

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)

須予披露交易 簽訂廣州萬溪合作協議

於2020年6月29日(聯交所的交易時段結束後)，廣州萬科(本公司之全資附屬公司)、廣州萬溪(廣州萬溪合作協議完成前為廣州萬科之直接全資附屬公司)及投資方已簽訂有關(其中包括)廣州萬溪合作協議。

根據廣州萬溪合作協議，廣州萬科將以人民幣70.4億元(相當於約77.1億港元，含人民幣30.4億元的預付溢價款)的合作代價，向投資方轉讓目標股權。目標股權之市場價值已由仲量聯行香港以資產基礎法評估。投資方將向廣州萬溪提供人民幣70.4億元的股東借款，將用於償還本集團早前向廣州萬溪、廣東信託房產和廣州房地產分公司提供的部分借款，廣州萬溪將向金融機構申請不超過人民幣330億元的併購貸款，其中人民幣249.6億元(相當於約273.2億港元)將用於償還本集團早前向廣州萬溪、廣東信託房產和廣州房地產分公司提供的借款。本集團共計可收回人民幣390.4億元(相當於約427.3億港元)的資金。

本次合作完成後，本集團所持有廣州萬溪之股權百分比將由100%降至50%，廣州萬溪將不再是本集團之附屬公司，而其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

簡介

謹此提述本公司日期為2017年6月30日、2017年7月7日、2017年7月27日及2019年1月9日之有關本公司之間接全資子公司廣州萬溪收購不良資產包即廣東國際信託若干資產之公告。

董事會欣然宣佈，於2020年6月29日(聯交所的交易時段結束後)，廣州萬科(本公司之全資附屬公司)、廣州萬溪(廣州萬溪合作協議完成前為廣州萬科之直接全資附屬公司)及投資方已簽訂有關(其中包括)廣州萬溪合作協議。

根據廣州萬溪合作協議，廣州萬科將以人民幣70.4億元(相當於約77.1億港元，含人民幣30.4億元的預付溢價款)的合作代價，向投資方轉讓目標股權。目標股權之市場價值已由仲量聯行香港以資產基礎法評估。投資方將向廣州萬溪提供人民幣70.4億元的股東借款，將用於償還本集團早前向廣州萬溪、廣東信託房產和廣州房地產分公司提供的部分借款，廣州萬溪將向金融機構申請不超過人民幣330億元的併購貸款，其中人民幣249.6億元(相當於約273.2億港元)將用於償還本集團早前向廣州萬溪、廣東信託房產和廣州房地產分公司提供的借款。本集團共計可收回人民幣390.4億元(相當於約427.3億港元)的資金。

本次合作完成後，本集團所持有廣州萬溪之股權百分比將由100%降至50%，廣州萬溪將不再是本集團之附屬公司，而其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

廣州萬溪合作協議之主要條款

廣州萬溪合作協議之主要條款載列如下：

日期

2020年6月29日(聯交所的交易時段結束後)

訂約方

- (a) 廣州萬科；
- (b) 廣州萬溪；及
- (c) 投資方。

廣州萬溪合作

根據廣州萬溪合作協議，廣州萬科將以人民幣70.4億元(相當於約77.1億港元，含人民幣30.4億元的預付溢價款)的合作代價將目標股權轉讓給投資方。廣州萬溪在收購廣東國際信託若干資產前獲取之天河軟件園項目並不包括於廣州萬溪合作協議內，廣州萬科與投資方同意天河軟件園項目剩餘資產及其產生的所有權益均歸廣州萬科擁有，其所對應的所有義務均由廣州萬科承擔。

合作代價支付及目標股權交割

投資方將自信託計劃根據《信託合同》中約定的成立日期後的第二個工作天向廣州萬科指定的銀行戶口付清合作代價。

廣州萬科應配合投資方在中國有關當局完成工商變更手續(包括將目標股權變更登記在投資方名下，完成企業管治相關安排並在中國有關當局完成備案)，並提交相應文件(「工商變更手續」)。工商變更手續完成即視為目標股權交割(「目標股權交割」)。

表現要求

廣州萬科與投資方同意，如廣州萬溪自廣州萬溪合作協議簽署之日起五年內盡力就標的土地，從中國有關當局取得的不少於210.98萬平方米權益面積的批覆文件(「表現要求」)，並在通知投資方後的十五(15)個工作天後，未收到投資方異議，廣州萬科方可確認合作代價中，人民幣30.4億元(相當於約33.3億港元)的預付溢價款轉化為同等金額的股權溢價款。

未達到表現要求的認購期權行使

如廣州萬溪未能達到表現要求，廣州萬科可自廣州萬溪收到投資方股東借款(定義見下文)之日起滿五(5)年時，酌情選擇行使以下認購期權中的任意一項(「行權」)：

- (a) 廣州萬科同意可選擇以市場公允價值或經調整投資方股東投入金額，回購投資方持有的廣州萬溪股權(並承接投資方持有的廣州萬溪債權)，回購的股權比例(並承接投資方持有的對廣州萬溪的債權)不低於投資方持有廣州萬溪股權比例的50%(即廣州萬溪股權總數的25%)；或

- (b) 廣州萬科同意由投資方自行尋找非關聯第三方收購投資方所持有的廣州萬溪公司股權並承接投資方持有的對廣州萬溪的債權，並同意同步向非關聯第三方出售廣州萬科持有的廣州萬溪的股權及廣州萬科持有的對廣州萬溪的債權。廣州萬溪之100%股權及廣州萬科和投資方持有的對廣州萬溪債權的出售代價，須按照市場公允價值確定。

投資方股東借款

投資方已同意自下列條件達成之日起五(5)個工作天內，向廣州萬溪提供金額為人民幣70.4億元之計息股東借款(「**投資方股東借款**」)，由廣州萬溪用於向本集團償還其部分股東借款：

- (1) 廣州萬溪已向投資方發出關於提供投資方股東借款的書面申請；
- (2) 廣州萬科向廣州萬溪認繳之注冊資本人民幣80億元已實繳；
- (3) 目標股權交割；
- (4) 廣州萬溪與投資方已對廣州萬溪、廣東信託房產及廣州房地產分公司及廣東國際信託若干資產的項目公司(如適用)之公章及法定代表人私章進行共管；
- (5) 廣州萬溪已開立了資金歸集賬戶；
- (6) 人民幣70.4億元根據信託合同的規定成功募集；
- (7) 投資方已按照中國對於信託行業的法律法規等要求，足額收到應支付的信託業保障基金。

併購貸款

目標股權交割日期起三(3)個月內，廣州萬溪將擇機向金融機構申請不超過人民幣330億元(相當於約361.2億港元)的併購貸款(「**併購貸款**」)，其中249.6億元(相當於約273.2億港元)，用於向本集團償還本集團早前向廣州萬溪、廣東信託房產和廣州房地產分公司提供的借款。剩餘的併購貸款將由廣州萬溪用於支付收購廣東國際信託投資公司若干資產之部分對價。

併購貸款救濟措施

如在目標股權交割日期日起三(3)個月(「申請貸款期限」)屆滿時併購貸款未能足額到位的，則未足額到位部分資金的50%將全部由信託計劃部分委託人負責籌措，並在申請貸款期限屆滿後的三十(30)個工作天內向廣州萬溪提供；若信託部分委託人未能按前述要求向廣州萬溪提供併購貸款缺口資金，則在不影響投資方借款債權清償的情形下，本集團有權選擇將本集團對廣州萬溪享有的債權全部或部分轉為股權。

如廣州萬溪未能在申請貸款期限屆滿後三(3)個工作天內向廣州萬科足額償付人民幣249.6億元，則廣州萬溪須自申請貸款期限屆滿後三(3)個工作天的次日起直至廣州萬科足額受償之日止，按照未償付金額及佔用的時間長度，向本集團支付利息。

廣州萬溪企業管治安排

廣州萬溪股東會

廣州萬科及投資方同意修訂廣州萬溪的公司章程，約定(其中包括)修改公司章程、增加或者減少註冊資本的決議，以及公司合併、分立、解散或者變更公司形式的決議，必須經代表三分之二以上表決權的股東通過；其他根據《中華人民共和國公司法》(「中國公司法」)或廣州萬溪之公司章程需要提交股東會審議的事項，須經代表二分之一以上表決權的股東通過。

廣州萬溪董事會、監事會及管理層

完成本次合作後，廣州萬溪董事會將由五名董事組成。廣州萬科及投資方各有權分別提名兩名董事。另外一名外部董事由廣州萬科提名，並經廣州萬科和投資方共同委派。廣州萬溪董事長將由廣州萬科提名之董事擔任。

除特定事宜(包括決定廣州萬溪的年度經營、銷售、回款、創造利潤和結算利潤計劃；制訂廣州萬溪的年度財務預算、決算方案並根據實際情況對下一年度預算進行調整；制定利潤分配和虧損彌補方案；制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；制訂公司章程修訂方案；新增對第三方提供擔保(不包括按揭擔保)、重大對外投資(解決廣東國際信託若干資產存在的歷史遺留問題除外)、對外融資、重大債務清償、重大資產處置；將廣東國際信託若干資產的土地或相關資產轉移給廣州萬溪全資子公司以外的主體；將廣東信託房產及廣州房地產分公司以及所有持有廣東國際信託若干資產的項目公司的股權轉讓給廣州萬溪的全資子公司以外的主體)需全體廣州萬溪董事一致同意方可通過外，根據中國公司法或廣州萬溪的公司章程提交廣州萬溪董事會審議的決議案均需取得全體董事半數以上(含半數)同意通過。

廣州萬溪不設監事會，設監事1名，由本集團提名。

廣州萬溪之總經理(「**廣州萬溪總經理**」)及財務負責人，由本集團提名人士擔任。廣州萬溪之副總經理將由廣州萬溪總經理提名，廣州萬溪董事會聘任。

有關簽訂廣州萬溪合作協議各方的資料

本公司的資料

本公司是一家位於中國的物業開發商，其主營業務為物業開發及物業管理。

廣州萬科的資料

廣州萬科是一家根據中國法律成立的有限責任公司，並由本公司全資擁有。其主要從事房地產開發經營、企業總部管理及房屋建築工程施工。

廣州萬溪的資料

廣州萬溪是一家根據中國法律成立的有限責任公司。其經營範圍包括企業管理服務(涉及許可經營項目的除外)、企業總部管理、投資諮詢服務、物業管理及房屋租賃。完成本次合作後，廣州萬溪將由廣州萬科及投資方各分別擁有50%股權。

根據廣州萬溪按照中國企業會計準則所編製之經審計財務報表，廣州萬溪截至2018年12月31日止之年度、2019年12月31日止之年度及2020年3月31日止之季度的財務狀況概述如下：

	截至2018年 12月31日止 之年度 (經審計) (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止 之年度 (經審計) (人民幣千元)	截至2020年 3月31日止 之季度 (經審計) (人民幣千元)
扣除稅務及非經常性損益前利潤	-467,438.09	-423,395.24	-10,002.19
扣除稅務及非經常性損益後利潤	-327,424.91	-363,955.34	-7,466.47
			於2020年 3月31日 (經審計) (人民幣千元)
資產總值			19,413,922.62
資產淨值			7,143,681.38

註：以上數據經過天職國際獨立審計，不包括天河軟件園項目。

根據獨立評估機構仲量聯行香港以資產基礎法作為評估方法，對廣州萬溪100%所有者權益之市場價值進行評估後提供的評估基準日為2020年3月31日之評估報告，廣州萬溪100%所有者權益之市場價值之估值約為人民幣98.12億元(相當於約港幣107.4億元)。

完成本次合作後，本集團所持有廣州萬溪之股權百分比將由100%攤薄至50%，廣州萬溪將不再是本集團的附屬公司，而其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。基於國際財務會計準則計算，如廣州萬溪合作協議下的表現要求得以滿足，預計本集團將從本次合作累計錄得的投資收益約為人民幣34.79億元(相當於約港幣38.1億元)，本公司股東應佔利潤約為人民幣26.10億元(相當於約港幣28.6億元)。

投資方

本公告所提及的信託計劃為以中信信託為主要受託人之信託計劃。中信信託主要從事資金信託、動產信託、不動產信託、有價證券信託及其他財產或財產權信託等業務。投資方之主要委託人及受益人為信託計劃投資者。

信託計劃投資者

信託計劃投資者成員包括了信達資產，持有信託計劃50%份額；深圳綠景華城，持有信託計劃20%份額；上海瑞塘，持有信託計劃7.5%份額；深圳琳珠凱粵，持有信託計劃7.5%份額；深圳景陽投資，持有信託計劃5%份額；深圳勤升，持有信託計劃5%份額；深圳興遠，持有信託計劃5%份額。

據董事所知、所悉及所信，以及作出一切合理查詢後，投資方、信託計劃投資者及彼等最終實益擁有人皆為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

簽訂廣州萬溪合作協議之理由及裨益

投資方瞭解項目風險及潛在機會，具有投資風險承受力，且與本集團互相瞭解信任，有利於項目快速推進；並能發揮投資方在不良資產經營、城市更新和改造等方面的專業經驗，引入更多綜合資源。通過本次合作，本集團將與投資方共同推進項目開發，進一步提升資產價值。

董事認為廣州萬溪合作協議經訂約方公平磋商後按照一般商業條款訂立，廣州萬溪合作協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於完成本次合作後，本公司所持有廣州萬溪之股權百分比將由100%降至50%，按照上市規則第14.29條，根據廣州萬溪合作協議進行之交易被視為本公司的出售。

由於根據廣州萬溪合作協議進行之交易的一個或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，因此簽訂廣州萬溪合作協議根據上市規則第十四章構成本公司須予披露的交易，並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

認購期權的行使由廣州萬科酌情決定。根據上市規則第14.75(1)條，授出認購期權時，就認可交易之分類而言，只會考慮溢價。由於授出認購期權無需支付溢價，該授出將不構成本公司之須予公佈的交易。

本公司將於行使認購期權時遵守適用之上市規則。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「經調整投資方股東投入金額」	指	投資方支付的合作代價與對廣州萬溪提供的股東借款本息的總和，扣減投資方在廣州萬科行權前從廣州萬溪收到的分配利潤及股東投入本息等總和後，乘以廣州萬科回購的廣州萬溪股權比例與投資方在廣州萬科行權前持有廣州萬溪股權比例之比所計算出的金額
「天職國際」	指	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)，一間於中國成立之綜合性諮詢機構，擁有證券、期貨相關業務資質，並具有對A+H上市公司的審計資質
「董事會」	指	本公司董事會
「工作天」	指	除星期六、星期日及中國法定節假日外的日曆日

「廣東國際信託若干資產」	指	「標的土地」，由廣州萬溪於2017年6月30日通過公開競拍廣東國際信託投資公司持有的廣東省信託房產及廣州房地產分公司股權和債權人權利獲得，詳情可參閱本公司日期為2017年7月7日之公告
「信達資產」	指	中國信達資產管理股份有限公司，一間在中國成立之股份有限公司，其股份在聯交所上市(股份代碼：01359，優先股代碼：04607)，其主營業務為收購、受託經營金融機構和非金融機構不良資產，對不良資產進行管理、投資和處置等，其實際控制人為中國財政部
「中信信託」	指	中信信託有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司，為經中國銀行保險監督管理委員會核准登記的經營信託業務的專業金融機構，依法有權以受託人身份開展信託業務，並依據中國法律設立了信託計劃
「本公司」	指	萬科企業股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：2202)及其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)
「本次合作」	指	廣州萬科按照廣州萬溪合作協議向投資方轉讓目標股權及投資方受讓目標股權
「合作代價」	指	按照廣州萬溪合作協議廣州萬科轉讓目標股權之代價，總額最高為人民幣70.4億元
「企業管治安排」	指	具有本公告「廣州萬溪企業管治安排」段落中內容之含義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣東國際信託」	指	廣東國際信託投資公司，一家由廣東省政府於1984年3月19日在中國成立的全民所有企業，並於1999年1月16日被高級人民法院宣佈破產
「廣東信託房產」	指	原名廣東省信託房產開發公司，一家由廣東國際信託於1987年6月10日在中國成立的全民所有企業，現已更名為廣東省信託房產有限開發公司，並已於2019年8月完成改制轉為有限責任公司
「廣州房地產分公司」	指	廣東國際信託投資公司廣州房地產分公司，一家於1988年7月15日在中國成立的全民所有企業，現已更名為廣州廣信地產有限公司，並已於2019年12月完成改制轉為有限責任公司
「廣州萬科」	指	廣州市萬科房地產有限公司，為本公司的全資附屬公司
「廣州萬溪」	指	廣州市萬溪企業管理有限公司
「廣州萬溪合作協議」	指	由廣州萬科、廣州萬溪及投資方於2020年6月29日(聯交所交易時段結束後)(其中包括)訂立的《中信信託有限責任公司(代表中信信託、廣州萬溪股權投資集合資金信託計劃)與廣州萬科企業有限公司關於廣州市萬溪企業管理有限公司之合作協議》
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資方」	指	中信信託(代表信託計劃)
「仲量聯行香港」	指	仲量聯行企業評估與諮詢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，擁有證券、期貨評估資格，以及為英國、美國、日本、香港、新加坡等全球資本市場提供上市及財務估值服務的相關資質
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「市場公允價值」	指	根據市場普遍接受的形式，包括但不限於聘請獨立第三方資產評估公司採取適當的公允方法(如市場法或假設開發法)，對廣州萬溪股權進行評估後獲得的評估值
「信託部分委託人」	指	深圳綠景華城、上海瑞塘、深圳琳珠凱粵、深圳景陽投資、深圳興遠及深圳勤升
「訂約方」	指	廣州萬科、廣州萬溪及投資方的統稱
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海瑞塘」	指	上海瑞塘企業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，持有信託計劃7.5%份額
「股東」	指	本公司的股東
「深圳景陽投資」	指	深圳市景陽投資發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，持有信託計劃5%份額
「深圳琳珠凱粵」	指	深圳市琳珠凱粵投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，持有信託計劃7.5%份額
「深圳綠景華城」	指	深圳市綠景華城實業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，持有信託計劃20%份額
「深圳勤升」	指	深圳勤升企業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，持有信託計劃5%份額
「深圳興遠」	指	深圳市興遠企業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，持有信託計劃5%份額
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購期權」	指	具有本公告「未達到表現要求的認購期權行使」段落中的相關含義
「標的土地」	指	由廣東信託房產和廣州房地產分公司所擁有之21幅土地，主要位於廣州荔灣區和越秀區，預計對應權益可開發計容面積約為210.98萬平方米(以最終的規劃為準)
「目標股權」	指	廣州萬科依據廣州萬溪合作協議向投資方轉讓的其持有的廣州萬溪50%股權以及對應的股東權利及義務
「天河軟件園項目」	指	廣州萬溪在取得廣東國際信託若干資產前已獲取並開發的項目
「信託合同」	指	信託計劃投資人與中信信託為建立信託計劃而訂立的《中信信託·廣州萬溪股權投資集合資金信託計劃信託合同》
「信託計劃」	指	中信信託·廣州萬溪股權投資集合資金信託計劃，為以中信信託為主要受託人，及以信託計劃投資人為受益人之信託計劃
「信託計劃投資者」	指	信達資產、深圳綠景華城、上海瑞塘、深圳琳珠凱粵、深圳景陽投資、深圳興遠及深圳勤升
「%」	指	百分比

承董事會命
萬科企業股份有限公司
朱旭
公司秘書

中國深圳，2020年6月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：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。

就本公告而言，人民幣兌換港元或港元兌換人民幣，乃按人民幣1.00元相當於港幣1.09456元的匯率計算。有關兌換率在適用情況下被採用時僅作說明用途，並不表示任何款額已經、可以或將會按該匯率或任何其他匯率進行兌換或能夠兌換。

* 僅供識別