

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

成立合資公司

本公司欣然宣佈於二零二零年六月二十九日，本公司及深鐵集團(現為本集團之主要股東)經友好協商訂立合資備忘錄，以加強戰略協同，實現雙方互利共贏，促進雙方持續發展，推進「軌道+物業」模式的落地。根據該合資備忘錄，雙方同意成立合資公司以主要投資於深圳市新基建及軌道相關的重點片區及重點項目，探索粵港澳大灣區及其它重點城市的TOD大型項目建設模式。

成立合資公司

本公司欣然宣佈於二零二零年六月二十九日，本公司及深鐵集團(現為本集團之主要股東)經友好協商訂立合資備忘錄，以加強戰略協同，實現雙方互利共贏，促進雙方持續發展，推進「軌道+物業」模式的落地。根據合資備忘錄，雙方同意成立合資公司以主要投資於深圳市新基建及軌道相關重點片區及重點項目，探索粵港澳大灣區及其它重點城市的TOD大型項目建設模式。

由於合資公司為新成立之公司，合資公司並無任何財務資料或過去業績可於本公告作披露。

根據該合資備忘錄，合資公司之初始股權架構及合資公司雙方股東出資金額如下：

各訂約方	出資金額 (人民幣)	持股比例
深鐵集團	500,000,000	50%
本集團	500,000,000	50%
總額	<u>1,000,000,000</u>	<u>100%</u>

根據該合資備忘錄，雙方按照同股同權、對等投資的原則，將共同發起組建合資公司。合資公司之註冊資本暫定為人民幣10億元，雙方持股比例皆為50%。雙方按各自於合資公司的上述持股比例出資。以上合資公司已發行股本的各自出資乃經參考各訂約方的權益比例後由各訂約方公平磋商厘定。本公司於合資公司之出資將以本公司內部資源撥付。

合資公司董事會將由五名成員組成，由深鐵集團委派2名董事，並推薦其中1人任董事長；由本公司委派2名董事，並推薦其中1人任總經理；另外1名董事由雙方共同推薦的行業專家擔任。合資公司將不設監事會，設監事2人，由本公司及深鐵集團雙方各推薦1人擔任。合資公司各層級管理權限及決策規則、流程將由本公司及深鐵集團雙方協商訂立的合資公司章程和內部管理制度予以具體明確。

成立合資公司之理由及裨益

誠如上文所述，成立合資公司之主要目的是承接深圳市新基建及軌道的相關重點片區及重點項目，探索粵港澳大灣區及其它重點城市的TOD大型項目建設模式。本公司與深鐵集團成立合資公司，有利於雙方加強戰略協同，充分發揮深鐵集團在軌道交通建設、運營及地鐵上蓋物業開發經營等方面的綜合優勢，及本集團在城市規劃研究能力、房地產開發經驗、專業能力和品牌影響等方面的優勢，實現雙方互利共贏，促進雙方持續發展，推進「軌道+物業」模式的落地。

董事(包括獨立非執行董事)認為合資備忘錄之條款及成立合資公司屬一般商業條款，且屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司獨立董事已就本議案發表了事前認可意見，而關聯董事陳賢軍先生已對此議案進行迴避表決，關聯董事林茂德先生未出席該次董事會會議。除以上提及的情況外，概無董事於成立合資公司下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且概無董事就批准成立合資公司下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄表決。

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。

深鐵集團成立於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、商業經營、物業管理及工程勘察設計等領域。

《上市規則》之涵義

截至本公告日期，深鐵集團持有本公司27.91%股份，為本公司第一大股東，因而為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，成立合資公司構成本公司之關連交易。

誠如本公司日期為2020年5月15日之公告所披露，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（「該廣東項目」），內容有關設立合營公司及擬提供股東投入，據此，佛山萬科及深鐵置業擬對該廣東項目提供的資本總額不超過人民幣60億元。有關該廣東項目合營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有關該廣東項目合營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。

由於設立有關該廣東項目合營公司及本次成立合資公司之性質相若，本集團於對該廣東項目提供的資本總額以及股東投入及本次成立合資公司之總出資額應根據《上市規則》第14A.81條合併計算。

由於根據《上市規則》第14.07條計算的有關對該廣東項目提供的資本總額以及股東投入及本次成立合資公司之總出資額之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，本次成立合資公司連同成立有關該廣東項目合營公司以及股東投入須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

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
「成立合資公司」	指	合資備忘錄項下擬成立的合資公司
「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
「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深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
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「深鐵集團」	指	深圳市地鐵集團有限公司，於1998年7月31日在中國成立的國有獨資企業，主要從事地鐵工程建設、軌道運營、物業開發、商業經營、物業管理及工程勘察設計等業務，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6月29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