

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。

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)

有關出售 LITHIUM REAL ESTATE (JERSEY) LIMITED

全部已發行股本之

主要交易

出售事項

董事會宣佈，於二零二二年一月二十一日(交易時段後)，賣方、買方及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已同意向買方出售，而買方已同意向賣方購買待售股份，代價按買賣協議之條款而定。待售股份即目標公司(其直接持有該物業)之全部已發行股本。

於完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈、通函及股東批准規定。

就本公司作出合理查詢後所知悉，概無股東於批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之決議案擁有重大權益及須就此放棄表決，且倘本公司召開股東大會以批准出售事項，亦無股東須放棄表決。根據上市規則第14.44條，待上市規則第14.44條所載條件獲達成後，可接納股東之書面批准以代替召開股東大會以批准買賣協議項下之條款及擬進行交易。已獲取Wkland Investments Company Limited (持有合共292,145,949股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本75%)有關出售事項之書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開任何股東大會。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；及(ii)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零二二年二月十六日或前後寄發予股東。

出售事項

董事會宣佈，於二零二二年一月二十一日(交易時段後)，賣方、買方及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已同意向買方出售，而買方已同意向賣方購買待售股份，代價按買賣協議之條款而定。待售股份即目標公司(其直接持有該物業)之全部已發行股本。

買賣協議之主要條款載列如下。

買賣協議

日期

二零二二年一月二十一日

訂約方

- (a) 賣方：Lithium Concept Limited，本公司之間接附屬公司
- (b) 買方：M&G TS Ryder Limited
- (c) 買方擔保人：M&G TS Europe Pte. Ltd.

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。

買方擔保人須向賣方擔保買方履行其於買賣協議項下有關租賃擔保款項之義務。

將予出售資產

待售股份即目標公司之全部已發行股本。目標公司直接持有該物業之全部合法及實益擁有權。

代價

買賣協議項下之應付代價為經資產淨值調整所調整之估計資產淨值。

完成後，買方將促使其律師向賣方律師之銀行賬戶電匯即時可用資金，以現金支付相等於估計資產淨值減租賃擔保款項及賣方之業權彌償保單供款之金額。

代價乃經考慮以下各項後與賣方公平磋商釐定：(i)獨立物業估值師就該物業於二零二一年十一月三十日進行之初步估值約125,000,000英鎊；及(ii)該物業之溢價約7,000,000英鎊。

該物業之初步估值由本公司獨立測量師萊坊進行。測量師以收益法對該物業進行估值。本公司將於寄發予股東之通函中載入有關該物業之估值報告。

假設估計資產淨值等於完成時資產淨值，則代價包括待售股份之代價約38,000,000英鎊。

完成後，賣方將收取相等於估計股東貸款之金額，而買方須促使目標公司按對額基準償還全部有關貸款。

於最終協議或釐定完成時賬目後不超過10個營業日之日：

- (1) 倘完成時資產淨值高於估計資產淨值，買方須以現金向賣方支付相等於資產淨值調整之金額；
- (2) 倘完成時資產淨值低於估計資產淨值，賣方須以現金向買方支付相等於資產淨值調整之金額；
- (3) 倘完成時股東貸款高於估計股東貸款，買方須促使目標公司向賣方支付相等於股東貸款調整之金額；及
- (4) 倘完成時股東貸款低於估計股東貸款，賣方須向買方(代表目標公司)支付相等於股東貸款調整之金額。

據買賣協議項下訂約方所協定，完成時資產淨值將根據該物業所定價值132,000,000英鎊釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(1)出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理；(2)出售事項為離場之一個良機；及(3)符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成不受任何先決條件限制。

買方擔保人提供之擔保

根據買賣協議，買方須努力於完成後在合理切實可行情況下盡快就該物業空置地面樓層(「**空置單位**」)獲取兩個潛在租戶(「**潛在租戶**」，均為獨立第三方)其中一方之租賃。倘買方於完成起計滿兩年當日之前成功將空置單位出租予任一潛在租戶，則根據買賣協議條款計算之租賃擔保款項(「**租賃退款**」)一部分將支付予賣方。

買方擔保人向賣方無條件及不可撤銷地擔保，買方妥善及準時履行及遵守根據或依據其於買賣協議與租賃擔保款項有關之所有義務(「**已擔保義務**」)。

倘買方於履行任何已擔保義務方面違約，則買方擔保人須於收到要求後五個營業日內無條件履行(或促使履行)及達成(或促使達成)已擔保義務，以使賣方獲賦予假設買方已妥善履行及達成已擔保義務而應獲得之同等利益。

倘買方有任何不履行已擔保義務的情況，則買方擔保人須自行履行該等義務，並須就有關未能履行義務而令賣方產生之一切損失向賣方作出彌償，惟有關彌償不得超過下列兩者的較低者：(i)賣方原本有權收回之金額；及(ii)下文所述金額。

買方擔保人根據已擔保義務或買賣協議或與之有關之責任總額合共不得超過相等於租賃退款之金額。

賣方之最大責任

根據買賣協議，買方同意其將就任何及所有索償(包括稅務索償)根據保證及彌償保證保單提出索償(任何交替申索除外)，而賣方毋須就買方未有投購任何保險所引致之任何事宜負責。

根據買賣協議，賣方就全部交替申索而言之最大責任合共不得超過相等於代價的金額。

完成

完成將於完成日期落實。於完成後，就銀行貸款而言，買方將促使目標公司償還銀行貸款並解除及／或免除與銀行貸款有關之若干擔保文件；而買方將促使目標公司償還估計股東貸款。

於完成後，目標公司將不再為本集團附屬公司，而目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於澤西註冊成立之有限公司，亦為賣方之直接全資附屬公司。目標公司為該物業之唯一合法實益擁有人。於本公告日期，目標公司由本公司間接擁有99.95%權益及由萬科企業若干僱員(及一名前僱員)透過共同投資安排擁有0.05%權益。

獨立物業估值師於二零二一年十一月三十日對該物業之估值為125,000,000英鎊。於本公告日期，本公司於該物業間接擁有約99.95%實益權益。

目標公司之財務資料

下文載列目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料(根據英國公認會計原則編製)：

| | 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千英鎊 | 截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千英鎊 |
|----------------|--|--|
| 除稅及非經常性項目前虧損淨額 | 2,536 | 4,855 |
| 除稅及非經常性項目後虧損淨額 | 2,670 | 5,135 |

於二零二零年十二月三十一日，目標公司經審核資產淨值約為14,500,000英鎊。

有關本公司及賣方之資料

本公司及其附屬公司主要從事資產管理、物業發展及物業投資。賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

有關買方及買方擔保人之資料

買方之主要業務為投資控股。買方為於英國註冊成立之有限公司。

賣方擔保人之主要業務活動為投資控股。賣方擔保人為一家於新加坡共和國註冊成立之有限公司。

進行出售事項之理由及裨益

本集團於二零一九年六月三十日完成收購該物業，目的為投資及擴大其於英國之業務，藉此減低單純投資於香港之風險。

本公司現時認為以按代價出售待售股份之方式出售該物業，對本公司及其股東整體更有利。考慮到出售事項所得款項，董事會認為出售事項為本公司提供一個獲取現金之最佳機會，並可按公平市值釋出其於該物業之投資價值。基於上文所述，本公司認為出售事項為離場之一個良機。

對本集團之財務影響

假設估計資產淨值等於完成時資產淨值，根據代價減於二零二一年十一月三十日目標公司之未經審核資產淨值，就出售事項將確認未經審核除稅前收益約4,000,000英鎊，僅供說明用途。

出售事項產生之實際收益或虧損將根據於完成日期目標公司之資產淨值及待售貸款之金額，以及出售事項實際引致之開支金額釐定。

上述計算方式及會計處理有待本集團之核數師審閱。出售事項對本集團帶來之實際財務影響將於本集團之綜合賬目入賬，有關財務影響將根據目標公司於完成時賬目編製之日之資產淨值重新計算。

於完成後，(i)目標公司將不再為本集團之附屬公司；(ii)本公司將不再擁有該物業之任何權益；及(iii)目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

出售事項所得款項用途

出售事項所得款項淨額(扣除與出售事項有關之直接開支後)估計約為56,000,000英鎊。本集團擬將出售事項所得款項淨額作以下用途：

- (a) 部分所得款項淨額將用作支付本公司日期為二零二一年十一月二十二日之公告所披露有關收購Enigma Company Limited全部已發行股本之部分代價；及
- (b) 餘下所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

於出售事項後，本集團將餘下一項位於香港之投資物業。

本集團將繼續進行其現有業務，同時尋求新投資機會，以將股東之回報最大化。儘管如此，本集團無意變更其資產管理、物業發展及物業投資之主營業務。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈、通函及股東批准規定。

就本公司作出合理查詢後所知悉，概無股東於批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之決議案擁有重大權益及須就此放棄表決，且倘本公司召開股東大會以批准出售事項，亦無股東須放棄表決。根據上市規則第14.44條，待上市規則第14.44條所載條件獲達成後，可接納股東之書面批准以代替召開股東大會以批准買賣協議項下之條款及擬進行交易。已獲取Wkland Investments Company Limited(持有合共292,145,949股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本75%)有關出售事項之書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開任何股東大會。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；及(ii)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零二二年二月十六日或前後寄發予股東。

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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「聯屬人士」 | 指 | 就任何人士而言，指控制該人士或該等人士或受到該人士或該等人士控制或與之受共同控制之任何其他人士 |
| 「交替申索」 | 指 | 除就違反保證之任何申索及／或根據稅務契諾或違反稅務保證作出申索外(均載於買賣協議)，根據買賣協議或與買賣協議有關之任何其他申索以及保證及彌償保證保險所涵蓋之任何申索 |
| 「銀行貸款」 | 指 | 目標公司於緊接完成前根據財務文件結欠之所有債務，包括目標公司應付或尚未支付之任何本金、應計利息、提前歸還或終止成本及費用或預付成本及費用以及其他成本及費用 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 倫敦、英國、澤西、英屬處女群島及香港之銀行一般開門進行正常非自動化銀行業務交易之日(並非星期六或星期日) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「萬科企業」 | 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 | 根據買賣協議完成出售事項 |
| 「完成時賬目」 | 指 | 目標公司於完成日期之未經審核資產負債表，當中載列(其中包括)完成時資產淨值 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「完成日期」 | 指 | 二零二二年一月二十八日(或訂約方書面協定之其他日期)，即完成落實之日 |
| 「完成時資產淨值」 | 指 | 完成時賬目所示目標公司於完成日期之未經審核資產淨值 |
| 「完成時股東貸款」 | 指 | 完成時賬目所示目標公司於完成日期結欠賣方集團之貸款未經審核金額 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項之代價，經資產淨值調整所調整，相等於估計資產淨值 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據買賣協議向買方出售待售股份 |
| 「估計完成時賬目」 | 指 | 以協定格式編製之未經審核資產負債表，當中載列(其中包括)估計資產淨值 |
| 「估計資產淨值」 | 指 | 38,515,365英鎊，即估計完成時賬目所載賣方對完成時資產淨值之最佳估計 |
| 「估計股東貸款」 | 指 | 19,000,000英鎊，即賣方對完成時股東貸款之最佳估計 |
| 「融資協議」 | 指 | 目標公司(作為借款人)與中國建設銀行股份有限公司倫敦分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一六年十二月二十二日本金額為72,785,854.56英鎊之融資協議，並經日期為二零二二年一月十四日之修訂及重列協議修訂及重列 |
| 「財務文件」 | 指 | 於融資協議所載之財務文件 |
| 「英鎊」 | 指 | 英鎊，英國法定貨幣 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司(不包括目標公司) |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司、其附屬公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方 |
| 「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 | 聯交所證券上市規則 |
| 「資產淨值調整」 | 指 | 估計資產淨值高於或低於完成時資產淨值之金額(如有)(在任何一種情況下，均以正數表示) |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣 |
| 「該物業」 | 指 | 位於13-17 Bury Street and 12, 14, 16 Ryder Street, London, SW1Y 6QB, United Kingdom之Ryder Court |
| 「買方」 | 指 | M&G TS Ryder Limited，一家於英國註冊之有限公司 |
| 「買方擔保人」 | 指 | M&G TS Europe Pte. Ltd.，一家於新加坡共和國註冊成立之有限公司 |
| 「租賃擔保款項」 | 指 | 1,630,466英鎊，即自代價扣除並由買方保留有關出租該物業地面樓層之金額，受買賣協議條款規限 |
| 「待售股份」 | 指 | 目標公司股本中每股面值1.00英鎊之27,420,000股普通股，即目標公司所有已發行股份 |
| 「賣方」 | 指 | Lithium Concept Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接附屬公司，本公司間接擁有其99.95%權益 |
| 「賣方集團」 | 指 | 賣方及其現時之聯屬人士(目標公司除外) |
| 「賣方業權彌償保單供款」 | 指 | 13,245.86英鎊，為賣方就該物業所投購業權彌償保單支付保費之供款 |
| 「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 |
| 「股東貸款調整」 | 指 | 估計股東貸款高於或低於完成時股東貸款之金額(如有)(在任何一種情況下，均以正數表示) |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方及買方擔保人於二零二二年一月二十一日就出售事項所訂立之協議 |
| 「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 | Lithium Real Estate (Jersey) Limited，一家於澤西註冊成立之有限公司，為本公司之間接附屬公司 |
| 「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，為萬科企業之全資附屬公司 |
| 「保證及彌償保證保險」 | 指 | 賣方所購買由保證及彌償保證保險公司向其發出之保證及彌償保證保單 |
| 「保證及彌償保證保險公司」 | 指 | 保證及彌償保證保險之保險公司代理，為獨立第三方 |
| 「%」 | 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，二零二二年一月二十一日

於本公告日期，董事如下：

執行董事：

孫嘉先生(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