於二零一五年六月二十五日宣佈，本公司建議以供股方式，以每股供股股份港幣8.04元之認購價發行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)。本公司將就合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩股現有股份暫定配發一股未繳股款供股股份。合資格股東有權申請超出彼等於供股項下各自配額之額外供股股份。供股將不會供不合資格股東參與。

## 董事會函件

供股須待(其中包括)包銷協議成為無條件及並無在發生若干事件(包括不可抗力事件)之情況遭終止,方可作實。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之進一步資料,包括有關買賣、轉讓及申請供股股份之資料以及本集團之財務資料及其他資料。

### 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
於最後實際可行日期之 現有已發行股份數目	:	259,685,288股股份
認購價	:	每股供股股份港幣8.04元
供股股份數目	:	129,842,644股供股股份
承諾股份數目	:	109,623,483股供股股份
將獲包銷商全面包銷之 供股股份數目	:	20,219,161股供股股份
將籌集資金(扣除開支前)	:	約港幣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股股份

於最後實際可行日期,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。

假設自最後實際可行日期起至供股完成止本公司已發行股本概無任何變動,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%。

## 董事會函件

### 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約港幣9.88元折讓約18.62%；
- (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約港幣9.37元折讓約14.19%；及
- (iv) 股份於二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表獲董事會批准及授權刊發之日期)之綜合每股資產淨值約港幣5.98元有溢價約34.45%。於二零一四年十二月三十一日之綜合每股資產淨值乃根據本集團於二零一四年十二月三十一日之資產淨值港幣1,552,423,000元及於二零一四年十二月三十一日之已發行股份259,685,288股計算。

按認購價港幣8.04元計算，並假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起至供股完成止並無變動，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，而供股股份之總面值將為港幣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」一段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。

## 董事會函件

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。

董事將僅會參考合資格股東所申請額外供股股份數目公平公正地按比例酌情分配額外供股股份(如有)，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。

### 合資格股東

本公司已向合資格股東及不合資格股東(在合理可行及法例准許之情況下)寄發章程文件，僅供彼等參考。未曾或將不會向不合資格股東寄發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。

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。即使一名股東選擇於適當交易期間屆滿前出售其未繳股款供股股



## 董事會函件

份或委託他人代為出售該等未繳股款供股股份，其因而所收取之代價未必足以悉數彌補其於本公司投資及相應所有權權益蒙受之攤薄。

### 不合資格股東之權利

章程文件不擬根據香港境外任何司法權區之適用證券法例登記。

本公司僅向不合資格股東(在合理可行及法例准許之情況下)寄發供股章程(不包括暫定配額通知書及額外申請表格)，以供彼等參考。根據本公司之股東名冊，於記錄日期，共有六名在該名冊所示登記地址位於香港境外四個司法權區(即澳洲、加拿大、新加坡及愛爾蘭)之海外股東。

本公司已遵守上市規則第13.36(2)(a)條列明之所有必要規定，並就根據相關地區之法例及相關監管機關或證券交易所之規定向海外股東提呈供股是否可行向其法律顧問作出查詢。

就澳洲及加拿大之股東而言，由於須就供股辦理登記或存檔或其他程序或手續(惟若干例外情況除外)，以符合澳洲及加拿大(視情況而定)相關證券法例或規例，本公司認為，不向該等國家之股東提呈供股乃屬必要及合宜。因此，將不會向登記地址位於澳洲及加拿大之不合資格股東授出供股股份，並已向登記地址位於有關國家之股東寄發本供股章程，僅供彼等參考。

為免生疑問，登記地址位於澳洲及加拿大以外之所有其他海外股東仍有權收取暫定配額通知書。因此，除登記地址位於澳洲及加拿大之股東外，概無禁止任何海外股東參與供股。

股東(包括海外股東)有責任自行遵守適用於彼等承購及轉售(如適用)供股股份之境內法例及監管規定。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。

## 接納及支付股款或轉讓程序

本供股章程隨附一份暫定配額通知書，獲發暫定配額通知書之合資格股東有權認購該暫定配額通知書所列數目之供股股份。合資格股東如欲行使其權利認購暫定配額通知書所列彼等獲暫定配發之全部供股股份，則必須依照其上所載指示，將暫定配額通知書連同在接納時須繳付之全數股款，於二零一五年七月二十八日(星期二)下午四時正前一併交回過戶處。所有股款須以港幣支付，並須以香港持牌銀行銀行賬戶開出之支票及香港持牌銀行發出之銀行本票支付，註明抬頭人為「VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED — RIGHTS ISSUE ACCOUNT」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。任何供股股份股款須向下湊整至兩個小數點。

務請注意，除非暫定配額通知書連同適當股款已於二零一五年七月二十八日(星期二)下午四時正前由原本獲配發人或任何獲有效轉讓有關權利之人士交回過戶處，否則暫定配額以及一切有關權利及享有權將視作已被放棄及予以取消。本公司可全權酌情但並無責任視並未依照有關指示填妥之暫定配額通知書為有效，並對自行或由代表遞交表格之人士具約束力。本公司可要求有關未填妥之暫定配額通知書相關申請人於最後接納時限或之前填妥有關表格。

倘本公司認為接納任何供股股份之暫定配額及接納任何認購額外供股股份之申請可能抵觸任何司法權區之適用證券法例或其他法律或規例，則本公司保留權利拒絕就接納該項暫定配額行事及拒絕接受申請。

合資格股東如僅欲接納部分暫定配額，或將彼等根據暫定配額通知書認購獲暫定配發供股股份之部分權利或彼等之所有權利轉讓予超過一名人士，則必須於二零一五年七月二十日(星期一)下午四時三十分前將整份原有暫定配額通知書交回過戶處並予以註銷，而過戶處將會註銷原有暫定配額通知書，並按所要求之面額發出新暫定配額通知書。

填妥及交回暫定配額通知書連同支付所申請供股股份股款之支票或銀行本票，即表示申請人保證該支票或銀行本票於首次過戶時兌現。全部支票及銀行本票將於接獲後過戶，而有關款項所賺取之所有利息將撥歸本公司所有。本公司可拒絕受理於首次過戶時未能兌現之任何支票或銀行本票所涉及之暫定配額通知書，在此情況下，暫定配額通知書所涉及之有關暫定配額及一切權利將視作已被放棄及予以取消。

## 董事會函件

倘包銷商於最後終止時限前行使權利終止其於包銷協議項下之責任，則就有關暫定配額及額外申請而收取之款項將於二零一五年八月五日(星期三)或前後不計利息以支票方式退還予有關人士，支票將以平郵寄往有關申請人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 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收納規定後，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

## 董事會函件

(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函件「包銷協議之條件」一段。

### 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，萬科之間接全資附屬公司兼本公司控股股東 Wkland Investments 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，表示彼等將(其中包括)：

- (i) 分別認購或(如適用)促使認購將構成 Wkland Investments 及 CSICM 於供股項下供股股份配額之 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將佔本公司於供股完成後經擴大已發行股本超過 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，及促使彼等之緊密聯繫人士(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，將不會並將促使彼等之緊密聯繫人士不會自作出承諾當日起至最後接納時限止期間出售、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，於最後實際可行日期，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股供股股份
- 該等供股股份將由中信里昂包銷其中10,109,580股及由Credit Suisse包銷其中10,109,581股
- 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

## 董事會函件

- 能協定之其他日期)，批准或同意批准(倘獲配發及寄發適當所有權文件)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及監管機關(包括聯交所)之所有相關同意及批准(視情況而定)；
  - (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支付股款及(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支付股款(為免生疑問，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

## 董事會函件

(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及時間獲達成或(如獲准許)豁免，或於最後終止時限發生或將於最後截止日期後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。

### 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」一段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（請參閱本供股章程「終止包銷協議」一節），方可作實。因此，供股未必落實進行。

於供股所有條件獲達成當日之前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。

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）進行買賣。倘供股之條件未獲達成或（如獲准許）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。閣下如有任何疑問，務請諮詢閣下之專業顧問。



## 董事會函件

### 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(假設由最後實際可行日期起至供股完成日期止並無進一步發行或購回股份)：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後之股權(附註1)			
	股份數目	%	假設合格股東 (除承諾股東及/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
<b>公眾股東</b>						
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 包銷商(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	40,438,322	15.57	40,438,322	10.38	60,657,483	15.57
公眾股東小計	64,921,322	25.00	97,381,983	25.00	97,381,983	25.00
<b>總計：</b>	<b>259,685,288</b>	<b>100.00</b>	<b>389,527,932</b>	<b>100.00</b>	<b>389,527,932</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 本列表所載若干百分比數字已予四捨五入調整。因此，本列表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為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科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。

## 董事會函件

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，中信証券國際有限公司為中信証券股份有限公司之直接全資附屬公司。中信里昂為中信証券國際有限公司之間接全資附屬公司，中信証券國際有限公司為中信証券股份有限公司之直接全資附屬公司。

中信里昂根據與其分包銷商訂立之協議，悉數分包銷其包銷承諾，據董事所深知、全悉及確信，分包銷商為本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。因此，根據上市規則，中信証券股份有限公司應不會成為本公司之主要股東。

4. 根據包銷商於包銷協議項下個別責任。請參閱上文附註3有關中信里昂之分包銷安排。

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。此外，誠如上文附註3所述，中信里昂根據與其分包銷商訂立之協議，悉數分包銷其包銷承擔。因此，根據上市規則，本公司之公眾持股量於任何時間仍維持在上市規則所規定之25%或以上。本公司將於供股完成時根據上市規則另行作出公告。

### 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。

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。物業地盤面積約為9,000平方呎。最新規劃乃將地盤發展為住宅總樓面面積及非住宅總樓面面積分別約52,700平方呎及約11,500平方呎之綜合大樓。董事會尚未磋商及協定潛在收購事項之條

## 董事會函件

款(包括代價)。於最後實際可行日期，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，供股之所得款項淨額其中約港幣323,000,000元擬用作償還本供股章程第I-1頁所述之本集團現有債務，而餘額約港幣709,000,000元則用作日後收購物業機會。

### 過去十二個月之集資活動

自最後實際可行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。

本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。

### 其他資料

務請閣下垂注本供股章程各附錄所載其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照  
及僅供列位不合資格股東 參照

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
執行董事  
闕東武  
謹啟

二零一五年七月十四日

## 1. 本集團之財務概要

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表於本公司截至二零一二年(第35至99頁)、二零一三年(第27至77頁)及二零一四年(第29至73頁)十二月三十一日止年度之年報披露。該等年報可於本公司網站(<http://www.vankeoverseas.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱。

## 2. 債務

### 債務聲明

於二零一五年五月三十一日(即本供股章程付印前為編製本債務聲明而言之最後實際可行日期),本集團有銀行借款總額(不包括已撥充資本之其他借款成本)港幣323,000,000元。銀行借款以本集團於麗晶中心(即本集團之投資物業)之物業權益作抵押,須於二零一五年十二月前悉數償還(「麗晶中心貸款融資」)。

### 或然負債

於二零一五年五月三十一日(即本供股章程付印前為編製本債務聲明而言之最後實際可行日期),本公司因總金額港幣1,543,000,000元而承擔或然責任,包括:

- (a) 就本公司旗下一家全資附屬公司獲一家金融機構授予麗晶中心貸款融資港幣583,000,000元作出之擔保,於二零一五年五月三十一日已動用當中之港幣323,000,000元;及
- (b) 就金融機構銀團向Ultimate Vantage Limited(「UVL」,本公司擁有20%之聯營公司)授出最高達港幣4,800,000,000元用作撥付TW6項目發展資金之承諾定期貸款融資(「TW6貸款融資」)作出之擔保,於二零一五年五月三十一日已動用當中約港幣1,822,000,000元。本公司與TW6項目之合營夥伴須就UVL在TW6貸款融資下之責任,按個別基準及根據其各自於UVL之股權比例提供公司擔保。據此,本公司已就(其中包括)償還TW6貸款融資本金額最高達港幣960,000,000元提供擔保。

除上文所述者或本供股章程另有披露者及集團內公司間負債外,於二零一五年五月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未清償債務證券及已發行但未清償或同意或將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、押記或債券、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

在並無任何不可預見之情況下，並經計及預期可供本集團動用之財務資源包括內部產生之資金、再融資麗晶中心貸款融資所得之銀行融資(本公司根據其過往取得外部融資之能力及與多間財務機構建立之關係，預計在取得有關融資上並不存在任何重大困難)及估計供股所得款項淨額後，董事認為本集團具備充裕營運資金，足以應付其自本供股章程日期起計未來最少十二個月之目前所需。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不得悉自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及經營前景

本集團目前透過租賃其於麗晶中心之物業權益從事物業投資業務，以賺取租金及管理費收入以及麗晶中心物業長遠升值所得收益，並透過參與發展TW6項目從事物業發展業務。誠如本供股章程「董事會函件」一節所述，萬科表明有意給予本公司機會，收購其於位於香港灣仔區之發展中物業之權益(「潛在收購事項」)。儘管尚未磋商及協定潛在收購事項之條款(包括代價)，惟考慮到本集團進行配售新股份或債務融資等其他集資方法，董事會認為供股符合本公司及其股東整體利益，並將有助本公司就潛在收購事項籌集資金。董事會亦認為，供股將擴大大公司之資本基礎，並為所有合資格股東提供平等機會參與本公司增長。

倘潛在收購事項得以按董事會及獨立股東批准之條款落實進行，則本集團之財務前景將因資本基礎於供股完成後有所加強而提升，而本集團之經營前景亦因添置位於香港灣仔區之物業而提升，所得款項淨額餘額(如有)將用作撥付本集團不時遇到之其他物業收購機會。

倘潛在收購事項因任何原因而未能落實進行，供股所得款項淨額將用作償還本集團現有債務，而餘額則用作撥付本集團不時遇到之未來物業收購機會。在此情況下，本集團之財務前景將因資本基礎有所加強及資產負債比率有所減低而提升，從而加強本集團在任何物業收購機會方面之實力。

**A. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值**

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段編製，以說明建議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以每股供股股份港幣8.04元進行供股，對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨額之影響，猶如供股已於二零一四年十二月三十一日進行。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並因其假設性質使然，其或未能真實反映在供股經已完成之情況下本公司擁有人應佔本集團於二零一四年十二月三十一日或供股完成後任何未來日期之綜合有形資產淨值。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表所載之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值編製，該綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報，並已納入隨附附註所述調整。

	於二零一四年 十二月三十一日 本集團綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup> 港幣千元	供股之估計 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup> 港幣千元	供股完成後 本集團未經 審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港幣千元	供股完成後 本集團每股 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 <sup>(3)</sup> 港幣
發行供股股份 按認購價每股供股股份 港幣8.04元將予 發行129,842,644股 供股股份計算	1,552,423	1,031,735	2,584,158	6.63

## 附註：

1. 本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合有形資產淨值乃根據本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合資產淨值港幣1,552,423,000元計算得出，有關綜合資產淨值乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 供股之估計所得款項淨額乃根據按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之比例以認購價每股供股股份港幣8.04元發行129,842,644股供股股份計算得出，並已扣除估計相關開支約港幣12,200,000元。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經合計本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值港幣1,552,423,000元及供股之估計所得款項淨額港幣1,031,735,000元後達致，並根據389,527,932股股份(當中包括於二零一四年十二月三十一日之已發行股份259,685,288股)及根據供股將予發行129,842,644股供股股份計算得出，猶如供股已於二零一四年十二月三十一日完成。
4. 除上文所述者外，概無對本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於二零一四年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

**B. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本供股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

**獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告****致萬科置業(海外)有限公司列位董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作，就萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料發表報告，備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為二零一五年七月十四日之供股章程(「供股章程」)附錄二第A節)。董事編製備考財務資料所依據之適用準則已於供股章程附錄二第A節詳述。

備考財務資料乃由董事編製，藉以說明建議按於記錄日期每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以認購價每股港幣8.04元進行供股(「供股」)，對 貴集團財務狀況之影響，猶如供股已於二零一四年十二月三十一日進行。作為此過程之一部分，董事已從 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表摘錄有關 貴集團於該日之財務狀況資料，並已就此刊發審核報告。

**董事就備考財務資料承擔之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。



## 申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告，除向於該等報告發出當日獲吾等發出報告之指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料發出核證委聘報告」執行吾等之工作。該準則規定申報會計師遵守職業道德規範，並規劃及執程序，以合理確定董事是否遵照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定較早日期已發生或進行，以供說明用途。因此，吾等無法保證該事件或交易於二零一四年十二月三十一日之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及執程序以評估董事在編製備考財務資料時所用適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或該交易直接造成之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對貴集團之性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘狀況之瞭解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

吾等概不評論發行 貴公司股份之所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額用途或有關用途是否實際上按本供股章程「董事會函件」內「進行供股之理由及供股所得款項用途」一段所述使用。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已根據所述基準妥為編製；
- (b) 該項基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整對根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一五年七月十四日

## 1. 責任聲明

本供股章程之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就供股章程之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本供股章程所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本供股章程內任何陳述或本供股章程產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨供股完成後(假設自最後實際可行日期起至供股完成止本公司已發行股本概無任何變動)，本公司之已發行股本如下：

### 每股面值港幣0.01元之普通股

股份數目	金額 港幣
法定：	
<u>750,000,000</u> 於最後實際可行日期	<u>7,500,000</u>
已發行及繳足股款：	
259,685,288 於最後實際可行日期	2,596,852.88
<u>129,842,644</u> 根據供股將予發行之供股股份最高數目	<u>1,298,426.44</u>
緊隨供股完成後 (假設自最後實際可行日期起至供股完成止 本公司已發行股本概無任何變動)	
<u>389,527,932</u>	<u>3,895,279.32</u>

所有現有已發行股份彼此之間在各方面均享有同等權益，包括投票、收取股息及股本回報之權利。將予配發及發行之供股股份一經發行及繳足股款，在各方面將與於配發繳足股款供股股份當日之已發行現有股份享有同等權益。

於最後實際可行日期之已發行股份數目與本公司上個財政年度年結日(即二零一四年十二月三十一日)之股份數目相同。由本公司上個財政年度年結日(即二零一四年十二月三十一日)至最後實際可行日期，本公司之已發行股本並無變動。

概無任何有關放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後實際可行日期，概無任何賦予權利認購、兌換或交換成股份之已發行未行使可換股證券、購股權或認股權證。

本公司或本集團任何成員公司之股份或貸款資本並無附有期權，或有條件或無條件同意附有期權。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及最高行政人員之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

##### (i) 於相聯法團之權益 — 萬科

董事姓名	股份類別	所持普通股數目				其他權益	股權衍生 工具項下 所持相關 股份數目 (附註1)	權益總額	佔已 發行股本 百分比 (附註2)
		作為實益 擁有人	配偶	受控制 法團					
		所持權益	所持權益	所持權益					
張旭	A股	679,039	—	—	—	225,000	904,039	0.009%	
關東武	A股	1,350,700	—	—	—	—	1,350,700	0.014%	
陳志裕	A股	1,130,000	—	—	—	—	1,130,000	0.012%	
	H股	—	—	500,203	—	—	500,203	0.038%	

附註：

- 該等權益相當於萬科向其董事及僱員(作為實益擁有人)所授出購股權之權益，有關詳情載於下文(ii)「萬科相關股份」分節。
- 於最後實際可行日期，萬科已發行普通A股總數為9,733,157,632股，其已發行普通H股總數則為1,314,955,468股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。

## (ii) 萬科相關股份

董事姓名	行使期	行使價 人民幣	於最後 實際可行 日期之授予 股份數目
張旭	二零一四年九月十九日至 二零一六年四月二十四日	8.07	225,000

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，據各董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司所須存置登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	好倉／淡倉	權益身分	股東擁有 權益之 股份總數	股權 百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制 法團持有	194,763,966	75.0%
中信証券股份 有限公司 (附註2)	好倉	由受控制 法團持有	46,834,080	12.02%

附註：

1. 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」)所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments持有194,763,966股股份。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科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。
2. 誠如登記冊所記錄，根據證券及期貨條例，中信證券股份有限公司被視為於46,834,080股股份中擁有權益，當中包括由CSICM所持有之24,483,000股現有股份、12,241,500股供股股份(相當於CSICM於供股項下之配額)及將由中信里昂包銷之10,109,580股供股股份。CSICM為中信證券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信證券國際有限公司則為中信證券股份有限公司之直接全資附屬公司。中信里昂為中信證券股份有限公司之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，就各董事所知，本公司並無獲知會有任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司所須存置登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一年內在無支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何待決或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

#### 6. 董事及高級管理層履歷詳情

董事及本集團高級管理層之履歷詳情連同彼等之職責及相關管理專業知識載於下文。

#### 執行董事

張旭先生，現年五十二歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司之提名委員會成員。張先生於二零零二年十一月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)。彼現擔任萬科執行副總

裁兼首席運營官。張先生在地產業務方面擁有約二十年經驗。彼於一九八四年八月畢業於中國合肥工業大學，獲得工業及民用建築學士學位，後於二零零一年六月獲得美國Troy State University頒授之在職工商管理碩士學位。

闕東武女士，現年四十八歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會成員。闕女士於一九九三年五月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)，彼現為萬科副總裁兼萬科香港管理部董事總經理，負責萬科在香港之業務。彼亦為萬科香港(本公司之中介控股公司)董事總經理。闕女士於企業融資和地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月在中國復旦大學畢業，並取得經濟學碩士學位。

### 非執行董事

陳志裕先生，現年六十歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。陳先生曾於一九九七年五月至二零零八年四月期間擔任萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之董事，並自二零零八年四月起獲委任為萬科顧問。陳先生受過會計、工商管理、企業管治和證券經紀等多項培訓。彼亦出任eprint集團有限公司(股份代號：01884)之獨立非執行董事。彼為香港董事學會資深會員、香港管理專業協會會員及國際會計師公會附屬會員。陳先生將在預定於二零一五年八月三日舉行之eprint集團有限公司股東週年大會輪席退任獨立非執行董事，惟由於增加個人業務之承擔，故彼不會尋求重選連任。

### 獨立非執行董事

陳維曦先生，現年五十七歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於會計及財務方面擁有逾三十年經驗。彼自一九八零年六月起在李湯陳會計師事務所任職，並自一九八九年四月起出任合夥人。陳先生在一九八零年七月畢業於香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)，獲頒會計文憑。陳先生

於一九九二年至一九九五年間曾出任香港會計師公會之全資附屬公司香港財務會計協會有限公司會長。陳先生目前為香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師協會會員、香港華人會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港董事學會資深會員。

羅芷妍女士，現年四十九歲，於二零一五年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。羅女士於銀行及融資方面擁有逾二十七年經驗。羅女士於一九八七年加入香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」），一直工作直至近期於二零一四年八月退任滙豐中國環球銀行董事總經理及副主管職務。羅女士為資深銀行家，參與滙豐主要全球業務（包括零售銀行及財富管理、工商金融、國際貿易及應收賬融資等），擁有銀行業務、資本市場及管理方面之經驗，並自一九九六年起一直專注於中國環球銀行及資本市場業務。彼目前為獲新加坡金融管理局發出牌照之基金管理公司JL Capital Pte. Ltd.之顧問，專責該公司之中國相關投資。羅女士畢業於多倫多大學，持有數據管理電腦科學及商業雙學位，並為特許金融分析師。

岑信江先生，現年六十一歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。岑先生於房地產投資及營運方面擁有逾三十年經驗。岑先生事業生涯始於加入新加坡公共房屋機構—建屋發展局。彼於一九九五年離職時出任房地產部首要主任。同年，彼加入百騰置地有限公司（嘉德置地集團前身）出任副總裁，直至一九九九年年初為止。彼其後於一九九九年至二零零一年間加入新加坡房地產公司星柔實業（私人）有限公司出任董事，負責其房地產投資組合業務。岑先生於二零零一年至二零零八年間出任新加坡政府產業投資有限公司高級副總裁，並於二零零九年一月至二零一二年年初出任深圳平安不動產有限公司總經理。彼目前為新加坡投資公司同慶投資（私人）有限公司董事及萊佛士醫療集團（一家於新加坡註冊並於新加坡證券交易所有限公司上市之綜合醫療及保健公司）之業務拓展總監。岑先生於一九七九年五月取得由新加坡大學（新加坡國立大學前身）頒發之房地產管理榮譽理學士學位及於一九八二年十二月取得由英國雷丁大學頒發之城市土地評估理學碩士學位。

### 首席財務總監兼公司秘書

陸治中先生，現年五十歲，為本公司之首席財務總監兼公司秘書，負責本集團之財務、公司秘書事務及租務管理工作。陸先生於二零零八年六月加入本公司擔任首席財務總監直至二零一二年七月為止，並於二零一二年十一月再次出任本公司之首席財務總監。其後，彼於二零一三年十二月獲



進一步委任為本公司之公司秘書。彼於會計方面擁有逾二十五年經驗。彼於一九八六年十一月取得由香港大學頒授之理學士學位及於二零零一年六月取得由澳洲管理研究院頒授之工商管理碩士學位。陸先生為香港會計師公會、特許公認會計師公會、香港稅務學會、香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港董事學會之資深會員。

#### 董事及高級管理層之職位及地址

姓名	職位	營業地址
張旭先生	執行董事	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓
闕東武女士	執行董事	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓
陳志裕先生	非執行董事	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓
陳維曦先生	獨立非執行董事	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓
羅芷妍女士	獨立非執行董事	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓
岑信江先生	獨立非執行董事	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓

姓名	職位	營業地址
陸治中先生	首席財務總監兼公司秘書	香港 中環 花園道1號 中銀大廈 55樓

## 7. 公司資料

註冊辦事處	P.O. Box 309, Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
主要營業地點	香港 中環 花園道1號 中銀大廈55樓
公司秘書	陸治中先生
法定代表	關東武女士  陸治中先生
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港中環 花園道1號 中銀大廈14樓

## 8. 參與供股之各方

包銷商	Credit Suisse (Hong Kong) Limited 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓  中信里昂證券有限公司 香港金鐘金鐘道88號 太古廣場1座18樓
包銷商之法律顧問	有關香港法律： 孖士打律師行(Mayer Brown JSM) 香港中環 遮打道10號 太子大廈16-19樓

## 本公司之法律顧問

有關香港及美國法律：  
禮德齊伯禮律師行  
香港中環  
遮打道18號  
歷山大廈20樓

有關開曼群島法律：  
Maples and Calder  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心53樓

## 申報會計師

畢馬威會計師事務所  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 香港股份登記及過戶分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 包銷協議；
- (b) 不可撤回承諾；
- (c) 本公司與萬科香港所訂立日期為二零一三年七月十九日之服務分享協議，內容有關按成本基準分享自二零一三年一月一日起計三年期間之行政服務，協議可由任何一方透過發出一個月通知予以終止；
- (d) 本公司、Wkdeveloper Limited、Mainland Investments Group Limited、UVL、新世界發展有限公司(「新世界發展」)、萬科香港及荃灣西(六區)物業發展有限公司(「TW6 Limited」)所訂立日期為二零一三年八月十四日之發展協議補充契約，內容有關TW6項目於UVL之20%實際權益由萬科香港轉讓予本集團後之合約安排；
- (e) 本公司就其在TW6項目承擔之責任向TW6 Limited所簽立日期為二零一三年八月十四日之擔保及彌償契約；

- (f) UVL、新世界發展及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向香港鐵路有限公司(「港鐵」)所簽立日期為二零一三年八月十四日之擔保及彌償契約；
- (g) UVL、新世界發展及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向港鐵所簽立日期為二零一三年八月十四日之承諾契約；
- (h) UVL、新世界發展及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向九廣鐵路公司所簽立日期為二零一三年八月十四日之承諾契約；
- (i) UVL、新世界發展及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向西鐵物業發展有限公司所簽立日期為二零一三年八月十四日之承諾契約；
- (j) Cherrytime Investments Limited與Future Best Developments Limited就終止管理協議(內容有關永泰地產有限公司之附屬公司向本集團提供管理及行政服務)所訂立日期為二零一三年十一月一日之終止協議；
- (k) 富裕萊有限公司、Chericourt Company Limited、WK Parking Limited、WK Property Financial Limited(全部均為本公司之全資附屬公司)、永泰地產物業管理有限公司及永泰地產物業代理有限公司所訂立日期為二零一三年十一月一日之新管理協議，內容有關向本集團提供資產管理及停車場管理服務，每月薪酬為港幣113,000元，另就營運停車場報銷聘請員工之實際成本及開支，並按協定之佣金比率提供租賃服務，協議可由任何一方發出三個月通知予以終止；
- (l) 本公司、本公司之間接全資附屬公司Wkdeveloper Limited、萬科香港、新世界發展、新世界發展之全資附屬公司Ultimate Sail Limited及UVL就UVL所訂立日期為二零一四年四月二十二日之股東協議；
- (m) UVL、新世界發展及本公司就(其中包括)UVL在TW6項目承擔之責任向TW6 Limited所簽立日期為二零一四年五月六日之承諾及彌償契約；
- (n) 本公司就UVL在TW6貸款融資承擔之責任向抵押受託人所提供日期為二零一四年六月三十日之無條件及不可撤回個別擔保，保證(其中包括)償還TW6貸款融資本金部分最高達港幣960,000,000元；
- (o) 新世界發展及本公司(作為契諾人)就UVL在TW6貸款融資項下之責任向抵押受託人所簽立日期為二零一四年六月三十日之完成承諾；

- (p) UVL(作為借方)、新世界發展及本公司(作為契諾人)就UVL在TW6貸款融資項下之責任向抵押受託人所簽立日期為二零一四年六月三十日之融資協議；
- (q) Ultimate Sail Limited及Wkdeveloper Limited(作為股東)就TW6貸款融資向抵押受託人所簽立日期為二零一四年六月三十日之股份押記；
- (r) UVL(作為借方)、新世界金融有限公司及Wkdeveloper Limited(作為後償貸方)就TW6貸款融資向抵押受託人所簽立日期為二零一四年六月三十日之後償協議；及
- (s) UVL、新世界發展及本公司就(其中包括)UVL在TW6項目承擔之責任向TW6 Limited所簽立日期為二零一四年十一月十七日之承諾及彌償契約。

## 10. 專家及同意

以下為於本供股章程內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師

上述專家已就刊發本供股章程發出書面同意，同意分別以本供股章程所載形式及涵義載入其報告或函件(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有任何權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 於合約或安排中之權益

於二零一三年七月十九日，本集團與萬科香港就按成本基準分享行政服務訂立合約。本公司為萬科香港間接擁有其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。張旭先生及闕東武女士均為萬科香港之董事，並為萬科之行政人員，且各自實益擁有萬科之已發行股份及相關股份。陳志裕先生為萬科之顧問，且實益擁有萬科之已發行股份。

除上文所披露者外，概無董事於任何由本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 12. 開支

有關供股之開支(包括包銷佣金、法律及專業費用、登記、印刷及翻譯開支)估計約為港幣12,200,000元，將由本公司支付。

## 13. 送交公司註冊處處長之文件

各章程文件文本及本附錄「專家及同意」一段所述畢馬威會計師事務所發出之書面同意已根據公司條例第342C條送交香港公司註冊處處長登記。

## 14. 法律效力

章程文件以及該等文件所載任何要約或申請之一切接納均受香港法例監管並須按其詮釋。倘依據任何該等文件提出申請，有關文件即具效力，令一切有關人士須受公司條例第44A及44B條之條文(罰則除外)約束。

## 15. 備查文件

以下文件文本可自本供股章程日期起計14日內於本公司正常辦公時間內，在本公司主要營業地點香港中環花園道1號中銀大廈55樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本供股章程；
- (c) 本附錄「專家及同意」一段所述之同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 畢馬威會計師事務所就本供股章程附錄二所載未經審核備考財務資料發出之報告；及

- (f) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報。

## 16. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為陸治中先生，彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司之主要營業地點位於香港中環花園道1號中銀大廈55樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (e) 本供股章程之中英文本如有歧義，概以英文本為準。