

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

### 轉讓於紅樹灣項目的出售權益及出售股權

#### 有關紅樹灣項目的標的協議

自2015年起，本集團與本公司的主要股東深圳地鐵集團合作共同開發紅樹灣項目，該項目為位於深圳紅樹灣地塊上的房地產項目(標有宗地編號：T207-0048)。於本公告日期，紅樹灣項目完全由深圳地鐵集團持有，而出售公司(紅樹灣項目的管理層及營運公司)由深圳地鐵集團持有51%及由本公司持有49%。出售公司為深圳地鐵集團的附屬公司。

作為聯合開發商，本公司(透過其於出售公司的49%權益)負責實施紅樹灣項目的開發、建設管理、銷售、招商和運營等工作，由中建一局作為主要承包方。根據原合作文件，本公司有權獲得出售權益(即紅樹灣項目的49%的未來投資收益權，連同原合作文件中規定的其他附屬權益)。

為(i)優化本集團的現金流狀況，(ii)助力本集團提前回籠資金，及(iii)優化本集團在商業物業的投資金額，於2025年1月27日(交易時段後)，本公司及／或深圳科築(本集團的全資附屬公司)訂立下列協議(統稱「交易文件」)：

- (a) 本公司與深圳地鐵集團訂立《收益權受讓協議》，據此，出售權益以總代價人民幣1,292,058,995.31元轉讓予深圳地鐵集團；
- (b) 本公司、出售公司及深圳地鐵集團訂立《股權受讓協議》，據此，出售股權(即出售公司(深圳地鐵集團的附屬公司)的49%股權)以總代價人民幣58,247,192.51元轉讓予深圳地鐵集團；

- (c) 本公司、出售公司、深圳地鐵集團及深圳科築訂立《管理服務終止協議》，據此，現時出售公司向深圳科築(本集團的附屬公司)提供管理服務而收取管理費的安排於出售股權轉讓交割後終止；
- (d) 深圳科築與深圳地鐵集團訂立《委託銷售協議》，據此，深圳科築受深圳地鐵集團委託出售位於紅樹灣項目高區辦公區的未售委託物業；
- (e) 本公司、深圳地鐵集團及中建一局訂立《三方協議》，據此(其中包括)，深圳地鐵集團及中建一局須各自承擔原合作文件中規定的本公司權利、義務及責任；及
- (f) 本公司、深圳科築、出售公司、深圳地鐵集團及萬科發展訂立《債權債務抵償協議》，藉以將地鐵方應付款項與萬科方應付款項互相抵銷。

於出售權益及出售股權轉讓交割後，深圳地鐵集團將持有紅樹灣項目的100%投資收益權連同其他附屬權益，以及出售公司的100%股權。

預計於完成交易文件後本集團將錄得約人民幣6.0億元利潤，為紅樹灣項目相關的全週期權益淨利潤與本集團賬面累計已結轉的權益淨利潤差額。本集團所確認的交易文件項下擬進行的交易所導致的出售收益或虧損的實際金額可能會有所不同，且將於完成後待本公司核數師審閱及最終審核。

### 上市規則的含義

截至本公告日期，深圳地鐵集團為持有本公司全部已發行股本約27.18%的主要股東，因此，根據《上市規則》第14A章，為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，標的協議及其項下的交易構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第14.07條計算，上述交易文件及其項下交易的適用百分比率超過0.1%但低於5%，交易文件及其項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 緒言

自2015年起，本集團與本公司的主要股東深圳地鐵集團合作共同開發紅樹灣項目，該項目為位於深圳紅樹灣地塊上的房地產項目(標有宗地編號：T207-0048)。於本公告日期，紅樹灣項目完全由深圳地鐵集團持有，而出售公司(紅樹灣項目的管理層及營運公司)由深圳地鐵集團持有51%及由本公司持有49%。出售公司為深圳地鐵集團的附屬公司。

作為聯合開發商，本公司(透過其於出售公司的49%權益)負責實施紅樹灣項目的開發、建設管理、銷售、招商和運營等工作，由中建一局作為主要承包方。根據原合作文件，本公司有權獲得出售權益(即紅樹灣項目的49%的未來投資收益權，連同原合作文件中規定的其他附屬權益)。

為(i)優化本集團的現金流狀況，(ii)助力本集團提前回籠資金，及(ii)優化本集團在商業物業的投資金額，於2025年1月27日(交易時段後)，本公司及／或深圳科築(本集團的全資附屬公司)訂立下列協議(統稱「交易文件」)：

- (a) 本公司與深圳地鐵集團訂立《收益權受讓協議》，據此，出售權益須以總代價人民幣1,292,058,995.31元轉讓予深圳地鐵集團；
- (b) 本公司、出售公司及深圳地鐵集團訂立《股權受讓協議》，據此，出售股權(即出售公司(深圳地鐵集團的附屬公司)的49%股權)以總代價人民幣58,247,192.51元轉讓予深圳地鐵集團；
- (c) 本公司、出售公司、深圳地鐵集團及深圳科築訂立《管理服務終止協議》，據此，現時出售公司向深圳科築(本集團的附屬公司)提供管理服務而收取管理費的安排於出售股權轉讓交割後終止；
- (d) 深圳科築與深圳地鐵集團訂立《委託銷售協議》，據此，深圳科築受深圳地鐵集團委託出售位於紅樹灣項目高區辦公區的未售委託物業；
- (e) 本公司、深圳地鐵集團及中建一局訂立《三方協議》，據此(其中包括)，深圳地鐵集團及中建一局須各自承擔原合作文件中規定的本公司權利、義務及責任；及
- (f) 本公司、深圳科築、出售公司、深圳地鐵集團及萬科發展訂立《債權債務抵償協議》，藉以將地鐵方應付款項與萬科方應付款項互相抵銷。

於出售權益及出售股權轉讓交割後，深圳地鐵集團將持有紅樹灣項目的100%投資收益權連同其他附屬權益，以及出售公司的100%股權。

各份交易文件的主要條款載於下文。

### 《收益權受讓協議》

- 1) 日期： 2025年1月27日(交易時段後)；
- 2) 訂約方： (i) 深圳地鐵集團(作為受讓方)；  
(ii) 本公司(作為轉讓方)；
- 3) 標的事項： 根據《收益權受讓協議》，本公司已有條件同意轉讓，且深圳地鐵集團已有條件同意接納出售權益。
- 4) 代價： 收益權轉讓的總代價為人民幣1,292,058,995.31元，乃經參考下列各項而釐定：(i)紅樹灣項目的100%投資收益權的估值，即截至基準日約人民幣129,112.98萬元，由獨立估值師採用收益法進行估值；及(ii)現時營商條件以及紅樹灣項目的前景與展望。有關獨立估值師進行的上述估值更多詳情，請參閱附錄。
- 5) 支付安排： 考慮(i)紅樹灣項目開發過程中深圳地鐵集團通過冗餘資金提前向本公司劃撥的資金及(ii)提前向本公司支付的誠意金，須由深圳地鐵集團支付予本公司的出售權益總代價須視作已由本公司根據收益權受讓協議付清及悉數支付。此外，本公司須向深圳地鐵集團退還先前由深圳地鐵集團支付予本公司的誠意金的多出金額(即人民幣10,476,197.08元)，有關款項預期由本集團的內部資源撥付。根據收益權受讓協議，本公司須在出售權益轉移日起5個工作日內向深圳地鐵集團一次性支付完畢。

紅樹灣項目已竣工驗收備案，後續若(A)紅樹灣項目就在《收益權受讓協議》簽訂日之前(i)已經發生的事項和(ii)已簽訂合同產生的成本、費用超出本公司承諾的紅樹灣項目總成本；或(B)紅樹灣項目五期辦公(高區)已售房產銷售額低於本公司承諾的金額(包括但不限於退房)，則紅樹灣項目錄得的稅後淨利潤損失金額由本公司全部賠償。

- 6) 先決條件： 出售權益轉讓的交割須待慣常先決條件達成(或獲豁免(如適用))後方可作實，包括但不限於賣方已獲得必要的內部、外部第三方及政府機關(如適用)授權及批准。

## 《股權受讓協議》

- 1) 日期： 2025年1月27日(交易時段後)
- 2) 訂約方：  
(i) 深圳地鐵集團(作為受讓方)；  
(ii) 本公司(作為轉讓方)；  
(iii) 出售公司；
- 3) 標的事項： 根據《股權受讓協議》，本公司有條件同意轉讓，且深圳地鐵集團有條件同意接納出售股權連同隨附的一切權利和權益，代價為股權轉讓代價。
- 4) 代價： 出售股權轉讓的總代價為人民幣58,247,192.51元(「股權轉讓代價」)，乃經參考下列各項按一般商業條款經公平磋商釐定：(i)出售公司100%股權的估值，即於基準日為約人民幣11,883.07萬元(出售股權的相應價值為人民幣5,822.7萬元)，由獨立估值師採用資產法進行估值；及(ii)現時營商條件以及出售公司的前景與展望。有關獨立估值師進行的上述估值更多詳情，請參閱本公告附錄。

5) 支付安排： 在《股權受讓協議》簽訂當日，萬科方及地鐵方已各自訂立《債權債務抵償協議》，據此，(i)欠付地鐵方的萬科方應付款項；(ii)欠付萬科方的地鐵方應付款項；及(iii)股權轉讓代價三者互相抵銷。有關進一步詳情，請參閱本公告下文「《債權債務抵償協議》」一節。

6) 交割： 待上述先決條件達成後，本公司須於(i)本公司與深圳地鐵集團簽立受讓確認書的日期；或(ii)辦妥工商變更登記備案手續的日期後的10個營業日內安排向相關部門辦理出售股權受讓登記手續。

交割須於下列日期落實：(i)深圳地鐵集團成為出售股權的登記持有人當日；或(ii)深圳地鐵集團以書面形式確認所有先決條件均已達成當日(以較晚者為準)（「交割完成日」）。

### 《管理服務終止協議》

1) 日期： 2025年1月27日(交易時段後)

2) 訂約方： (i) 深圳地鐵集團；  
(ii) 本公司；  
(iii) 深圳科築；及  
(iv) 出售公司；

3) 標的事項： 根據《管理服務終止協議》，出售公司向深圳科築提供的現有管理服務將於出售股權轉讓交割後終止。

紅樹灣項目高區寫字樓已售部分所發生投訴、信訪、維穩、訴訟及其他糾紛，由本公司負責處理，因該等客訴糾紛最終導致深圳地鐵集團及出售公司被追索並承擔責任的，該等責任由深圳地鐵集團和本公司按51%：49%的比例承擔。

4) 生效日期： 《管理服務終止協議》自深圳地鐵集團成為出售股權的登記持有人之日起生效。



- 5) 代價及支付安排： 截至本公告日期，深圳科築需向出售公司支付的管理服務未付總額為人民幣94,757,262.31元。根據《管理服務終止協議》，該等款項將構成萬科方應付款項的一部分，並與地鐵方應付款項及股權轉讓代價進行沖抵。有關詳情，請參閱本公告下文「《債權債務抵償協議》」一節。

### 《委託銷售協議》

- 1) 日期： 2025年1月27日(交易時段後)；
- 2) 訂約方： (i) 深圳地鐵集團；  
(ii) 深圳科築；
- 3) 委託事項： 根據《委託銷售協議》，深圳地鐵集團同意委託，而深圳科築同意接受以深圳地鐵集團指定的售價出售紅樹灣項目高區辦公區未售物業的權利(「委託物業」)。

深圳科築可選擇(i)經由其他銷售代理及／或第三方渠道銷售委託物業，由此產生的成本及費用由深圳科築承擔；及(ii)為終端客戶提供室內品質提升服務(包括裝修，其成本及費用由深圳科築承擔)，並向終端客戶收取相應的服務費用。

- 4) 委託銷售期： 《委託銷售協議》生效之日起至2029年12月31日止。
- 如在2029年12月31日前已完成委託物業的全部銷售工作，則在銷售工作完成之日委託銷售期提前屆滿。
- 5) 支付安排： 深圳地鐵集團無需向深圳科築支付銷售服務費及佣金等任何費用，深圳科築就每次出售任何委託物業向終端客戶收取的款項需支付至深圳地鐵集團指定的銀行賬戶。

### 《三方協議》

- 1) 日期： 2025年1月27日(交易時段後)；
- 2) 訂約方： (i) 深圳地鐵集團；  
(ii) 本公司；  
(iii) 中建一局；

3) 標的事項： 各方確認，在出售權益轉移日起，本公司須退出原合作文件中原先約定的聯合體，且出售權益連同本公司在紅樹灣項目原享有的其他權益須無條件轉移至深圳地鐵集團，由深圳地鐵集團享有紅樹灣項目100%權益。

本公司在紅樹灣項目項下不再享有任何權益，也不再承擔任何義務和責任(深圳地鐵集團和本公司在《收益權受讓協議》另有約定的除外)，且本公司無需為中建一局在原合作文件項下的權利及義務承擔連帶責任。

4) 生效日期： 《三方協議》於出售權益轉移日起生效。

### 《債權債務抵償協議》

1) 日期： 2025年1月27日(交易時段後)

2) 訂約方：

- (i) 深圳地鐵集團；
- (ii) 本公司；
- (iii) 深圳科築；
- (iv) 出售公司；
- (v) 萬科發展；

3) 標的事項： 各方確認並同意，就《股權受讓協議》、《管理服務終止協議》，地鐵方應付款項應與萬科方應付款項進行等額沖抵。該沖抵應視為於《債權債務抵償協議》生效之日完成。

4) 債權債務沖抵安排： 各方確認：

- (i) 萬科方應付款項的未結清款項總額為人民幣96,979,243.17元；及
- (j) 地鐵方應付款項的未結清款項總額為人民幣89,437,830.72元。

沖抵完成後，深圳科築在《債權債務抵償協議》項下，應付出售公司的未結清款項為人民幣7,541,412.45元，該款項於出售權益轉移日起5個工作日一次性付清，並由本集團內部資源撥付。



5) 生效日期： 《債權債務抵償協議》自出售權益轉移日生效。

## 紅樹灣項目、出售權益及出售股權的財務資料

### 紅樹灣項目

深圳地鐵集團與本公司雙方合作在宗地編號為T207-0048的土地上所開發建設的紅樹灣項目根據原合作文件，本公司(i)負責實施紅樹灣項目的開發、建設管理、銷售、招商和運營等工作，並由中建一局作為總承包方；及(ii)有權獲得出售權益(即紅樹灣項目49%的未來投資收益權及其他附屬權益)。

紅樹灣項目總可售面積45.8萬平方米，包含集中商業、酒店、超甲辦公、SIC65公館、商務公寓、辦公LOFT、商墅、街鋪八種業態；目前紅樹灣項目已完成竣工驗收備案，同時集中商業、酒店已開業。

### 出售權益

於2023年12月31日，紅樹林灣項目應佔總資產為人民幣18,021,433,949.88元。截至2023年12月31日止兩個財政年度及截至基準日止兩個月，紅樹灣項目應佔純利(除稅前及除稅後)如下：

人民幣：千元

	2022年12月31日 (經審計)	2023年12月31日 (經審計)	2024年2月29日 (經審計)
純利(除稅前)	72,589.54	266,797.41	19,334.69
純利(除稅後)	54,418.84	199,999.61	14,501.02

如本公告「《收益權受讓協議》」一節所披露，截至基準日，紅樹灣項目100%投資收益權的評估價值約為人民幣129,112.98萬元。於得出評估價值時，獨立估值師採用了收益法。有關上述評估的進一步詳情，請參閱附錄。

## 出售公司

出售公司截至2023年12月31日止財政年度及截至基準日止兩個月的資產總額、資產淨值及純利(除稅前及除稅後)如下：

人民幣：萬元

	2023年12月31日 (經審計)	2024年2月29日 (經審計)
資產總額	15,525.33	26,267.92
資產淨值	5,843.41	11,887.18
純利(除稅前)	53.77	8,058.36
純利(除稅後)	28.76	6,043.77

如本公告「《股權受讓協議》」一節所披露，截至基準日，出售公司100%股權的評估價值約為人民幣11,883.07萬元(出售股權對應人民幣5,822.70萬元)。於得出評估價值時，獨立估值師採用了資產法。有關上述評估的進一步詳情，請參閱附錄。

## 交易理由及裨益

出售權益的交易價格基於獨立估值師以2024年2月29日為基準日出具的出售權益評估報告(定義見本公告之附錄)釐定。評估價值為人民幣129,112.98萬元，本公司結合評估價值並經與交易對手方協商確定最終交易價格，交易價格與評估價值基本一致。

出售股權的交易價格基於獨立估值師以2024年2月29日為基準日出具的出售公司評估報告(定義見本公告之附錄)釐定。評估結果為出售公司的股東全部權益評估價值為人民幣11,883.07萬元(出售股權對應人民幣5,822.70萬元)。本公司結合評估價值並經與交易對手方協商確定最終交易價格，交易價格與評估價值基本一致。

紅樹灣項目歷經十餘年的開發建設及銷售，現階段存貨中持有型物業佔比較高，收益權轉讓交易有助於公司盤活存量資產，提前回籠項目資金，增強流動性。2014年本公司以約人民幣45.3億元獲取紅樹灣項目49%收益權，以及投入啟動資金約人民幣2.45億元。截至本公告日期，本公司已收回資金共計約人民幣74.4億元，而出售權益將以約人民幣12.9億元轉讓予深圳地鐵集團。於完成交易文件後，全期將實現約人民幣31.7億淨利潤，其中本公司在過往財務報表已結算的淨利潤為約人民幣25.7億，因此，本公司根據交易文件退出在財務報表將體現交易利潤約人民幣6.0億元，具體財務數據以本公司2025年財務報表審計結果為準。

本次交易文件項下的關連交易完成後，不會導致深圳地鐵集團對本公司形成非經營性資金佔用，不存在土地租賃等情況需處理，不存在人員、資產、財務切分問題。

交易文件項下的交易遵循市場化原則，交易價格以資產評估值或審計報告為基礎。董事認為，上述交易符合本公司經營發展需要，亦符合本公司和全體股東的利益，不會對本公司的財務業績或經營業績產生不利影響。

### **交易文件的關連交易事項對本集團的財務影響**

截至本公告日期，預計於完成交易文件後本集團將錄得約人民幣6.0億元利潤。該款項為紅樹灣項目相關的全週期權益淨利潤與本集團賬面累計已結轉的權益淨利潤差額。本集團所確認的交易文件項下擬進行的交易所導致的出售收益或虧損的實際金額可能會有所不同，且將於完成後待本公司核數師審閱及最終審核。本公司將不會從標的協議項下擬進行的交易中收取任何所得款項淨額。

交易文件的關連交易事項已經第二十屆董事會第十二次會議審議並通過，關聯董事辛傑先生、黃力平先生及雷江松先生就該事項的董事會決議案迴避表決。除此之外，概無其他董事在該事項中擁有任何重大權益，且概無董事需要就該決議案放棄表決。

交易文件項下的關連交易事項已由第二十屆董事會獨立董事第三次專門會議審議並通過。

考慮到前述因素，董事認為交易文件的條款乃經訂約各方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，交易文件符合本公司經營發展需要，遵循了市場原則，交易文件的條款屬公平合理，按正常商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約各方的資料

### 本公司

本公司為於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。

### 深圳科築

深圳科築為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主營業務包括提供建設、裝修工程，以及房產建設管理服務。

### 萬科發展

萬科發展為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，主營業務為從事中國境內物業開發及物業投資。

### 深圳地鐵集團

深圳地鐵集團成立於1998年7月31日，是深圳市國資委直管的國有獨資大型企業，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。深圳地鐵集團構建了國家鐵路、城際鐵路、城市軌道交通「三鐵合一」的產業佈局和軌道建設、軌道運營、站城開發、資源經營「四位一體」的核心價值鏈，著力構建開放、創新、共融的「軌道+」生態圈。

### 出售公司

出售公司為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，其為深圳萬投的附屬公司，並由：(i)主要股東深圳萬投擁有51%；及(ii)本公司擁有49%。因此，根據《上市規則》第14A章，作為深圳萬投的聯繫人，出售公司為本公司的關連人士。

該公司成立於2015年3月12日，註冊資本人民幣5,000萬元，主要從事資產營運管理服務。

## 中建一局

中建一局為一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由中國建築工程股份有限公司(一間於中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601668))全資擁有。中建一局主營業務為施工總承包；專業承包；工程項目管理等。以董事所知所信，並經過所有合理查詢，中建一局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 上市規則的含義

截至本公告日期，深圳地鐵集團為持有本公司全部已發行股本約27.18%的主要股東，因此，根據《上市規則》第14A章，為本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，標的協議及其項下的交易構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第14.07條計算，上述交易文件及其項下交易的適用百分比率超過0.1%但低於5%，交易文件及其項下的交易須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「中建一局」	指	中國建築一局(集團)有限公司，為一間於中國成立之有限公司
「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，其股份於深圳證券交易所與香港聯交所上市
「交割完成日」	指	具有本公告「《股權受讓協議》的主要內容—交割」一節所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

「《債權債務抵償協議》」	指	本公司與深圳地鐵集團、深圳科築和萬科發展於2025年1月27日簽署的《債權債務抵償協議》
「董事」	指	本公司董事
「出售公司」	指	深圳地鐵萬科投資發展有限公司，由深圳地鐵集團持股51%，本公司持股49%
「出售股權」	指	於本公告日期本公司持有的出售公司49%股權
「出售權益」	指	紅樹灣項目49%的未來投資收益權以及其他附屬權益，包括但不限於：(i)開發、建設和管理權；(ii)利潤分配權；(iii)物業分配權；及(iv)原合作文件項下本公司有權享有的任何其他權利與利益
「出售權益轉移日」	指	《收益權受讓協議》先決條件全部達成(或獲豁免(倘適用))之日
「委託物業」	指	具有本公告《委託銷售協議》一節所賦予的涵義
「《委託銷售協議》」	指	深圳地鐵集團和深圳科築於2025年1月27日簽訂的《紅樹灣物業開發項目委託銷售服務合同》
「《股權受讓協議》」	指	本公司(作為賣方)、深圳地鐵集團(作為買方)和出售公司於2025年1月27日簽訂的股權收購協議，據此本公司同意向深圳地鐵集團轉讓且深圳地鐵集團同意收購其持有的出售股權，連同隨附的一切權利和權益
「《股權受讓協議》」	指	本公司與深圳地鐵集團和出售公司於2025年1月27日簽署的《深圳地鐵萬科投資發展有限公司49%股權收購協議》
「股權轉讓代價」	指	具有本公告「《股權受讓協議》的主要內容—代價」一節所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司



「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
「《收益權受讓協議》」	指	本公司與深圳地鐵集團於2025年1月27日簽訂的《紅樹灣物業開發項目49%投資收益權受讓協議》
「獨立估值師」	指	宇威國際資產評估(深圳)有限公司，是經深圳市財政委員會登記備案的資產評估機構，於2021年2月8日取得證券從業資格。
「投資收益權轉讓交易」	指	深圳地鐵集團按《收益權受讓協議》約定受讓出售權益，以實現深圳地鐵集團享有紅樹灣項目100%權益的交易
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「管理服務」	指	為交換就紅樹灣項目提供室內精裝工程、室外功能及配套優化工程服務件，出售公司為深圳科築在紅樹灣項目中進行的上述工程提供日常管理服務，並收取一定的管理費
「《管理服務協議書》」	指	深圳科築與出售公司於2023年9月26日簽署的《管理服務協議書》，約定由深圳科築為紅樹灣項目提供裝修工程服務，由深圳科築與購房業主簽署精裝協議並收取裝修費用
「《管理服務終止協議》」	指	本公司、深圳地鐵集團、深圳科築和出售公司於2025年1月27日訂立的終止協議
「原合作文件」	指	本公司與深圳地鐵集團、及中建一局於2014年11月28日組建的聯合體簽署《深圳地鐵紅樹灣物業開發項目合作開發及BT建設合同》及不時簽訂的補充協議的統稱

「紅樹灣項目」	指	宗地編號為T207-0048的土地上所開發建設的紅樹灣項目，又名深灣匯雲中心項目
「地鐵方」	指	深圳地鐵集團及出售公司
「地鐵方應付款項」	指	截至本公告日期地鐵方於紅樹林灣項目合作過程中所產生欠付萬科方的未清償開發技術服務、網絡服務費用及其他相關費用
「中國」	指	中華人民共和國
「基準日」	指	2024年2月29日
「工商變更登記備案手續」	指	備案手續包括轉讓出售股權、更改出售公司名稱、更改出售公司及其附屬公司章程文件、董事、監事、高級管理人員及其他人員變更等手續的工商變更
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「深圳科築」	指	深圳市科築建設管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「深圳地鐵集團」	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
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「交易文件」	指	具有本公告「緒言」一節所賦予的涵義
「《三方協議》」	指	本公司與深圳地鐵集團和中建一局於2025年1月27日簽署的《三方協議》

「萬科發展」	指	深圳市萬科發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「萬科方」	指	本公司、深圳科築和萬科發展
「萬科方應付款項」	指	截至本公告日期萬科方於紅樹林灣項目合作過程中所產生欠付地鐵方的未清償管理服務費用及其他相關費用
「%」	指	百分比

萬科企業股份有限公司  
董事會

中國，深圳，2025年1月27日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

\* 僅供識別

## 附錄：有關評估的進一步資料

### 1、 出售權益評估

#### (1) 出售權益評估報告的出具

出售權益評估報告由獨立估值師出具，評估報告名稱及編號為《萬科企業股份有限公司擬轉讓項目收益權涉及的深圳紅樹灣物業項目49%的未來收益權資產評估報告》(宇威評報字[2025]第006號)「出售權益評估報告」，評估結論有效期自2024年2月29日至2025年2月28日止。以董事所知及所信，並經合理查詢，獨立估值師及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

出售權益評估報告的評估對象為：本公司擁有的出售權益的價值。出售權益評估報告的評估範圍涵蓋紅樹灣項目的全部資產及負債。

獨立估值師在接受資產評估委託後，編製評估方案，組建評估團隊，進行現場調查，獲取資產明細，審查和完善資產評估明細表，進行現場實地勘察，查驗產權證明文件資料，對評估對象的歷史沿革、資產、財務、生產經營管理狀況、經營計劃、發展規劃和財務預測信息、影響評估對象生產經營的宏觀及區域經濟因素、所在行業的發展狀況和前景等進行盡職調查。根據現場調查情況和收集的評估資料，結合評估對象的實際情況和特點，選擇相對應的評估方法進行評定估算，並形成評估結論，最終出具評估報告。

#### (2) 評估假設

##### 一般假設

1. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；
2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；

3. 企業持續經營假設：假設評估對象完全遵守所有有關的法律法規，在可預見的將來持續不斷地經營下去；
4. 假設基準日後相關國家現行的有關法律法規及政策、相關國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；及
5. 假設基準日後無人力不可抗拒因素及不可預見因素對評估對象造成重大不利影響。

#### 特殊假設

1. 假設基準日後評估對象的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
2. 假設基準日後評估對象在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致；
3. 假設基準日後評估對象採用的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
4. 假設評估對象相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等基準日後不發生重大變化；
5. 假設評估對象完全遵守所有有關的法律法規；
6. 委託人及評估對象提供的相關基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
7. 假設評估人員所依據的對比公司的財務報告、交易數據等均真實可靠；
8. 本次評估假設評估對象於年度內均勻獲得淨現金流；
9. 假設基準日後評估對象的產品或服務保持目前的市場競爭態勢；

10. 假設評估對象已簽租約合法、有效；已簽租約實際履行，不會改變和無故終止；已出租建築物的經營狀態不會發生重大改變；
11. 假設評估對象高新技術企業資格到期可正常延續，以後年度企業所得稅率為25%；
12. 資產評估專業人員未對各種設備在基準日時的技術參數和性能做技術檢測，在假定委託人提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過實地勘察作出的判斷；及
13. 資產評估專業人員對評估對象的現場勘查僅限於評估對象的外觀和使用狀況，並未對結構等內在質量進行測試，故不能確定其有無內在缺陷。本報告以評估對象內在質量符合國家有關標準並足以維持其正常使用為假設前提。

### (3) 評估方法的選擇和介紹

本次評估選用的評估方法為：收益法。評估方法選擇理由如下：

- (i) 未選用市場法評估的理由：評估對象主營業務為房地產業務，營業規模較大，在資本市場和產權交易市場均難以找到足夠的與評估對象相同或相似的可比企業交易案例，故不適用市場法評估。
- (ii) 選取收益法評估的理由：評估對象未來收益期和收益額可以預測並可以用貨幣衡量；獲得預期收益所承擔的風險也可以量化，故本次評估選用了收益法。
- (iii) 未選取資產基礎法評估的理由：評估對象基準日資產負債表內及表外各項資產、負債可以被識別。然而本公司只擁有的深圳紅樹灣物業項目49%的收益權，並無資產的所有權，故本次評估不適用資產基礎法。



#### (4) 如何釐定及換算為評估值

企業價值評估中的收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。根據評估對象所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等綜合分析，本次收益法評估採用現金流折現模型。計算公式如下：

收益權價值 = 收益權整體價值 - 負息負債價值

##### (1) 收益權整體價值

收益權整體價值的計算公式如下：

收益權整體價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產淨值

##### 1) 經營性資產價值

經營性資產是指與評估對象正常生產經營相關的，且企業自由現金流量預測所涉及的資產與負債。經營性資產價值的計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

公式中：P — 經營性資產價值

i — 預測年度

r — 折現率

$R_i$  — 第i年現金流量

n — 預測期年限

$R_{n+1}$  — 預測期後現金流量(終值)

### ① 收益期和預測期

通過分析評估對象所處行業的發展前景及企業自身的經營情況，未發現有影響企業持續經營的事項，則設定收益期為無限年期。

一般而言，企業近期的收益可以相對準確地預測，而遠期收益預測的準確性相對較差，根據評估對象的情況，將企業的收益期劃分為預測期和預測期後兩個階段。

### ② 預測期淨現金流量

淨現金流量=現金流入－現金流出

### ③ 折現率

本次評估收益額口徑為淨現金流量，按照收益額與折現率口徑一致的原則，本次評估參考全國銀行間同業拆借中心受權公布貸款市場報價利率(LPR)上浮，並根據企業要求的期望收益率確認。

### ④ 預測期後現金流量(終值)

預測期後現金流量(終值)是指預測期後的企業自由現金流量折算至預測期末年的價值，本次評估設定評估對象永續經營，且預計至預測期後，企業的經營收益趨於穩定，預測期後年度的企業自由現金流量根據預測期末年的現金流量調整確定。

## 2) 溢餘資產價值

溢餘資產是指超過企業正常經營所需的，企業自由現金流量預測未涉及的資產。本次評估採用適當的方法進行評估。

## 3) 非經營性資產淨值

非經營性資產淨值是指與企業正常經營無關的，企業自由現金流量預測未涉及的資產和負債的淨值。本次評估根據未來收益權產生的現金流，所以不考慮基準日非經營性資產。

## (2) 負息負債價值

負息負債是指基準日需要付息的債務。本次評估按收益權收回後不再承擔負息債務，在基準日不考慮負息債務。

## (5) 評估結論

評估結果為：人民幣129,112.98萬元。

## 2、有關出售公司股權的評估

### (1) 有關出售公司股權的評估報告的出具

#### 深圳地鐵萬科投資發展有限公司

有關出售公司股權的評估報告由獨立估值師出具，評估報告名稱及編號為《萬科企業股份有限公司擬轉讓股權涉及的深圳地鐵萬科投資發展有限公司股東全部權益價值項目資產評估報告》(宇威評報字[2025]第007號)「出售公司評估報告」，評估結論有效期自2024年2月29日至2025年2月28日止。

出售公司評估報告的評估對象為：出售公司的股東全部權益價值。出售公司評估報告的評估範圍涵蓋出售公司的全部資產及負債。

獨立估值師在接受資產評估委託後，編製評估方案，組建評估團隊，進行現場調查，獲取資產明細，審查和完善資產評估明細表，進行現場實地勘察，查驗產權證明文件資料，對評估對象的歷史沿革、資產、財務、生產經營管理狀況、經營計劃、發展規劃和財務預測信息、影響評估對象生產經營的宏觀及區域經濟因素、所在行業的發展狀況和前景等進行盡職調查。根據現場調查情況和收集的評估資料，結合評估對象的實際情況和特點，選擇相對應的評估方法進行評定估算，並形成評估結論，最終出具評估報告。

## (2) 評估假設

### 一般假設

1. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；
2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
3. 企業持續經營假設：假設評估對象完全遵守所有有關的法律法規，在可預見的將來持續不斷地經營下去；
4. 假設基準日後相關國家現行的有關法律法規及政策、相關國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；及
5. 假設基準日後無人力不可抗拒因素及不可預見因素對評估對象造成重大不利影響。

### 特殊假設

1. 假設基準日後評估對象的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
2. 假設基準日後評估對象在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致；
3. 假設基準日後評估對象採用的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
4. 假設評估對象相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等基準日後不發生重大變化；
5. 假設評估對象完全遵守所有有關的法律法規；

6. 委託人及評估對象提供的相關基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
7. 假設評估人員所依據的對比公司的財務報告、交易數據等均真實可靠；
8. 本次評估假設評估對象於年度內均勻獲得淨現金流；
9. 假設基準日後評估對象的產品或服務保持目前的市場競爭態勢；
10. 假設基準日後評估對象的研發能力和技術先進性保持目前的水平；
11. 假設評估對象已簽租約合法、有效；已簽租約實際履行，不會改變和無故終止；已出租建築物的經營狀態不會發生重大改變；
12. 假設評估對象高新技術企業資格到期可正常延續，以後年度企業所得稅率為25%；
13. 資產評估專業人員未對各種設備在基準日時的技術參數和性能做技術檢測，在假定委託人提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過實地勘察作出的判斷；及
14. 資產評估專業人員對評估對象的現場勘查僅限於評估對象的外觀和使用狀況，並未對結構等內在質量進行測試，故不能確定其有無內在缺陷。本報告以評估對象內在質量符合國家有關標準並足以維持其正常使用為假設前提。

### (3) 評估方法的選擇和介紹

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。評估方法選擇理由如下：

- (i) 未選用市場法評估的理由：評估對象主營業務為收到管理費，營業規模較小，收費較特殊，在資本市場和產權交易市場均難以找到足夠的與評估對象相同或相似的可比企業交易案例，故不適用市場法評估。

- (ii) 未選取收益法評估的理由：評估對象股權回購後，不再收取管理費，未來收益期和收益額不可以預測並不可以用貨幣衡量，故本次評估不選用收益法。
- (iii) 選取資產基礎法評估的理由：深圳地鐵萬科投資發展有限公司基準日資產負債表內及表外各項資產、負債可以被識別，並可以用適當的方法單獨進行評估，故本次評估選用了資產基礎法。

#### (4) 如何釐定及換算為評估值

對流動資產、非流動資產、流動負債與非流動負債進行逐一核實，確定評估值。

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A
流動資產	26,255.39	26,255.39	-
非流動資產	12.54	8.42	-4.12
<b>資產總計</b>	<b>26,267.93</b>	<b>26,263.81</b>	<b>-4.12</b>
流動負債	14,380.74	14,380.74	-
非流動負債	-	-	-
<b>負債總計</b>	<b>14,380.74</b>	<b>14,380.74</b>	<b>-</b>
<b>淨資產(所有者權益)</b>	<b>11,887.19</b>	<b>11,883.07</b>	<b>-4.12</b>

#### (5) 評估結論

評估結果為：人民幣11,883.07萬元(及出售股權對應人民幣5,822.70萬元)。