

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



萬科置業（海外）有限公司 Vanke Property (Overseas) Limited

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01036）

主要交易 向合營公司提供財務資助

董事會謹此宣佈，於二零一四年六月三十日交易時段後，合營公司（為借方）訂立融資協議，以：(a)為合營公司就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資；(b)為TW6項目住宅部分相關之建築成本提供部融資或再融資；及(c)為TW6項目政府房舍部分相關之建築成本提供部融資或再融資。

合營公司由本公司之間接全資附屬公司Wkdeveloper擁有20%及由合營夥伴之間接全資附屬公司合營夥伴附屬公司擁有80%。就貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就合營公司在貸款融資下之責任，按個別基準及根據各自持有之合營公司股權比例提供公司擔保。

上市規則之涵義

由於提供公司擔保之一項或多項適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均少於100%，根據上市規則第十四章，提供公司擔保構成本公司財務資助及一項主要交易。因此，提供公司擔保須遵守上市規則第十四章之通知、公告、通函及股東批准規定。就上市規則第13.16條而言，公司擔保亦構成為本公司之聯屬公司利益提供之財務資助。

董事確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於提供公司擔保中擁有任何重大權益。據此，倘本公司召開股東大會，以批准提供公司擔保，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公告日期，控股股東Wkland Investments持有194,763,966股股份，佔本公司已發行股本之75%，已發出證明書予本公司，批准提供公司擔保及據其他抵押文件(本公司為訂約方)擬進行之交易。因此，本公司擬引用上市規則第14.44條之規定以書面股東批准取代舉行股東大會。載有提供公司擔保進一步詳情之通函將於二零一四年七月二十二日或之前寄交股東參考。

緒言

謹此提述本公司日期為二零一三年五月十六日及二零一四年四月二十二日之公告及本公司日期為二零一三年六月四日及二零一四年五月十五日之通函，據此，本公司披露其收購TW6項目之20%實際發展權益，而本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及合營公司訂立股東協議，以規管合營公司股東相互關係及管理合營公司事宜。

董事會謹此宣佈，於二零一四年六月三十日交易時段後，合營公司(為借方)訂立融資協議，以：(a)為合營公司就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資；(b)為TW6項目住宅部分相關之建築成本提供部融資或再融資；及(c)為TW6項目政府房舍部分相關之建築成本提供部融資或再融資。

融資協議主要條款概要

- 日期：二零一四年六月三十日
- 訂約方：合營公司，為借方
一個金融機構銀團，為委託牽頭安排行及／或貸方
一家金融機構，為融資協議下之融資方之代理及抵押受託人
- 融資額：已承諾融資最高本金總額為港幣4,800,000,000元
- 最後到期日：融資協議日期起計六十個月及TW6項目發出合約完成證明書後六個月中較早者

還款

除貸款融資已延展、再融資或預付外，合營公司將根據融資協議之條款，於最後到期日或之前，自發展、銷售及／或預售TW6項目產生之所得款項，償還貸款融資下已提取但未償還之總金額。

抵押品

貸款融資之抵押品計有(其中包括)：(i)就合營公司全部資產及業務作出之第一浮動押記(以債券形式)；(ii)就合營公司現有及日後全部已發行股本作出之股份抵押；(iii)後償及轉讓墊付予合營公司之全部現有及未來股東貸款及公司間貸款；(iv)抵押契據，當中載有(其中包括)賬戶押記及就TW6項目轉讓合營公司於發展協議項下之權力及所有權；(v)轉讓TW6項目保險及建築合約；及(vii)本公司及合營夥伴共同及個別作出完成承諾，完成TW6項目之基建，以分別在二零一八年三月三十一日及二零一八年八月三十一日或之前，就TW6項目取得入伙紙及合約完成證明書。

就貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就合營公司在貸款融資下之責任，按個別基準及根據各自持有之合營公司股權比例提供公司擔保。本公司將據此擔保港幣960,000,000元之本金額及將負責全部支付建築費用(包括超支費用)之20%，以及完成TW6項目所需之所有其他費用(包括專業費用)。

其他條件

除一般財務契諾及貸款估值契諾外，本公司及合營夥伴承諾將維持於聯交所上市。

本集團、合營公司、合營夥伴集團及TW6項目之資料

本集團之主要業務為物業投資及管理以及物業發展。於本公告日期，本集團之主要資產為香港新界葵涌麗晶中心之多個單位及泊車位(有關資產為產生租金收入之投資物業)以及於合營公司之20%實際權益(合營公司為參與發展TW6項目之聯營公司)。

於本公告日期，合營公司由本公司之間接全資附屬公司Wkdeveloper擁有20%及由合營夥伴之間接全資附屬公司合營夥伴附屬公司擁有80%。

合營夥伴集團主要從事物業、基建、酒店業務、百貨店業務、服務以及電訊及科技業務。

TW6項目涉及一幅鄰近香港新界荃灣西鐵荃灣西站之非工業發展用地(稱為荃灣市地段402號)。完成有關發展後，將建成總建築面積不少於37,627平方米及不多於62,711平方米之住宅樓宇。按照上文所述，合共可提供不少於894個住宅單位，其中不少於520個住宅單位之可銷售樓面面積不會超過50平方米。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及其聯屬公司、融資協議之融資方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據合營公司由其註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間之經審核財務報表，合營公司於二零一三年六月三十日之資產總值約為港幣3,586,000,000元，而其負債總額(包括結欠合營夥伴附屬公司、Wkdeveloper及彼等之聯屬公司之股東貸款)則約為港幣3,586,000,000元。Wkdeveloper及合營夥伴附屬公司或其聯屬公司之股東貸款金額乃按照彼等各自持有之合營公司股權比例作出，而彼等各自向合營公司提供之貸款亦按相同條款作出。

以下所載為合營公司按其由註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間之經審核財務報表編製之財務資料。

由其註冊成立日期 至二零一三年六月三十日止期間	合營公司 (於二零一二年 十一月九日註冊成立) 港幣元
除稅前虧損	43,450
除稅後虧損	43,450

將提供之財務資助之因由及裨益

本公司提供公司擔保為合營公司提取貸款融資之能力之先決條件。倘沒有貸款融資，TW6項目之資金將由合營公司之股東根據各自持有之合營公司股權按個別基準提供。

董事認為訂立融資協議及其他相關配套文件(其條款乃由訂約方經公平磋商釐定)項下擬提供之公司擔保，以及據融資協議擬進行之交易，誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

提供公司擔保之財務影響

董事認為提供公司擔保將不會對本集團之盈利、資產及負債有任何重大財務影響，惟公司擔保之金額將成為本集團之或然負債。

上市規則之涵義

由於提供公司擔保之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%及所有適用百分比率均少於100%，根據上市規則第十四章，提供公司擔保構成本公司一項主要交易，須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

董事確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於提供公司擔保中擁有任何重大權益。據此，倘本公司召開股東大會，以批准提供公司擔保，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公告日期，控股股東Wkland Investments持有194,763,966股股份，佔本公司已發行股本之75%，已發出證明書予本公司，批准提供公司擔保及據其他抵押文件

(本公司為訂約方)擬進行之交易。因此，本公司擬引用上市規則第14.44條之規定以書面股東批准取替代舉行股東大會。

載有提供公司擔保進一步詳情之通函將於二零一四年七月二十二日或之前寄交股東參考。

謹此提述本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。除本公司提供予其聯屬公司之現有財務資助外，本公司提供予其聯屬公司之所有財務資助及本公司就授予其聯屬公司之銀行融資而提供之所有擔保(包括公司擔保)涉及之本金總額，依然超過上市規則第14.07(1)條界定之資產比率之8%。據此，本公告乃根據上市規則第13.16條作出。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義。

「聯屬公司」	指	就任何人士(個人除外)而言，指任何(i)受該人士控制；(ii)控制該人士；或(iii)與該人士受同一方控制之公司或其他商業實體。就本公告而言，「控制」指直接或間接擁有另一名人士之有投票權證券或權益逾百分之五十(50%)，或有能力(不論按合約規定或其他方式)指令有關人士之管理或政策；
「董事會」	指	董事會；
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股及A股於聯交所主板(股份代號：02202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)上市。萬科為本公司之最終控股公司；
「本公司」	指	萬科置業(海外)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01036)；
「公司擔保」	指	就合營公司在貸款融資下之責任，本公司向抵押受託人提供之無條件及不可撤回個別擔保；
「董事」	指	本公司董事；

「融資協議」	指	關於授出貸款融資之協議；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「合營夥伴」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00017)；
「合營夥伴集團」	指	合營夥伴及不時之其附屬公司；
「合營夥伴附屬公司」	指	Ultimate Sail Limited，為合營夥伴全資擁有之公司，合法持有合營公司之80%股權；
「合營公司」	指	Ultimate Vantage Limited，其已發行股本分別由Wkdeveloper及合營夥伴附屬公司合法及實益擁有20%及80%，獲相關地段之合法擁有人授權發展TW6項目，組成TW6項目之主體事項；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款融資」	指	金融機構銀團授予合營公司之已承諾有期貸款融資，金額最高為港幣4,800,000,000元；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及合營公司所訂立日期為二零一四年四月二十二日有關合營公司之股東協議；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「TW6項目」	指	西鐵荃灣西站六區物業發展項目(所屬地段稱為荃灣市地段402號)及涉及該項目之業務及營運；
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，合法持有Wkland Limited之100%股權，而後者則持有Wkland Investments之100%股權。萬科香港由萬科間接全資擁有；
「Wkdeveloper」	指	Wkdeveloper Limited，由本公司間接全資擁有，合法持有合營公司之20%股權；
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，合法持有194,763,966股股份，佔本公司已發行股本之75%；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事
闕東武

香港，二零一四年六月三十日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事：

張旭先生、闕東武女士

非執行董事：

王文金先生、陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、鍾偉森先生、岑信江先生