

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

收到來自主要股東的財務資助及提供資產抵押

於2025年2月10日(交易時段後)，本公司與本公司主要股東深圳地鐵集團訂立貸款協議，據此，深圳地鐵集團同意向本公司提供總額不超過人民幣2,800,000,000元的貸款，及本公司須提供以深圳地鐵集團為受益人價值不超過人民幣4,000,000,000元的資產抵押，作為貸款協議項下的擔保。同日(交易時段後)，雙方已進一步訂立關於本公司持有的合共211,530,417股萬物雲股份(按過去30個交易日萬物雲股份的平均市場價格計算)的股份質押作為資產抵押。

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，為本公司的關連人士。因此，其項下擬進行的該等交易構成本公司一項關連交易。

由於該等交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該等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的規定。

緒言

於2025年2月10日(交易時段後)，本公司與本公司主要股東深圳地鐵集團訂立貸款協議，據此，深圳地鐵集團同意向本公司提供總額不超過人民幣2,800,000,000元的貸款，及本公司須提供以深圳地鐵集團為受益人價值不超過人民幣4,000,000,000元的資產抵押，作為貸款協議項下的擔保。同日(交易時段後)，雙方進一步訂立關於本公司持有的合共211,530,417股萬物雲股份(按過去30個交易日萬物雲股份的平均市場價格計算)的股份質押作為資產抵押。

貸款協議

貸款協議的主要條款載列如下：

日期： 2025年2月10日

訂約方： (a) 本公司(作為借款人)；及
(b) 深圳地鐵集團(作為貸款人)。

最高本金額： 人民幣2,800,000,000元

貸款期限： 自貸款的首次提取日起計三年，可根據貸款協議經訂約各方同意延期。

利率及付款： 在遵守適用法律及法規的情況下，每次提取貸款的浮動利率應為一年期貸款市場報價利率減76個基點(即貸款市場報價利率-0.76%)，於本公告日期為2.34%。

利率乃按一般商業條款或較佳條款經公平磋商後釐定，並參考本公告「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及該等交易的理由及裨益」各段所載的考慮因素。

應計利息須按季度支付，擬由本集團內部資源撥付。

所得款項用途： 貸款所得款項將用於償還本公司在公開市場發行的債券的本金與利息。

有關詳情，請參閱本公告「釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及該等交易的理由及裨益」一節。

還款： 貸款的未償還本金的還款安排如下：

還款時間	還款金額
2025年6月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2025年12月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2026年6月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2026年12月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2027年6月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2027年12月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
到期日	所提取貸款的97%

先決條件： 貸款的任何提取須符合以下要求方可作實：

- (i) 本公司已根據貸款協議及適用法律與法規提供相應擔保並完成擔保登記手續；
- (ii) 並無違反本公司與深圳地鐵集團訂立的貸款協議或其他協議的情形；
- (iii) 本公司所提供以支持貸款所得款項用途的證明與貸款協議項下的擬定用途一致；及
- (iv) 本公司已提供深圳地鐵集團要求的所有其他資料。

抵押品： 本公司須按70%的質押率(即價值不超過人民幣4,000,000,000元)向深圳地鐵集團提供資產抵押。抵押品為股份。訂約各方須就股份質押訂立質押協議。

本公司如於還款時間表之前提前還款，雙方可提前部分解除對應價值的資產質押，保持質押率不低於70%，深圳地鐵集團應積極配合相關解除手續(如需)。如貸款的本金利息全部還清，資產抵押項下的擔保登記應在還清之日起5個營業日內終止及解除。

有關資產抵押詳情，請參閱本公告「資產抵押」一節。

契諾： 本公司須在發生任何下列情況(其中包括)時立即通知深圳地鐵集團：

- (i) 本公司正在進行合併、分立、削減資本、股權質押、重大資產及債權轉讓、對外提供擔保、重大對外投資、實質性增加債務融資或其他可能對深圳地鐵集團權益造成不利影響的行動；
- (ii) 本公司的公司章程、經營範圍、註冊資本或法定代表出現變動；
- (iii) 本公司歇業、解散、清算、停業整頓、被吊銷營業執照、被撤銷或申請(或被申請)破產；
- (iv) 本公司正涉及重大爭議、訴訟、仲裁，或財產或抵押品被依法查封、扣押或監管，或對抵押品產生新的重大負債；及
- (v) 其他合約出現重大違約，面對經營困難或財務狀況惡化，或其他影響本公司還款能力的重大不利事件。

其他： 貸款協議載有本公司向深圳地鐵集團作出的慣常聲明及保證。

資產抵押

根據貸款協議，本公司須按70%的質押率(即價值不超過人民幣4,000,000,000元)向深圳地鐵集團提供資產抵押。抵押品為股份。於2025年2月10日(交易時段後)，本公司(作為出質人)與深圳地鐵集團(作為質權人)進一步訂立股份質押，據此，本公司同意初步質押211,530,417股萬物雲股份，佔萬物雲已發行股本總額約18.29%(不包括持有作庫存股份的11,560,200股萬物雲股份及已購回但尚未註銷的3,512,200股萬物雲股份)，作為資產抵押向深圳地鐵集團擔保，確保本公司履行還款責任。

211,530,417股萬物雲股份乃根據萬物雲股份於訂立股份質押日期前最後30個交易日在香港聯交所買賣的平均市價20.54港元計算。

資產抵押的初步抵押水平乃根據約70%的質押率釐定，按以下公式計算：

$$\text{質押率} = A / B$$

其中：

A = 貸款項下的應計本金總額；及

B = 資產抵押品的價值，不得超過人民幣4,000,000,000元。

其後，倘若已質押股份的價值與貸款餘額的比率連續三個交易日低於130%，則本公司須於五個營業日內提供額外的合資格抵押品及／或訂約各方同意的其他擔保及信用增強措施，或償還所有或部分未償還的貸款，以彌補抵押品不足之數。

本公司及深圳地鐵集團同意根據股份質押及適用法律與法規，在十(10)個營業日內(或深圳地鐵集團同意的其他延長期限)完成抵押品登記手續。

執行擔保

倘本公司未能全面及時履行其於貸款協議項下的責任，則深圳地鐵集團可根據適用法律及法規即時執行(全部或部分)股份質押，包括但不限於將質押物出售變現以償還貸款協議項下債務。

無需遵守收購守則

根據收購守則第26條，行使股份質押項下有關強制收購責任的執行權利並無限制。於本公告日期，考慮到約18.29%萬物雲股份已獲質押，深圳地鐵集團行使該執行權利(全部或部分)將不會導致根據收購守則第26條提出強制收購建議的責任。倘若因深圳地鐵集團執行股份質押而觸發提出強制收購建議的責任，則訂約各方將在有需要時於行使該等執行權利時遵守收購守則及其規定。

釐定貸款利率及資產抵押質押率的基準以及該等交易的理由及裨益

本公司認為透過訂立貸款協議取得貸款為本集團籌集資金的最有效方法。

經考慮(i)貸款協議項下的利率為貸款市場報價利率減0.76% (於公告日期為2.34%)，該利率低於貸款市場報價利率及本公司2024年中期報告中披露的本集團與金融機構訂立的其他現有貸款融資安排的實際利率；及(ii)資產抵押的質押率約為70%，高於介乎30%至60%的現行市場標準，本公司認為該等交易的條款在符合市場導向原則的同時，亦優於市場利率。此充分反映深圳地鐵集團對本公司的支持。

董事會批准

本公司第二十屆董事會第十三次會議於2025年2月10日批准訂立該等交易。

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回避表決。除上文所述者外，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投票。

經考慮上文所述，董事認為該等交易乃經訂約各方公平磋商後釐定，符合本集團的業務及財務需要，並將不會對本集團的財務表現或經營業績有任何不利影響。董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管該等交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，該等交易乃按一般商業條款或較佳條款訂立，屬公平合理，且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。

萬物雲

萬物雲為根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市，為中國領先的全域空間服務提供商，在小區、商企和城市空間構建成熟的業務體系，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供空間科技服務。萬物雲集團主要在中國從事提供物業服務。

於本公告日期，本集團有權控制660,602,000股萬物雲股份的投票權，佔萬物雲已發行股本總額約57.12% (不包括持有作為庫存股份的11,560,200股萬物雲股份及已購回但尚未註銷的3,512,200股萬物雲股份)，因此本公司為萬物雲的控股股東。

萬物雲於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日的總資產及資產淨值如下：

單位：人民幣千元

	於2022年 12月31日 (經審核)	於2023年 12月31日 (經審核)	於2024年 6月30日 (未經審核)
總資產	36,962,985	39,383,117	38,641,192
資產淨值	17,001,504	18,220,241	18,092,944

萬物雲截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度的純利(除稅前及除稅後)如下：

單位：人民幣千元

	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 12月31日止年度 (經審核)
純利(除稅前)	2,020,773	2,657,821
純利(除稅後)	1,587,252	2,035,829

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，為本公司的關連人士。因此，該等交易構成本公司一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算，該等交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該等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的規定。

釋義

「資產抵押」	指	同意將由本公司提供以深圳地鐵集團為受益人價值不超過人民幣4,000,000,000元的資產抵押，作為貸款協議項下的擔保
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「貸款」	指	深圳地鐵集團根據貸款協議向本公司提供總額不超過人民幣2,800,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	本公司與深圳地鐵集團於2025年2月10日就貸款訂立的貸款協議

「貸款市場報價利率」	指	全國銀行間同業拆借中心(經中國人民銀行授權)於貸款提取日前適用日公佈的貸款市場報價利率
「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一間於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2602)
「萬物雲股份」	指	萬物雲股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括其H股
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份質押」	指	本公司於2025年2月10日以深圳地鐵集團為受益人，就211,530,417股萬物雲股份訂立的股份質押，以確保本公司的還款責任，作為資產抵押
「股東」	指	本公司股東
「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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該等交易」	指	訂立貸款協議及股份質押，以及其項下擬進行及與此有關的交易
「%」	指	百分比

萬科企業股份有限公司
董事會

中國，深圳，2025年2月10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