

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)

**有關商業地產整合
之
進展公告
訂立有限合夥協議**

茲提述本公司於2017年3月17日之公告，內容有關(其中包括)為本集團商業地產整合之目的而擬進行的組建投資基金。

有限合夥協議

於2017年5月22日，(i)有限合夥人I(招商銀行之全資附屬公司)(ii)有限合夥人II(本公司之全資附屬公司)，及(iii)普通合夥人(招商銀行之全資附屬公司)就(其中包括)為進行資產及股權投資目的組建投資基金I及投資基金II，而分別訂立有限合夥協議I及有限合夥協議II。

本公司擬透過有限合夥人II出資予投資基金的合計總額為人民幣50.31億元。

上市規則的涵義

根據上市規則，由於有限合夥協議項下擬進行之交易計算的所有適用百分比率均未超過5%，故訂立有限合夥協議並不構成本公司之須予公佈交易，且不須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。本公告由本公司自願作出，以供本公司股東及潛在投資者參考。

簡介

茲提述本公司於2017年3月17日之公告，內容有關（其中包括）為本集團商業地產整合之目的而擬進行的組建投資基金。

於2017年5月22日，(i)有限合夥人I（招商銀行之全資附屬公司）(ii)有限合夥人II（本公司之全資附屬公司），及(iii)普通合夥人（招商銀行之全資附屬公司）就（其中包括）為進行資產及股權投資目的組建投資基金I及投資基金II，而訂立有限合夥協議I及有限合夥協議II。

有限合夥協議

日期

2017年5月22日

簽約方

- (1) 有限合夥人I，作為有限合夥人；
- (2) 有限合夥人II，作為有限合夥人；及
- (3) 普通合夥人，作為普通合夥人。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，有限合夥人I、普通合夥人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關投資基金的信息

投資基金I及投資基金II將以有限合夥企業形式於中國成立。

出資

對投資基金I的出資

根據有限合夥協議I，合夥人對投資基金I的出資總額如下：

合夥人	出資 (人民幣百萬元)	出資百分比 (%)
有限合夥人I	4,134	60.00
有限合夥人II	2,687.1	39.00
普通合夥人	68.9	1.00
總額	6,890	100.00

對投資基金II的出資

根據有限合夥協議II，合夥人對投資基金II的出資總額如下：

合夥人	出資 (人民幣百萬元)	出資百分比 (%)
有限合夥人I	3,606	60.00
有限合夥人II	2,343.9	39.00
普通合夥人	60.1	1.00
總額	6,010	100.00

各合夥人須於收到普通合夥人發出的繳付出資通知後，根據繳付出資通知內明確的普通合夥人認為適當的數額及時間，以人民幣現金方式向投資基金出資。

各合夥人對投資基金的出資金額，為各方經公平磋商後達成，並考慮了（其中包括）投資基金的資金需求等因素。

本公司根據有限合夥協議擬透過有限合夥人II出資予投資基金的合計總額為人民幣50.31億元，其將以本公司內部資源提供。

投資範圍

投資基金將透過股權投資、債權投資及其他符合法律及法規規定的投資於地產及股權。

期限

根據有限合夥協議，投資基金I及投資基金II的個別期限為20年。經普通合夥人及持有合夥份額三分之二以上的有限合夥人同意，可以延長或提前終止前述合夥期限。

分配及分派

在分派可分派收入時，按以下順序：

- (1) 向有限合夥人I分派直至分派金額達到有限合夥協議所規定的有限合夥人I的投資回報；
- (2) 向有限合夥人II進行分派直至分派金額達到有限合夥協議所規定的有限合夥人II的投資回報；及
- (3) 向普通合夥人進行分派直至分派金額達到有限合夥協議所規定的普通合夥人投資回報。

投資基金之管理

根據有限合夥協議，各投資基金的普通合夥人應負責該投資基金的日常營運及管理。普通合夥人有權收取相等於該投資基金實繳出資額1%的年度管理費。

投資基金資本僅可用作投資於經投資決策委員會批准的項目、支付相關合夥費用及分派予合夥人。

各投資決策委員會應包括五名全數由普通合夥人委任的成員。投資決策委員會所作的所有決策應由不少於三名成員批准。

投資事項的原因及裨益

根據本集團的商業地產發展戰略，借助外部資本的支持，組建投資基金是為收購本集團所擁有的成熟商業地產項目，其也是實現本集團商業地產整合計劃的一部分。董事（包括獨立非執行董事）認為，有限合夥協議的條款均為公平合理，符合本公司及股東整體最大利益。

一般資料

有關本公司的資料

本公司為一家根據中國法律成立的股份有限公司，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）。本公司及其附屬公司主要從事房地產開發及房地產服務。

有關有限合夥人I的資料

有限合夥人I為一家於中國成立的有限責任公司，並為招商銀行之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關有限合夥人II的資料

有限合夥人II為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關普通合夥人的資料

普通合夥人為一家於中國成立的有限責任公司，並為招商銀行之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關招商銀行的資料

招商銀行為一家根據中國法律成立的股份有限公司，為中國一家領先之商業銀行，其H股於聯交所主板上市（股份代號：3968）及其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600036）。

其他

本集團商業地產整合項下擬進行的其他交易具體事宜尚有待進一步商談。

本公司謹此強調，除有限合夥協議外，擬議交易仍須待（其中包括）交易文件的簽訂，方可作實。股東及本公司之潛在投資者務請注意，擬議交易未必會落實，其他交易文件之最終架構及條款仍有待訂約各方進一步磋商且尚未落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

截至本公告日期，除有限合夥協議外，本集團尚未簽署任何其他重要交易文件。倘若擬議交易出現任何重大進展，則本公司將按照上市規則適時進行相關披露。

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：

「董事會」	本公司董事會
「招商銀行」	招商銀行股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：3968）及其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600036）
「本公司」	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）
「董事」	本公司董事
「可分派收入」	經扣除稅項與向第三方支付의款項後的投資基金收入
「普通合夥人」	招銀國際資本管理（深圳）有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為招商銀行之間接全資附屬公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	獨立於本公司及其關連人士之第三方（定義見上市規則）

「投資決策委員會」	投資基金之投資決策委員會
「投資基金I」	根據有限合夥協議I將於中國成立的有限合夥企業，擬定名稱為招銀成長壹號投資（深圳）合夥企業（有限合夥）
「投資基金II」	根據有限合夥協議II將於中國成立的有限合夥企業，擬定名稱為招銀成長玖號投資（深圳）合夥企業（有限合夥）
「投資基金」	投資基金I及／或投資基金II
「有限合夥人I」	湖北長江招銀產業基金管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為招商銀行之全資附屬公司
「有限合夥人II」	珠海夢想家商貿有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「有限合夥協議I」	由有限合夥人I、有限合夥人II及普通合夥人於2017年5月22日，就（其中包括）組建投資基金I訂立的有限合夥協議
「有限合夥協議II」	由有限合夥人I、有限合夥人II及普通合夥人於2017年5月22日，就（其中包括）組建投資基金II訂立的有限合夥協議
「有限合夥協議」	有限合夥協議I及有限合夥協議II
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「合夥人」	有限合夥人I、有限合夥人II及普通合夥人
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「擬議交易」	與本集團整合商業地產有關的擬議交易安排

「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「交易文件」	由及／或將由本集團按擬議交易訂立之協議與交易文件
「%」	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，2017年5月22日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事王石先生、郁亮先生及王文金先生；非執行董事喬世波先生、孫建一先生、魏斌先生及陳鷹先生；以及獨立非執行董事張利平先生、華生先生、羅君美女士及海聞先生。

* 僅供識別