

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。

本公告僅供參考，並不構成出售任何證券之要約、購買或認購任何證券之要約邀請，並本公告也並非旨在邀請此等要約或邀請。尤其是，本公告僅供參考及並不構成在美國或其他司法權區出售任何證券之要約或購買或認購任何證券之要約邀請，並且不構成在此等要約、邀請或出售在按有關司法管轄區的證券法作登記或獲豁免前為非法之任何司法管轄區亦不會進行任何證券出售或購買。萬物雲的證券並無根據美國一九三三年證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州之證券法登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法之登記規定之情況下於美國境內提呈發售或出售。任何於美國進行之證券公開發售，將通過招股章程之方式進行，而相關招股章程將載有萬物雲及其管理層之詳細信息，以及其財務報表。現時本公司無意將萬物雲證券任何部分於美國進行登記或於美國進行公開發售。

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)

建議分拆萬物雲空間科技服務股份有限公司
並於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

刊發萬物雲空間科技服務股份有限公司發佈的招股章程
及
全球發售的預期規模及發售價範圍

董事會欣然宣佈，萬物雲已於2022年9月19日就萬物雲境外上市及全球發售刊發招股章程。招股章程可自2022年9月19日起於萬物雲網站 www.onewo.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱及下載。

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的萬物雲H股股份總數將為116,714,000股（假設超額配股權未獲行使），相當於緊隨全球發售完成後萬物雲已發行股份總數約10.00%，假設超額配股權獲悉數行使則為134,221,000股萬物雲H股股份，相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲悉數行使後萬物雲已發行股份總數約11.33%。萬物雲於全球發售完成後仍為本集團之附屬公司。

預期全球發售中萬物雲 H 股股份的發售價將不低於每股萬物雲 H 股股份 47.1 港元且不超過每股萬物雲 H 股股份 52.7 港元（不包括 1.0% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費、0.00015% 財匯局徵費及 0.005% 聯交所交易費）。

本公司合資格 H 股股東將獲提供優先發售中合共 11,671,400 股預留股份的保證配額（佔全球發售項下初步可供認購的萬物雲 H 股股份 10.00%（於任何超額配股權獲行使前）），而保證配額基準為本公司合資格 H 股股東於記錄日期（即 2022 年 9 月 6 日（星期二））下午 4 時 30 分每持有 164 股本公司 H 股股份的完整倍數可認購一（1）股預留股份。預留股份將於國際發售項下初步提呈可供認購及購入的萬物雲 H 股股份中提呈發售，且不受香港公開發售與國際發售之間的重新分配影響。

本公司股東及潛在投資者務請注意，本公司概無保證萬物雲境外上市將會落實或何時落實。倘萬物雲境外上市因任何原因而未能進行，則優先發售將不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司股份或其他證券時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。

緒言

茲提述萬科企業股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」）日期為 2021 年 11 月 5 日、2022 年 3 月 30 日、2022 年 7 月 18 日、2022 年 8 月 23 日、2022 年 9 月 1 日及 2022 年 9 月 14 日的公告，以及日期為 2021 年 11 月 10 日的通函（「早前公告」），內容有關建議分拆本公司非全資附屬公司萬物雲空間科技服務股份有限公司（「萬物雲」）並在聯交所主板獨立上市（「萬物雲境外上市」）。除另有指明外，本公告所用詞彙與早前公告所界定者具有相同涵義。

刊發招股章程

董事會欣然宣佈，萬物雲已於 2022 年 9 月 19 日就萬物雲境外上市及全球發售刊發招股章程。招股章程載有（其中包括）(a) 全球發售中將予提呈的萬物雲 H 股股份數目詳情、發售價範圍、全球發售的其他詳情；及 (b) 有關萬物雲及其附屬公司的若干業務及財務資料。

萬物雲已就香港公開發售採取全電子化申請程序。萬物雲不會就香港公開發售向公眾人士提供該招股章程或任何申請表格的印刷本。招股章程可自 2022 年 9 月 19 日起於萬物雲網站 www.onewo.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱及下載。

優先發售

本公司合資格 H 股股東將獲提供優先發售中合共 11,671,400 股預留股份的保證配額(佔全球發售項下初步可供認購的萬物雲 H 股股份 10.00%(於任何超額配股權獲行使前))，而保證配額基準為本公司合資格 H 股股東於記錄日期(即 2022 年 9 月 6 日(星期二))下午 4 時 30 分每持有 164 股本公司 H 股股份的完整倍數可認購一 (1) 股預留股份。預留股份將於國際發售項下初步提呈可供認購及購入的萬物雲 H 股股份中提呈發售，且不受香港公開發售與國際發售之間的重新分配影響。

藍色申請表格已按於記錄日期在本公司股東名冊內所示本公司合資格 H 股股東的地址寄發予各本公司合資格 H 股股東。此外，本公司合資格 H 股股東將按其依據本公司的公司通訊政策選擇或被視為選擇收取公司通訊的方式收取招股章程文本。根據優先發售申請預留股份的程序載於招股章程。

全球發售的預期規模及發售價範圍

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的萬物雲 H 股股份總數將為 116,714,000 股(假設超額配股權未獲行使)，相當於緊隨全球發售完成後萬物雲已發行股份總數約 10.00%，假設超額配股權獲悉數行使則為 134,221,000 股萬物雲 H 股股份，相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲悉數行使後萬物雲已發行股份總數約 11.33%。

預期全球發售中萬物雲 H 股股份的發售價將不低於每股萬物雲 H 股股份 47.1 港元且不超過每股萬物雲 H 股股份 52.7 港元(不包括 1.0% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費、0.00015% 財匯局徵費及 0.005% 聯交所交易費)。

基於上述根據全球發售將予提呈發售的萬物雲 H 股股份數目及預期發售價範圍，倘全球發售進行：

- (a) 萬物雲的市值將介乎約 54,972 百萬港元至 61,508 百萬港元(假設超額配股權未獲行使)；及
- (b) 本集團於緊隨全球發售完成後將持有萬物雲全部已發行股本約 56.60%(假設超額配股權未獲行使)。萬物雲於全球發售完成後仍為本集團之附屬公司。

一般資料

本公司為一家總部位於中國深圳的房地產企業，其股份分別於聯交所主板(股份代號：02202)及深交所（股份代號：000002）上市。本集團主要從事住宅開發、物業服務、商業開發和運營、租賃住宅、物流倉儲服務、標準辦公與產業園、酒店與度假、教育、食品等業務。

萬物雲是中國領先的物業管理服務提供商。其業務由社區、商企和城市空間業務體系協同驅動，為住宅社區、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服務。

就全球發售而言，萬物雲 H 股股份的價格可能根據香港法例第 571W 章《證券及期貨（穩定價格）規則》予以穩定。任何建議穩定價格措施及其將如何受香港法例第 571 章《證券及期貨條例》規管的詳情將載於招股章程內。

全球發售（包括優先發售）須待（其中包括）(i) 聯交所上市委員會批准萬物雲 H 股股份上市及買賣；(ii) 萬物雲與聯席代表（代表其自身及承銷商）正式協定全球發售萬物雲 H 股股份的最終發售價；及 (iii) 承銷商於香港承銷協議及國際承銷協議項下的責任成為無條件且並無根據相應協議的、條款終止，方可作實。

本公司股東及潛在投資者務請注意，本公司概無保證萬物雲境外上市將會落實或何時落實。倘萬物雲境外上市因任何原因而未能進行，則優先發售將不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司股份或其他證券時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。本公司將按照相關法律法規的規定，根據萬物雲境外上市的進展情況，即時履行信息披露義務。

本公告不擬且不構成出售與全球發售或其他方面有關的任何萬物雲H股股份的要約，亦不構成要約認購或購買任何萬物雲H股股份的邀請。任何有關要約或邀請僅透過招股章程或為遵守適用法律而可能刊發的其他發售文件而作出，且認購或購買有關全球發售或其他情況下的萬物雲H股股份的任何決定，應僅依據招股章程及該等其他發售文件所載資料作出。本公司並無亦不會在任何司法權區（香港除外）採取行動，以令全球發售將予提呈發售的萬物雲H股股份可獲准在須就此採取行動的任何司法權區進行公開發售。

本公司將根據上市規則就萬物雲境外上市在適當時另行公告。

釋義

「財匯局」	指	香港財政匯報局
「香港承銷商」	指	香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	將由（其中包括）萬物雲、本公司、聯席代表、聯席全球協調人及香港承銷商就香港公開發售所訂立的承銷協議
「國際承銷商」	指	承銷國際發售的國際發售承銷商
「國際承銷協議」	指	將由（其中包括）萬物雲、本公司、聯席代表、聯席全球協調人及國際承銷商就國際發售所訂立的國際承銷協議
「聯席代表」	指	全球發售的聯席全球協調人，聯席賬簿管理人，聯席牽頭經辦人和承銷商的聯席代表
「萬物雲內資股」	指	萬物雲股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境內投資者以人民幣認購及繳足

「萬物雲 已發行股份」	指	萬物雲股本中每股面值人民幣1.00元的股份， 包括萬物雲非上市股及萬物雲H股
「萬物雲 非上市外資股」	指	萬物雲股本中每股面值人民幣1.00元的普通 股，由外國投資者以人民幣以外的貨幣認購及 支付，且尚未在任何證券交易所上市
「萬物雲 非上市股」	指	萬物雲內資股及萬物雲非上市外資股
「超額配股權」	指	預期將由萬物雲根據國際承銷協議授予國際承 銷商的購股權，可由聯席代表（代表國際承銷 商）行使，據此萬物雲可能須按最終發售價配 發及發行最多合共17,507,000股額外萬物雲H 股股份以（其中包括）補足國際發售中的超額配 股（如有）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商

承董事會命
萬科企業股份有限公司
郁亮
董事會主席

中國，深圳，2022年9月19日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王海武先生；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康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別