

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

為已收到的來自主要股東的財務資助提供資產抵押

經協商，於2025年7月3日(交易時段後)，董事會批准與深圳地鐵集團進行多項交易，其中包括：

(i)本公司向深圳地鐵集團申請人民幣62.49億元借款(「**股東借款I**」)；(ii)本公司已收到深圳地鐵集團提供的人民幣8.9億元借款展期(「**股東借款II**」)；及(iii)本集團以股份質押形式為已收到深圳地鐵集團提供的人民幣15.51億元的貸款(「**股東借款III**」)提供資產抵押。其中，股東借款I和股東借款II乃按一般商務條款或更佳條款進行，且並無以上市發行人集團的資產作抵押，構成上市規則第14A.90條可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定的關連交易，具體可見公司於2025年7月3日在聯交所披露易網站披露的《第二十屆董事會第十九次會議決議公告》；股東借款III及資產抵押構成上市規則第14A章下需披露的關連交易。

茲提述本公司日期為2025年5月14日的公告。於2025年5月14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1,552,000,000元的貸款。截至貸款的最晚可提取日期2025年5月15日，本公司已提取貸款人民幣1,551,000,000元。於2025年7月7日(交易時段後)，本集團與深圳地鐵集團已進一步訂立資產抵押，本集團須提供以深圳地鐵集團為受益人，提供價值不超過人民幣2,215,714,286元(按過去30個交易日萬物雲股份的平均市場價格計算即合共116,887,490股萬物雲股份)的資產抵押，作為貸款協議項下的擔保。

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。訂立貸款協議時，由於貸款乃按一般商務條款或更佳條款進行，且並無以上市發行人集團的資產作抵押，根據《上市規則》第14A.90條，貸款彼時可全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

由於本集團於2025年7月7日為貸款以上市發行人集團的資產作抵押，該等交易不再可獲得《上市規則》第14A.90條項下的全面豁免。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。

緒言

經協商，於2025年7月3日(交易時段後)，董事會批准與深圳地鐵集團進行多項協議，其中包括：(i)本公司向深圳地鐵集團申請人民幣62.49億元借款(股東借款I)；(ii)本公司已收到深圳地鐵集團提供的人民幣8.9億元借款展期(股東借款II)；及(iii)本集團以股份質押形式為已收到深圳地鐵集團提供的人民幣15.51億元(股東借款III)的貸款提供資產抵押。其中，股東借款I和股東借款II乃按一般商務條款或更佳條款進行，且並無以上市發行人集團的資產作抵押，構成上市規則第14A.90條可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定的關連交易，具體可見公司於2025年7月3日在聯交所披露易網站披露的《第二十屆董事會第十九次會議決議公告》；股東借款III及資產抵押構成上市規則第14A章下需披露的關連交易。

茲提述本公司日期為2025年5月14日的公告。於2025年5月14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1,552,000,000元的貸款。截至貸款的最晚可提取日期2025年5月15日，本公司已提取貸款人民幣1,551,000,000元(「貸款本金」)。於2025年7月7日(交易時段後)，本集團與深圳地鐵集團已進一步訂立資產抵押，本集團須提供以深圳地鐵集團為受益人，提供價值不超過人民幣2,215,714,286元(按過去30個交易日萬物雲股份的平均市場價格計算即合共116,887,490股萬物雲股份)的資產抵押，作為貸款協議項下的擔保。

貸款協議

貸款協議的主要條款載列如下：

日期：2025年5月14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1,552,000,000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。貸款的任何提取不得遲於2025年5月15日。

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%)。於貸款的最晚可提取日期(2025年5月15日)，適用利率為2.34%，該利率可於貸款整個期限內每個季度按各釐定日期當時的一年期貸款市場報價利率減0.76%進行浮動調整。

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。

自實際提款日起按日計息，借款到期，應計利息隨本金一起結清，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9月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2026年3月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2026年9月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2027年3月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2027年9月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
2028年3月21日前兩個營業日	所提取貸款的0.5%
到期日(除非協議雙方另有約定，否則不得遲於2028年5月15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) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 貸款協議項下借款已根據法律法規與上市規則履行了相關決議及公告程序；及
- (iv) 本公司已提供深圳地鐵集團要求的所有其他資料(為免生疑問，該等資料均為根據適用法律及法規傳播的公開資料，因此所有股東均可平等獲取)。

上述先決條件不可獲訂約雙方豁免。於本公告日期，貸款協議項下提取貸款的所有先決條件已獲達成。

契諾：

本公司須在發生任何下列情況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人變更；
- (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；
- (v) 本公司在其他合約項下出現重大違約影響本公司還款能力；
- (vi) 本公司股東、董事及現任高級管理層人員涉嫌重大案件或經濟糾紛；
- (vii) 本公司出現經營困境或財務狀況惡化等情形；及
- (viii) 影響本公司債務償還能力的其他重大不利事件。

本公司亦以深圳地鐵集團為受益人作出以下契諾：

- (i) 按照貸款協議規定的條款及用途提取及使用貸款；
- (ii) 提取的貸款不用於股東分紅、發放獎金、繳納罰款，不用於金融資產、固定資產和股權等投資，不用於虛增財政收入，不增加地方政府隱性債務，不違規進入房地產市場及以任何形式流入證券市場，期貨市場以及其他國家相關法律、法規或監管規定禁止或限制生產、經營的領域和用途；
- (iii) 按照貸款協議的條款償還貸款的本金、利息及其他應付款項；

- (iv) 接受配合深圳地鐵集團以賬戶分折、憑證檢查、現場調查等方式對包括用途在內的貸款使用情況進行檢查及監督，並按深圳地鐵集團要求定期報告貸款使用情況，並提供資產負債表、損益表等財務會計資料和反映本公司償債能力的其他資料(為免生疑問，該等資料為根據適用法律及法規傳播的公開資料，因而所有股東可平等查閱)，積極協助並配合深圳地鐵集團對本公司生產經營和財務情況的調查、了解和監督；
- (v) 及時、全面及準確地向深圳地鐵集團披露關聯方關係及關聯交易；
- (vi) 及時簽收深圳地鐵集團以郵寄或其他方式發出的所有通知；
- (vii) 不以重大降低償債能力的方式處置自有資產，不向第三方提供可能損害深圳地鐵集團利益的擔保；
- (viii) 定期向深圳地鐵集團提交完整、真實、準確的對外擔保報告；
- (ix) 確保貸款的償還順序與本公司對其他債權人的同類債務至少處於平等地位；及
- (x) 加強環境、社會及管治風險管理，並接受深圳地鐵集團就此進行的監督及檢查。

其他：

貸款協議載有本公司向深圳地鐵集團作出的以下聲明及保證，於貸款協議的整個期限內均應保持有效：

- (i) 本公司具備作為借款人的主體資格，並具有簽署及履行貸款協議的能力；
- (ii) 於貸款協議生效時，所有必要授權或批准均已獲得，且簽署及履行貸款協議不違反本公司的公司章程或相關法律法規，亦不與本公司其他合同項下的義務相抵觸；

- (iii) 本公司依法經營，保持良好的信用狀況，且並無惡意拖欠欠付深圳地鐵集團的本金或利息；
- (iv) 本公司擁有健全的組織架構及財務管理制度，且在最近一年內生產經營過程中並無發生重大違規違紀行為；
- (v) 本公司向深圳地鐵集團提供的所有文件及材料均真實、準確、完整且有效，無虛假記錄、重大遺漏或誤導性陳述；
- (vi) 本公司向深圳地鐵集團提供的會計報告(為免生疑問，該等報告為根據適用法律及法規傳播的公開資料，因而所有股東可平等查閱)乃根據中國會計準則編製，並準確、公正、完整地反映本公司的經營狀況及負債情況；
- (vii) 本公司並無向深圳地鐵集團隱瞞任何涉及的訴訟、仲裁或索償事件，且不存在可能影響本公司簽署或履行及償還貸款協議項下債務的正在進行的訴訟、仲裁、其他行政程序或索賠事件；及
- (viii) 本公司並無向深圳地鐵集團隱瞞任何已發生或正在發生的可能影響財務狀況及償債能力的事項。

資產抵押

於2025年7月7日(交易時段後)，本集團(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，本集團須按70%的質押率(即價值不超過人民幣2,215,714,286元)向深圳地鐵集團提供資產抵押。抵押品為股份。據此，本集團同意初步質押116,887,490股萬物雲股份，佔萬物雲已發行股本總額約10.11%(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。

116,887,490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20.80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2,215,714,286元。

在貸款存續期間，按30個交易日平均價格和最新價格孰低原則，持續監測擬股份質押下質押股份的價值，建立日常盯市監測台賬。設置預警線不低於130% (擬質押股份價值／貸款餘額的比率)。後續如果連續3個交易日比率低於預警線時，公司需在5個工作日內追加質押同類股票、提供其他合格擔保措施或提前償還部分貸款等，確保「擬質押股份價值／貸款餘額」不低於預警線。

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，在五(5)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有關貸款的責任，預期深圳地鐵集團將根據適用法律及法規即時執行並處置(全部或部分)股份質押。深圳地鐵集團可採取的執行措施可能包括：(i)出售抵押品以償還貸款項下的債務；(ii)通過申請法院強制執行行使抵押權，從而以折讓或拍賣的方式處置抵押品，以償還貸款項下的債務；(iii)依法拍賣抵押品或以其他方式獲得收益，以優先用於還款；(iv)憑藉抵押品從股息中獲得優先償還；及／或(v)依法向人民法院起訴或採取其他必要措施。

倘深圳地鐵集團強制執行股份質押，可能導致部分或全部轉讓或處置根據先前貸款及／或貸款質押的萬物雲股份，以至於萬物雲不再為本集團的附屬公司，萬物雲的財務業績可能不再綜合入賬至本集團的財務報表。因此，本集團的物業服務業務可能會縮減規模。然而，根據於2024年12月31日的經審計合併財務報表，萬物雲的資產及收入分別僅佔本集團總資產及總收入的約3.0%及10.6%，在此情況下，預計對本公司營運及財務方面的影響被認為有限。

此外，為降低上文所述執行風險，本公司將盡一切努力，通過常規營運或各種融資渠道，確保按時全額償還貸款項下的本金及應計利息。根據貸款協議，本公司亦可向深圳地鐵集團申請貸款延期，惟需經後者審批。因此，深圳地鐵集團執行質押的萬物雲股份相關風險被視為可控。基於上文所述及「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」一節所載的考慮因素，董事認為，以股份質押形式提供資產抵押屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

執行股份質押將不會受到收購守則的限制。根據收購守則第26條，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，則訂約雙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。本公司已根據實際資金需求安排動用貸款協議所得款項，用於部分償還本公司在公開市場發行的債券的本金與應計利息。

深圳地鐵集團為確保貸款有足夠資產擔保，從而降低其財務風險，須本集團為貸款提供資產抵押。經考慮雙方就股東借款I及股東借款II的協商，而且貸款利率及資產抵押的初始質押率乃經訂約雙方友好協商，確定為本公司與深圳地鐵集團均可接受且互利的水平，並計及下文詳述的現行市場利率及標準，本公司同意與深圳地鐵集團進一步訂立股份質押。

貸款利率及資產抵押的初始質押率與本公司與深圳地鐵集團歷史上簽訂的類似借款及資產抵押安排（包括但不限於雙方於2025年2月10日和2025年2月21日分別訂立的貸款協議及2025年5月21日訂立的貸款補充協議，詳情請參閱本公司於2025年2月10日及2025年5月21日發佈的公告）一致，並考慮(i)貸款協議項下的利率為貸款市場報價利率減0.76%（如於貸款最晚可提取日期2025年5月15日為2.34%），該利率低於貸款市場報價利率；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十九次會議於2025年7月3日批准訂立資產抵押。

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12月31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 12月31日 (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2024年12月31日止三個年度的純利(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)	截至2024年 12月31日止年度 (經審核)
純利(除稅前)	2,020,773	2,657,821	1,696,036
純利(除稅後)	1,587,252	2,035,829	1,256,028

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。

訂立貸款協議時，由於貸款乃按一般商務條款或更佳條款進行，且並無以上市發行人集團的資產作抵押，根據《上市規則》第14A.90條，貸款彼時可全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

由於本集團於2025年7月7日為貸款以上市發行人集團的資產作抵押，該等交易不再可獲得《上市規則》第14A.90條的全面豁免。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2,215,714,286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人民幣1,551,000,000元的貸款，即股東借款III
「貸款協議」	指	本公司與深圳地鐵集團於2025年5月14日就貸款訂立的貸款協議
「貸款本金」	指	具有本公告所賦予的涵義
「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7月7日以深圳地鐵集團為受益人，就116,887,490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
「股東借款I」	指	具有本公告所賦予的涵義
「股東借款II」	指	具有本公告所賦予的涵義
「股東借款III」	指	具有本公告所賦予的涵義
「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	訂立貸款協議及以股份質押形式提供資產抵押，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7月7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