

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

關連交易

設立合營公司及 擬提供股東投入

設立合營公司及擬提供股東投入

於2020年5月15日，本公司之全資子公司佛山萬科與深鐵置業擬共同投資設立一家項目公司，作為該項目的實施主體進行項目開發運營，此後佛山萬科及深鐵置業將分別擁有項目公司51%及49%之股權，項目公司為本公司之子公司。股東雙方擬對該項目提供的資本總額不超過人民幣60億元。項目公司之註冊資本初步設定為人民幣16.56億元，佛山萬科及深鐵置業將分別認繳人民幣8.45億元及人民幣8.11億元。佛山萬科及深鐵置業擬向項目公司提供分別約不超過人民幣22.15億元及人民幣21.29億元的股東投入。

上市規則之涵義

截至本公告日期，地鐵集團持有本公司28.69%股份，為本公司第一大股東。深鐵置業為地鐵集團的全資子公司，是本公司在上市規則下的關連人士，並構成關連交易；後續雙方向項目公司進行股東投入構成關連交易。

根據上市規則第14A章，由於有關關連交易之適用相關百分比率(定義見上市規則)合共超過0.1%但少於5%，因此有關交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准的規定。

概況

佛山萬科連同地鐵集團之全資子公司深鐵置業在公開土地競拍中，以人民幣51.8億元成功競得中國廣東省佛山市南海區桂城街道泰山路西側、廣珠西線東側、貴廣高鐵以南、環島南路北側的地塊（「該項目」）。

於2020年5月15日，董事會謹此宣佈，本公司之全資子公司佛山萬科與深鐵置業擬共同投資設立一家項目公司（「項目公司」），作為該項目的實施主體進行項目開發運營。

設立合營公司及擬提供股東投入

本公司下屬全資子公司佛山萬科擬聯合深鐵置業設立項目公司以開發該項目，此後佛山萬科及深鐵置業將分別擁有項目公司51%及49%之股權，項目公司為本公司之子公司。

股東雙方對該項目擬提供的資本總額不超過人民幣60億元，具體安排如下：

1. 項目公司之註冊資本初步設定為人民幣16.56億元。佛山萬科及深鐵置業將分別認繳人民幣8.45億元及人民幣8.11億元，此乃參照彼等分別於項目公司之控股百分比釐定。
2. 除上述按彼等控股比例向註冊資本出資人民幣16.56億元外，經考慮人民幣51.8億元之地塊代價及於項目地塊建設及開發項目所需預計經營開支及營運資金後，佛山萬科及深鐵置業擬按各自於項目公司所持股權比例向項目公司提供分別不超過人民幣22.15億元及人民幣21.29億元的股東投入（「股東投入」），用於支付項目地塊代價及建設和開發該項目。雙方股東投入的資金均不計息。

擬向上述項目公司提供的資本總額乃經雙方公平協商，根據對項目地塊開發運營進行全面的可行研判，並參照收購項目地塊之資金要求以及項目公司就建設及開發項目地塊之預計建設成本及經營開支後達致。由佛山萬科出資的註冊資本總額為人民幣8.45億元，擬提供股東投入總額共計不超過人民幣22.15億元，全部將由本集團內部資源撥付。

設立合營公司及安排股東投入之理由及裨益

本集團主要從事中國境內的物業開發及物業投資。該項目為軌道車輛段上蓋項目，與深鐵置業聯合競拍獲得，並聯合開發。董事相信，本交易有利於充分發揮雙方的「軌道+物業」優勢，打造佛山地區標桿項目。

董事(包括獨立非執行董事)確認，設立合營公司及提供股東投入下擬進行之交易乃按一般商業模式進行，實屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本公司獨立董事已就本議案發表了事前認可意見，而關聯董事林茂德先生和陳賢軍先生已對此議案進行迴避表決。除以上提及的情況外，概無董事於設立合營公司以及股東投入下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且概無董事就批准設立合營公司以及股東投入下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

項目地塊之資料

該項目地塊位於中國廣東省佛山市南海區桂城街道泰山路西側、廣珠西線東側、貴廣高鐵以南、環島南路北側地段。該項目佔地面積17.81萬平方米，建築面積48.1萬平方米，可售建築面積42.82萬平方米。

一般資料

本集團為於1984年5月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市，其A股在深圳證券交易所上市。本公司主要從事中國境內物業開發及物業投資。

佛山萬科於2005年6月9日在佛山市註冊成立，由深圳市萬科房地產有限公司、深圳萬科置業有限公司共同投資組建。其為本集團的全資子公司，註冊資本為人民幣2,000萬元。

地鐵集團成立於1998年7月31日，是深圳市人民政府國有資產監督管理委員會直接管轄的大型國有獨資企業。其主要業務涵蓋地鐵工程建設、軌道運營、物業開發、投融資、資源經營與物業管理、工程勘察設計等板塊。

深鐵置業為於2019年1月31日在中國註冊成立的有限責任公司。其主要業務涵蓋房地產開發、經營；為酒店提供管理服務；物業租賃、經營進出口貿易業務；物業管理及房地產經紀等板塊。深鐵置業乃地鐵集團之全資子公司，註冊資本為人民幣9,000萬元。

上市規則之涵義

截至本公告日期，地鐵集團持有本公司28.69%股份，為本公司第一大股東。深鐵置業為地鐵集團的全資子公司，是本公司在上市規則下的關連人士，並構成關連交易；後續雙方向項目公司進行股東投入構成關連交易。

根據上市規則第14A章，由於有關關連交易之適用相關百分比率(定義見上市規則)合共超過0.1%但少於5%，因此有關交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准的規定。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	萬科企業股份有限公司，於1984年5月30日在中國註冊成立的股份有限公司，公司股份於深圳證券交易所與香港聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「佛山萬科」	指	佛山市萬科置業有限公司，於2005年6月9日在中國成立的有限責任公司，為本集團的全資子公司
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	具有本公告賦予該詞之涵義
「項目公司」	指	具有本公告賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣
「股東」	指	本公司股東
「深鐵置業」	指	深圳地鐵置業集團有限公司，於2019年1月31日在中國成立的有限責任公司，為本集團現有主要股東地鐵集團之全資子公司，並為本公司之關連人士
「子公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「地鐵集團」	指	深圳市地鐵集團有限公司，於1998年7月31日在中國成立的大型國有獨資企業，為本集團現有主要股東，並為本公司之關連人士
「%」	指	百分比

承董事會命
萬科企業股份有限公司
公司秘書
朱旭

中國，深圳，2020年5月15日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生、王文金先生及張旭先生；非執行董事林茂德先生、陳賢軍先生及孫盛典先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及李強先生。

* 僅供識別