

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。

vanke

萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

重大及關連交易

收購ENIGMA COMPANY LIMITED全部已發行股本

收購事項

董事會宣佈，於二零二一年十一月二十二日(交易時段後)，賣方與買方(為本公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意自賣方購買銷售股份及銷售貸款，代價按買賣協議之條款及條件而定。銷售股份指目標公司(其間接持有該物業)之全部已發行股本。

完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本公司之財務報表。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之重大交易。

此外，由於賣方為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港為間接持有本公司已發行股本75%之控股股東，故賣方為一名關連人士且根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易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買賣協議及其項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易之函件；(iii)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(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二一年十二月十三日或之前寄交股東。

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)須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。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告日期之全部已發行股本75%，並將就有關決議案放棄表決。

警告

收購事項須待條件達成或(如適用)獲豁免後方告完成，因此，收購事項未必一定付諸實行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司任何其他證券時務請審慎行事。

收購事項

於二零二一年十一月二十二日(交易時段後)，賣方(為萬科香港之間接全資附屬公司)與買方(為本公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)買方同意收購，而賣方同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及(ii)賣方同意向買方轉讓，而買方同意受讓銷售貸款，代價約為港幣852,900,000元(可予調整)。

完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本公司之財務報表。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下。

日期

二零二一年十一月二十二日

訂約方

- (a) Oceanic Jade Limited (作為賣方)；及
- (b) Vanke Hong Kong Investment Company Limited (作為買方)

將予收購資產

根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；賣方同意向買方轉讓，而買方同意受讓銷售貸款，有關貸款於二零二一年十月三十一日約為港幣826,800,000元(視乎條件而定)。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之代價約為港幣852,900,000元，其中銷售貸款之代價將為銷售貸款於完成日期之未償還金額，而銷售股份之代價將為代價減銷售貸款之代價(可予調整)，並應按下列方式支付：

- (a) 約港幣42,600,000元，相當於代價之約5%，將於買賣協議日期起計5個營業日內，通過即時可供動用資金向賣方支付(「訂金」)，倘銷售協議終止，訂金須予退還；
- (b) 約港幣767,700,000元，相當於代價之約90%，將於完成以備用資金向賣方支付；及
- (c) 約港幣42,600,000元，相當於代價之約5%，將於釐定本公司於完成日期之綜合資產淨值(「完成資產淨值」)當日後5個營業日之日對即時可供動用資金作出調整(「保留金」)。

完成資產淨值釐定基準為該物業價值固定為港幣635,500,000元(按100%基準計算)以及目標集團處於無現金及無債務狀況。完成資產淨值將根據於完成日期目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付款項及應計負債(銷售貸款除外)釐定。

倘完成資產淨值高於或低於約港幣852,900,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據完成資產淨值與約為港幣852,900,000元之代價間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限均為保留金)。保留金(或其中部分)其後將視乎情況發放予賣方或由買方保留。

代價將以本公司之內部資源支付。

釐定代價之基準

代價由買方與賣方經參考下列各項後公平磋商釐定：

- (1) 該物業於二零二一年十月三十一日之初步估值港幣635,500,000元；及
- (2) 目標集團於二零二一年十月三十一日之綜合資產淨值。

該物業之初步估值由本公司獨立測量師萊坊進行。測量師已以市場法就該物業進行估值。本公司將於寄交股東之通函載入該物業之估值報告。

先決條件

除非條件由買方另行豁免，否則完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成後，方可作實：

- (1) 取得一切必要公司授權或股東批准且維持有效，包括獲獨立股東於股東特別大會批准；
- (2) 獲授賣方合理認為就收購事項必須向第三方、政府或監管機構取得所需之一切必要有效批准、牌照、授權、同意、豁免或通知；
- (3) 賣方所作各項保證截至完成日期在所有重大方面仍屬真實及準確；
- (4) 買方或其代表完成對目標集團之業務、營運及該物業之法律及財務盡職審查，且獲買方信納；
- (5) 自買賣協議日期起直至完成日期，(i)目標集團之財務狀況、業務營運或前景；(ii)目標集團於該物業之權益及權利；(iii)相關集團公司對該物業之業權或該物業之狀況概無任何重大不利變動；及
- (6) 買賣協議所載有關目標公司之完成前承諾已由賣方妥為遵守。

除條件(1)及(2)不可豁免外，買方可透過書面通知賣方全權酌情豁免任何或所有條件。

賣方向買方承諾促使本公司作出合理努力，確保條件在合理切實可行之情況下儘快及無論如何於最後截止日期前獲達成，且獲買方信納，惟須於完成時達成之條件(3)、(5)及(6)則除外。

訂約各方各自須於條件獲達成時通知另一訂約方(賣方須於條件(2)、(3)、(5)及(6)獲達成時通知買方，而買方則須於條件(1)、(2)及(4)獲達成時通知賣方)。

倘任何條件未能於最後截止日期下午五時正或之前獲全面達成或獲豁免(須於完成時達成之條件(3)、(5)及(6)則除外)，則任何一名訂約方可向另一訂約方發出書面通知終止買賣協議，其後：

- (1) 賣方須於15個營業日內向買方不計利息悉數退還訂金；及
- (2) 買方毋須繼續購買銷售股份及銷售貸款。

完成

完成將於完成日期落實。完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將於本公司之財務報表綜合入賬。

有關訂約各方之資料

有關本集團之資料

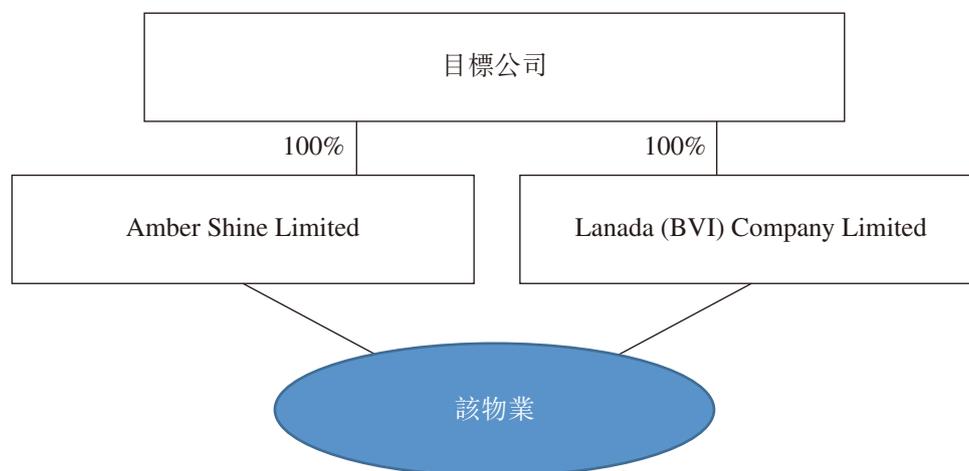
本公司及其附屬公司主要從事資產管理，以及物業發展及物業投資。

有關賣方及萬科香港之資料

賣方為萬科香港之全資附屬公司，為一間投資控股公司。萬科香港主要從事物業發展及投資。萬科香港為本公司之控股股東，並由萬科間接全資擁有。

有關目標集團之資料

以下為目標集團於本公告日期之集團架構圖：



目標公司為於二零一五年八月二十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股。Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之附屬公司，分別於該物業之全部權益中直接持有約10%及90%。目標集團有意將該物業重建為住宅及商業樓宇。

目標集團就收購於其之全部權益產生之原收購成本及應收目標集團之全部股東貸款(包括已付交易費及印花稅)約為港幣827,200,000元。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合賬目概要：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一九年 十二月三十一日 港幣元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣元 (未經審核)
收入	-	-
除稅前盈利	52,542	1,402,871
除稅後盈利	52,542	1,202,047
(負債淨額)/資產淨值	<u>(19,927)</u>	<u>1,182,120</u>

有關該物業之資料

位於香港深水埗的該物業包括(1)新九龍內地段第980號餘段；(2)新九龍內地段第976號A分段第1小分段餘段；(3)A分段第4小分段餘段；(4)A分段第2小分段餘段；(5)A分段第3小分段餘段；(6)A分段第5小分段餘段及(7)A分段餘段各片或各幅土地，連同建於其上之豎設物及建築物，即香港深水埗醫局街221-233號。該物業之佔地面積合共約7,420平方呎，用作住宅及/或商業用途。

上述地塊須受被視為根據香港法例第40章政府租契條例獲批之政府租約所規限，期限為緊隨舊政府租約設立之75年原有期限到期後自一九七三年七月一日起計再續期24年扣除最後三日。

本集團之若干僱員通過萬科香港集團於二零二一年實施之共同投資計劃已為該物業之發展作出合共約港幣439,000元的投資，並收取若干利息收入作為回報。

進行收購事項之理由

本集團一直發掘擴充規模及提升盈利能力的機遇，以提升為股東帶來的回報，本集團亦對香港物業市場之長遠前景抱持樂觀態度。本集團有意將該物業開發為住宅為主的項目。董事會相信收購事項就本公司而言屬具吸引力之投資良機，透過拓闊本集團之物業組合及收入基礎，將提升本集團之整體競爭力，此舉在競爭日益激烈時至關重要。

預期銷售於該物業興建之住宅單位將於二零二四年下半年為本集團貢獻收入。

由於上述理由，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於接獲獨立財務顧問之意見後載於將寄交股東之通函內之獨立董事委員會函件)認為，買賣協議之條款及條件由訂約各方經公平磋商後協定，於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之重大交易。此外，由於賣方為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港為間接持有本公司已發行股本75%之控股股東，故賣方為一名關連人士且根據上市規則第14A章，收購事項構成一項關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易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買賣協議及其項下擬進行交易。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。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易之函件；(iii)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(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二一年十二月十三日或之前寄交股東。

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)須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。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告日期之全部已發行股本75%，並將就有關決議案放棄表決。

警告

收購事項須待條件達成或(如適用)獲豁免後方告完成，因此，收購事項未必一定付諸實行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司任何其他證券時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人」	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(證券代碼：000002)上市
「本公司」	指	萬科海外投資控股有限公司，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主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	待訂約各方協定完成落實之日期，且為所有條件達成(或獲豁免)之30個營業日內，或賣方與買方可能協定惟不遲於最後截止日期之其他日期

「完成資產淨值」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一節所賦予之涵義
「條件」	指	買賣協議項下所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣852,900,000元(可予調整)，即買方根據買賣協議之條款及條件就銷售股份及銷售貸款應付賣方之總代價
「訂金」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一節所賦予之涵義
「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，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團公司」	指	目標集團旗下公司
「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蔡奮威先生、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，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	卓亞融資有限公司，一家可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就買賣協議及其項下擬進行交易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
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司委聘之合資格估值師行，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
「最後截止日期」	指	二零二二年三月三十日(或訂約各方可能書面協定之其他日期)
「訂約各方」	指	買賣協議之訂約各方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告所提述之事項而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	誠如本公告「該物業之資料」一段所述多塊或多幅土地
「買方」	指	Vanke Hong Kong Investment Company 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
「保留金」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一節所賦予之涵義
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時結欠、欠付或應付萬科香港集團之本金、利息(如有)以及其他款項及債務
「銷售股份」	指	目標公司之已發行股份，相當於目標公司全部已發行股本
「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
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣目標公司全部已發行股本及轉讓銷售貸款所訂立日期為二零二一年十一月二十二日之協議
「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

「目標公司」	指	Enigma Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為萬科香港之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited
「賣方」	指	Oceanic Jade Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為萬科香港之全資附屬公司
「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，為萬科(間接持有本公司已發行股本75%)之全資附屬公司兼控股股東
「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司，不包括經擴大集團
「保證」	指	買賣協議所載之聲明及保證
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
萬科海外投資控股有限公司
執行董事兼首席執行官
闕東武

香港，二零二一年十一月二十二日

於本公告日期，董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)、李凱彥先生、周悅女士

獨立非執行董事：

蔡奮威先生、羅芷妍女士、張安志先生