

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 万科

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)

須予披露的交易 及 恢復股份交易

收購

董事會欣然宣佈，本公司之間接全資附屬公司萬科地產（香港）已就收購於2017年7月5日訂立了財團條款及於2017年7月14日訂立了股東協議及附屬協議。

收購涉及由收購要約方建議收購Global Logistic Properties Limited股本中的全部已發行及繳足股本普通股（不包括庫存股）。收購將通過GLP根據新加坡公司法第210節及新加坡收購合併守則安排方案實現。

GLP每股代價為3.38新加坡元。據此，收購的總代價為約159億新加坡元（相當於約900億港元）。收購要約方為由Nesta Investment Holdings, L.P.間接全資擁有的特殊目的主體，收購要約方將透過由Nesta Investment Holdings, L.P.的有限合夥人出資及其他途徑支付該代價。於收購結束時，萬科地產（香港）於Nesta Investment Holdings, L.P. 的出資將不超過34億新加坡元（相當於約193億港元），代表Nesta Investment Holdings, L.P.的約21.4%的有限合夥權益。

此外，萬科地產（香港）及其聯屬公司也可以投資於其他財團成員為收購而設立的若干聯接基金。該等投資的金額將於收購完成時才能最終確定，在任何情況下本公司就收購需支付之合計投資金額，將不超過按照上市規則計算所有適用百分比率的25%或以上。如必要，本公司將於適當時間進一步發佈公告披露收購的後續進展情況（包括本公司對於收購的額外出資（如有））。

上市規則的涵義

由於萬科地產（香港）就有關收購所需支付投資金額，超過根據上市規則計算的一項或多項適用百分比率的5%，但少於25%，就收購進行之交易構成本公司須予披露交易，因此需遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，而無須遵守股東批准之規定。

恢復股份交易

應本公司要求，本公司H股自2017年7月14日下午一時起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司H股自2017年7月18日上午九時起恢復於聯交所買賣。

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

簡介

董事會欣然宣佈，本公司之間接全資附屬公司萬科地產（香港）已就收購於2017年7月5日訂立了財團條款及於2017年7月14日訂立了股東協議及附屬協議。

此次收購涉及由收購要約方建議收購GLP股本中全部已發行及繳足股本普通股（不包括庫存股）。收購將通過由GLP根據新加坡公司法第210節及守則安排方案實現。

財團

根據與財團有關之安排，收購要約方為由Nesta Investment Holdings, L.P.間接全資擁有，Nesta Investment Holdings, L.P.為根據開曼群島法律組建的獲豁免有限合夥企業。Nesta Investment Holdings, L.P.的普通合夥人為Nesta Investment Holdings GenPar Limited，Nesta Investment Holdings GenPar Limited為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司，而Nesta Investment Holdings, L.P.的有限合夥人由財團成員組成，包括：

1. 厚樸
2. 高瓴資本

3. SMG

4. 中銀投

5. 萬科地產（香港）及其聯屬公司

作為各財團成員對Nesta Investment Holdings, L.P.直接出資的對價，該各財團成員將在Nesta Investment Holdings, L.P.中獲得有限合夥權益，該財團成員還將持有相應的Nesta Investment Holdings GenPar Limited A類股份的所有者權益。

於收購完成時，預計各財團成員將按以下的比例持有Nesta Investment Holdings, L.P.的直接權益及相應的Nesta Investment Holdings GenPar Limited的A類股份的直接股權：

財團成員	比例(%)
厚樸	21.3
高瓴資本	21.2
SMG	21.2
中銀投	15.0
萬科地產（香港）	21.4
總計	100.0^註

註： 數字按四捨五入計至最接近的單位小數位。

財團條款

日期

2017年7月5日

締約方

(1) Hopu Logistics Investment Management Co., Ltd.

(2) Hillhouse Capital Logistics Management, Ltd.

(3) SMG Eastern Limited

(4) 中銀投

(5) 萬科地產（香港）

條款

財團成員已簽訂財團條款以就收購規範財團的行為。根據財團條款，財團成員已組成指導委員會，成員包括由厚樸、高瓴資本以及SMG各派出的一(1)名代表。中銀投及萬科地產（香港）各有權提名一(1)名代表，作為觀察員出席及觀察指導委員會會議。

財團條款締約各方同意該指導委員會需負責並有權力就有關收購的所有事項及收購之進行制約收購要約方。

股東協議

日期

2017年7月14日

締約方

- (1) SMG Eastern Fund, L.P.
- (2) Freesia Investment Fund, L.P.
- (3) Hillhouse GI Fund, L.P.
- (4) Express Trend Resources Ltd.以及中銀投
- (5) 萬科地產（香港）
- (6) Nesta Investment Holdings GenPar Limited

條款

股東協議包括有關收購後關於Nesta Investment Holdings GenPar Limited的股權及管治安排之條款。

根據股東協議條款：

董事會

Nesta Investment Holdings GenPar Limited董事會於任何時間需包括不多於按以下分配的11名董事：

- (i) 一(1)名董事，將由厚樸、高瓴資本以及SMG作為管理公司輪流指派作為主席；
- (ii) 兩(2)名由厚樸指派的董事；
- (iii) 兩(2)名由高瓴資本指派的董事；
- (iv) 兩(2)名由SMG指派的董事；
- (v) 兩(2)名由中銀投指派的董事；以及
- (vi) 兩(2)名由萬科地產（香港）及其聯屬公司指派的董事；

惟中銀投及萬科地產（香港）及其聯屬公司需各自持有不少於15%的已發行A類股份，兩者方各有權指派兩(2)名董事，而當上述兩者各自及其聯屬公司持有不少於10%的已發行A類股份則各有權指派一(1)名董事。每名董事均可由相關指派財團成員撤換。

保留事項

財團成員已就一系列需得到持有超過特定比例已發行A類股份的股東批准，及／或經Nesta Investment Holdings GenPar Limited董事會特定比例董事投贊成票批准的保留事項達成一致。

此外，萬科地產（香港）已於2017年7月14日與財團其他成員及彼等之聯屬公司，簽訂附屬協議，包括與Nesta Investment Holdings, L.P.有關之有限合夥協議，及其他與收購出資相關的協議。

就董事所掌握的資料、所知、所信及作出所有合理查詢後，財團條款，股東協議及附屬協議之締約各方，以及其各自最終實益持有人均為獨立第三方。

收購及方案

背景

GLP於收到其最大股東GIC Real Estate Private Limited的要求後，為提升其股東價值，就其業務之可考慮選項進行了獨立的戰略評估。GLP成立了一個由四名獨立董事組成的特別委員會以監督該獨立戰略評估。

於2017年6月30日收到經篩選後競投者確實計劃書，及經對所收到的計劃書作深入及獨立審閱和評估後，GLP已根據特別委員會於諮詢其專業顧問後所作出的建議，選定了收購要約方為其屬意競投者。

於選定收購要約方為屬意競投者後，GLP與收購要約方聯合公佈建議收購GLP股本中全部已發行及繳足股本普通股（不包括庫存股）。

收購將通過GLP根據公司法第210節及守則安排方案實現。

執行協議

就有關收購，收購要約方及GLP於2017年7月14日達成執行協議，執行協議列明收購要約方及GLP將據以執行方案的條款及條件。

代價

GLP每股代價為3.38新加坡元。據此，收購的總代價為約159億新加坡元（相當於約900億港元）。收購要約方為由Nesta Investment Holdings, L.P.間接全資擁有的特殊目的公司，收購要約方將透過Nesta Investment Holdings, L.P.有限合夥人出資及其他途徑支付該代價。於收購完成時，萬科地產（香港）於Nesta Investment Holdings, L.P. 的出資將不超過34億新加坡元（相當於約193億港元），代表Nesta Investment Holdings, L.P.的約21.4%的有限合夥權益。

此外，萬科地產（香港）及其聯屬公司也可以投資於其他財團成員為收購而設立的若干聯接基金。該等投資的金額將於收購完成時才能最終確定，在任何情況下本公司就收購需支付之合計投資金額，將不超過按照上市規則計算所有適用百分比率的25%或以上。如必要，本公司將於適當時間進一步發佈公告披露收購的後續進展情況（包括本公司對於收購的額外出資（如有））。

萬科地產（香港）預期將以內部及外部資源支付其所需支付的代價，並將於方案生效日期或該日前後支付有關代價。

GLP的每股代價系考慮可比公司的交易倍數，行業內以往同類交易及其他因素，及參考新加坡近年私有化交易而釐訂。

收購代價相對於GLP股份於2016年12月1日前最後一個交易日前12個月、6個月、3個月及1個月的交易量加權平均價，分別有81%，76%，72%及67%的溢價。方案代價亦較GLP股份於2013年10月24日及2013年11月15日的有史以來最高收市價有8%的溢價。於2017年7月12日GLP的市值為約127億新加坡元。GLP集團於2017年3月31日之總資產值為218億美元。

退市

當方案生效及產生約束力時，GLP將成為收購要約方的全資附屬公司，並將於經新加坡交易所批准後，自新加坡交易所主板退市。

方案所需達致條件

收購需達致（或如適用，獲豁免）若干條件後方可執行方案，包括GLP股東批准、監管部門及法院批准及並無出現與GLP（或GLP集團某些主要實體）及收購要約方相關的若干規定的事項。

假設每項方案所需達致條件均根據執行協議獲達致（或如適用，獲豁免），方案將於法院根據新加坡公司法第210節及守則批准方案的決定之副本根據公司法第210(5)節報備新加坡商業註冊局之日生效，而該日期於任何情況下，不應遲於執行協議訂立之日起計九個月，或經收購要約方及GLP書面協議的其他日期。

收購的理由及裨益

收購為本公司提供了一個難得的機遇，以投資一家擁有卓越平台的公司，並提升本公司於現代物流領域的領先地位。

收購促進了本公司在物流業的戰略定位，進一步擴大其影響力。收購亦促進本公司發展，強化市場領先地位，優化物流地產業務，同時繼續為社會創造價值和貢獻。因此，收購為本公司實施城市配套服務商戰略的重要舉措之一。

基於上述，董事認為收購之條款屬公平合理，並且符合股東及公司的整體利益。

上市規則的涵義

由於萬科地產（香港）需支付有關收購的投資金額超過根據上市規則計算的一項或多項適用百分比率的5%，但少於25%，就收購進行之交易構成本公司須予披露的交易，因此需遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，但無須遵守報股東批准之規定。

一般資料

關於GLP

GLP在新加坡交易所主板上市。GLP及其附屬公司擁有、管理和開發物流設施。GLP集團擁有及管理在中國、日本、美國和巴西等地共5,500萬平方米現代物流設施組合，而GLP亦是全球最大房地產基金管理人之一，在管資產約390億美元。

GLP的財務資料

以下為截至2016年3月31日及2017年3月31日兩個財政年度，GLP集團之經審核財務資料：

	截至3月31日 之財政年度	
	2016 美元'000	2017 美元'000
除稅及非經常性項目前之淨利潤	1,306,575	1,347,599
除稅及非經常性項目後之淨利潤	1,032,817	1,056,368

關於厚樸

厚樸由方風雷先生於2008年成立，是一家領先的中國私募股權投資公司，在北京、香港和新加坡設有辦事處。公司與亞太區、美洲、歐洲和中東地區的主權財富基金、養老基金和機構投資者有密切關係。厚樸投資於廣泛類型行業，包括消費、天然資源、物流、科技、農商企業、生命科學和金融服務。目前，厚樸通過多個基金管理約75億美元，交易規模達240億美元。Freesia Investment Fund, L.P.為由厚樸控制之實體。

關於高瓴資本

高瓴資本成立於2005年，是一家由投資專業人士和營運行政人員組成的環球企業，專注於建立和投資於實現可持續增長的高品質商業特許經營機構。其獨立的專有研究和行業專長，結合世界一流的運營和管理能力，是高瓴資本投資方式的關鍵。高瓴資本與卓越的企業家和管理團隊合作創造價值，尤其重視於技術轉型和創新。高瓴資本於不同股權投資階段投資於消費、TMT、醫療保健、先進製造業、金融和商業服務行業的企業。高瓴資本及其集團成員代表機構客戶，如大學基金、基金會、主權財富基金及家族財富管理公司，管理共300億美元的資產。Hillhouse GI Fund, L.P.為由高瓴資本控制之實體。

關於SMG

SMG為GLP之首席執行官兼執行董事梅志明先生全資擁有的投資持有實體。SMG Eastern Fund, L.P.為由SMG控制之實體。

關於中銀投

中銀投於1984年在香港成立，是中國銀行股份有限公司的金融服務投資部門，專注於企業股權投資。中銀投於香港、中國及海外進行投資，主要聚焦於中國銀行有限公司的主要客戶、目標客戶和戰略合作夥伴。中銀投側重各行業領先企業，及一些具有顯著競爭優勢、擁有良好業績記錄及穩健公司管治的企業。中銀投尋求投資於能源、物流、運輸、房地產、酒店、工業和製造業、金融服務業及通訊行業範疇。Express Trend Resources Ltd.為由中銀投控制之實體。

關於本公司

本公司成立於1984年，是一家總部位於深圳的領先房地產企業。開發住宅物業，以及其他為提供城市配套設施的零售和工業物業。於2016年本公司實現銷售金額3,647.7億元人民幣。本公司共有物業服務項目1,800多個，合同面積超過3.56億平方米，用戶1,075萬。本公司分別於深圳證券交易所和聯交所上市。通過本公司離岸管理平台萬科地產（香港），本公司在中國境外進行投資、融資及房地產開發業務。

恢復股份交易

應本公司要求，本公司H股自2017年7月14日下午一時起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司H股自2017年7月18日上午九時起恢復於聯交所買賣。

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：

「收購」	收購要約方建議收購GLP股本中全部已發行及繳足股本普通股（不包括庫存股）
「附屬協議」	有關Nesta Investment Holdings, L.P.之有限合夥協議，及其他有關財團就收購出資之協議
「董事會」	本公司董事會
「中銀投」	中銀集團投資有限公司及其聯屬公司
「A類股份」	Nesta Investment Holdings GenPar Limited A類普通股
「守則」	新加坡收購合併守則
「本公司」	萬科企業股份有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立的股份制有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2202）及其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：000002）
「公司法」	新加坡公司法（新加坡法律第50章）
「財團」	由厚樸、高瓴資本、SMG、中銀投、萬科地產（香港）及其聯屬公司，為收購而組成之財團
「財團條款」	財團成員於2017年7月5日就有關收購達成之財團條款
「法院」	新加坡共和國高等法院
「董事」	本公司之董事

「GLP」	Global Logistic Properties Limited，一家於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司，其股票在新加坡交易所上市（股份代號：MC0）
「港元」	香港法定貨幣港元
「高瓴資本」	Hillhouse Capital Logistics Management, Ltd.及其聯屬公司及由受其管理或指導之實體
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「厚樸」	HOPU Logistics Investment Management Co., Ltd.及其聯屬公司及其由其管理或指導之實體
「執行協議」	收購要約方及GLP於2017年7月14日達成之執行協議；執行協議列明收購要約方及GLP將據以執行方案的條款及條件
「獨立第三方」	獨立於本公司及其關連人士之第三方（具有上市規則所述的涵義）
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「收購要約方」	Nesta Investment Holdings Limited為一家根據開曼群島法律為特定目的成立之公司，其股份由Nesta Investment Holdings, L.P.間接持有
「中國」	中華人民共和國，不包括（僅為本公告之目的）香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「新加坡元」	新加坡法定貨幣新加坡元
「方案」	GLP根據公司法第210節及守則，透過安排方案實現收購
「新加坡交易所」	新加坡證券交易所

「股東協議」	由財團成員就收購後有關Nesta Investment Holdings GenPar Limited之股權和治理簽訂之股東協議
「SMG」	SMG Eastern Limited及其聯屬公司及由其管理或指導的實體
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美國法定貨幣美元
「萬科地產（香港）」	萬科地產（香港）有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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
2017年7月17日

就本公告而言，新加坡元兌換港元或港元兌換新加坡元，乃按1.00新加坡元可兌5.6843港元的匯率計算。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。

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、肖民先生、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