

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下萬科置業(海外)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

vanke

萬 科 置 業 (海 外) 有 限 公 司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

- (1) 主要及關連交易；
- (2) 修訂現有持續關連交易之年度上限及條款；
- (3) 建議更改公司名稱；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第8至31頁。獨立董事委員會函件載於本通函第32至33頁。獨立財務顧問實德新源資本有限公司函件載於本通函第34至68頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一九年十月三十一日(星期四)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上表決，務請閣下將隨附代表委任表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一九年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	32
獨立財務顧問函件	34
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 前目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 顯澤之會計師報告	III-1
附錄四 — 目標集團之管理層論述及分析.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 該物業之估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年八月二十九日之公佈，內容有關(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放進行一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日及香港於上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱由「Vanke Property (Overseas) Limited」更改為「Vanke Overseas Investment Holding Company Limited」，並將其中文雙重外文名稱由「萬科置業(海外)有限公司」更改為「萬科海外投資控股有限公司」
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司，其已發行H股及已發行A股分別於聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)上市
「萬科集團」	指	萬科及其不時之附屬公司，惟不包括經擴大集團
「本公司」	指	萬科置業(海外)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：01036)
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項

釋 義

「完成日期」	指	履行完成之營業日，須為緊隨所有先決條件根據買賣協議達成(或獲豁免)後30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣594,800,000元(可予調整)，即買方根據買賣協議之條款及條件就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司建議召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)(i)買賣協議項下擬進行收購事項；(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限；及(iii)更改公司名稱
「經擴大集團」	指	完成後目標集團擴大之本集團
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港管理服務」	指	萬科控股香港根據補充管理服務框架協議將向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供之服務
「香港管理團隊」	指	萬科香港現任僱員，負責監察及管理香港之物業發展、投資及管理業務，萬科控股香港將根據補充管理服務框架協議於完成時僱用有關人員提供香港管理服務
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及張安志先生組成之董事會轄下獨立董事委員會，以就(其中包括)買賣協議項下擬進行收購事項與補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「實德新源資本」	指	實德新源資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除萬科及其聯繫人以外之本公司股東
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士以及獨立於本公司及其關連人士之人士
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一間由本公司所委聘之合資格估值師事務所，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月二十六日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年十二月三十一日或訂約各方可能書面協定之其他日期
「管理服務」	指	海外管理服務及香港管理服務

「管理服務框架協議」	指	VPO訂約各方與萬科香港訂約各方就VPO訂約各方向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)於英國及美國提供海外管理服務所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「海外管理服務」	指	VPO訂約各方根據管理服務框架協議將向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)於英國及美國提供之服務
「海外管理團隊」	指	VPO訂約各方或本集團僱員，負責監察及管理英國及美國之物業發展及投資業務，有關人員將於二零一九年六月三十日完成本公司之非常重大收購事項後由相關VPO訂約各方或本集團僱用
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函所提述之事項而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	各片或各幅位於香港北角且於土地註冊處註冊為內地段第6748、6747、6746及6745號之土地，連同建於其上之宅院及樓宇，亦即香港春秧街62、64、66及68號
「買方」	指	Vanke Hong Kong Investment Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「顯澤」	指	顯澤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司

釋 義

「經修訂年度上限」	指	有關補充管理服務框架協議項下擬進行交易截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之建議新年度上限分別為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年八月二十九日之協議
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時結欠、欠付或應付萬科香港集團之本金、利息(如有)以及其他款項及債務，將相等於(i)結欠萬科香港集團之全數貸款及(ii)銷售股份百分比之乘積
「銷售股份」	指	目標公司股本中之有關數目股份，即目標公司全部已發行股本中之股份數目減由僱員於完成時透過任何共同投資工具實益或實際擁有之目標公司已發行股本中之股份數目。於最後實際可行日期，銷售股份數目釐定為相當於本公司全部已發行股本約99.89%
「銷售股份百分比」	指	銷售股份數目於完成時相當於目標公司已發行股本中之股份總數之百分比，於簽訂買賣協議後釐定為約99.89%
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「補充管理服務框架協議」	指	VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港所訂立日期為二零一九年八月二十九日之協議，以修訂及重列管理服務框架協議，藉此擴大管理服務之服務範圍及修訂年度上限

釋 義

「目標公司」	指	V-Win Achieve Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為賣方擁有約99.89%權益之附屬公司
「前目標集團」	指	目標公司及其前附屬公司Astaria Garden Limited，該公司於二零一九年八月十五日不再為目標公司之附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司顯澤
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	Wkinv HK Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為萬科香港之全資附屬公司
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為控股股東萬科(間接持有本公司已發行股本75%)之全資附屬公司
「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司，惟不包括經擴大集團
「萬科香港訂約各方」	指	(a) Vanke Holdings USA LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司(主要從事投資控股)； (b) 萬科香港；及／或 (c) 喬戈裏投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司(主要從事投資控股)
「萬科控股香港」	指	萬科控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%股權由香港管理團隊之主要僱員持有(主要從事提供資產管理服務)

釋 義

「VPO 訂約各方」	指 (a) Vanke Overseas Management Holding Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司(主要從事提供資產管理服務)； (b) Vanke Overseas UK Management Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%權益由海外管理團隊之主要成員公司實益擁有(主要從事提供資產管理服務)；及／或 (c) Vanke US Management LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%權益由海外管理團隊之主要成員公司實益擁有(主要從事提供資產管理服務)
「Wkland Investments」	指 Wkland Investments Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司
「%」	指 百分比

vanke

萬科置業(海外)有限公司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

執行董事：

張旭先生(主席)

關東武女士(首席執行官)

李凱彥先生

LIN Lily 女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309,

Ugland House,

Grand Cayman, KY1-1104,

Cayman Islands

非執行董事：

陳志裕先生

香港主要營業地點：

香港

中環

獨立非執行董事：

陳維曦先生

羅芷妍女士

張安志先生

花園道1號

中銀大廈55樓

敬啟者：

(1) 主要及關連交易；

(2) 修訂現有持續關連交易之年度上限及條款；

及

(3) 建議更改公司名稱

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年八月二十九日之公佈，內容有關買賣協議及補充管理服務框架協議。另提述本公司日期為二零一九年八月十五日之公佈，內容有關(其中包括)更改公司名稱。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之詳情；(iii)建議更改公司名稱之詳情；(iv)獨立董事委員會就買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限致獨立股東之函件；(v)獨立

財務顧問就買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(vi)本集團之財務資料；(vii)前目標集團之財務資料及顯澤之財務資料；(viii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(ix)該物業之估值報告。

I. 收購事項

於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司已發行股本約99.80%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)^(附註1)及目標集團結欠萬科香港集團之全數股東貸款(本金額約為港幣325,800,000元)，現金代價為港幣594,800,000元(可予調整)^(附註2)。目標公司間接擁有該物業全部權益，其估值為港幣596,000,000元。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年八月二十九日(交易時段後)

訂約方

(1) Vanke Hong Kong Investment Company Limited (作為買方)；及

(2) Wkinv HK Holdings Limited (作為賣方)。

將予收購資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司於完成時之已發行股本約99.80%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)^(附註1)及目標集團結欠萬科香港集團之全數股東貸款(本金額約為港幣325,800,000元)。

附註：

1. 銷售股份百分比並非於簽訂買賣協議時釐定，原因為其須視乎本集團及萬科集團僱員於完成前透過共同投資計劃將承諾或作出之投資而定。於最後實際可行日期，銷售股份百分比釐定為約99.89%，而目標公司已發行股本餘下約0.11%將由本集團及萬科集團若干僱員實益或實際擁有。
2. 由於銷售股份百分比固定為約99.89%，代價將約為港幣595,300,000元(按無現金及無債務基準予以調整)。

董事會函件

根據買賣協議，目標公司餘下約0.2%權益(須待於完成時最終釐定及將不多於1%)^(附註3)將於完成時以僱員共同投資安排形式由負責發展及管理該物業之本集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)實益或實際擁有，該等僱員將於完成後仍實益擁有目標公司。由於萬科控股香港董事及其他本公司之關連人士(如有)透過有關僱員共同投資機制於目標公司之投資少於港幣3,000,000元，有關僱員共同投資安排將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。

代價

就買賣銷售股份及銷售貸款應付之代價將為港幣594,800,000元^(附註2)，可予調整，其中：

- (i) 5%代價(即約港幣29,800,000元)已由買方於簽訂買賣協議日期起計5個營業日內以現金支付予賣方作為可退還訂金；
- (ii) 90%代價(即約港幣535,200,000元)將由買方於完成日期以現金支付予賣方；及
- (iii) 5%代價(即餘款約港幣29,800,000元) (「保留金」)將於釐定目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為該物業價值固定為港幣596,000,000元(按100%基準計算)以及目標集團處於無現金及無債務狀況。完成資產淨值將根據於完成日期目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款及應計負債(銷售貸款除外)釐定。

倘完成資產淨值高於或低於港幣596,000,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據(i)銷售股份百分比乘以(ii)完成資產淨值與該物業價值(即固定為港幣596,000,000元)間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限為保留金)。保留金(或其中部分)其後將視乎情況發放予賣方或由買方保留。

附註：

- 2. 由於銷售股份百分比固定為約99.89%，代價將約為港幣595,300,000元(按無現金及無債務基準予以調整)。
- 3. 於最後實際可行日期，由於銷售股份百分比固定為約99.89%，目標公司其餘0.11%股權將由本集團及萬科集團僱員擁有。

董事會函件

現金代價將由借款及本公司內部資源撥付。

釐定代價之基準

代價乃由買方與賣方公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 該物業於二零一九年七月三十一日之初步市值不少於港幣596,000,000元；
- (2) 目標集團於二零一九年七月三十一日之綜合流動資產淨值約港幣270,200,000元；及
- (3) 目標集團之股東貸款本金額約港幣325,800,000元。

該物業之初步估值乃由本公司之獨立測量師萊坊進行。採用市場比較法評估該物業於二零一九年七月三十一日之估值為港幣596,000,000元。有關該物業之估值報告，請參閱本通函附錄六。

先決條件

完成須待買方及賣方(視情況而定)達成或豁免若干先決條件後方可作實，包括：

- (a) 取得一切必要企業授權或股東批准，包括獲獨立股東於股東特別大會批准(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限；
- (b) 就買賣協議項下擬進行交易向第三方(包括融資銀行)、政府或監管機構(包括聯交所)取得有效的一切所需必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知；
- (c) 賣方於買賣協議中所作各項聲明及保證於完成日期在各重大方面仍屬真實及準確；及
- (d) 由買方或其代表完成對目標集團業務、營運及該物業之法律及財務盡職審查且令買方滿意。

董事會函件

訂約各方可於最後截止日期或之前隨時書面豁免上述先決條件，惟上文先決條件(a)及(b)在任何情況下均不得豁免除外。

倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免(視情況而定)，則買方或賣方可向另一方發出書面通知終止買賣協議，而已支付予賣方之5%可退還訂金須於終止後5個營業日內退還予買方。

於最後實際可行日期，訂約各方概無達成或豁免任何條件，彼等亦不擬豁免任何條件。

完成

根據買賣協議，完成將於訂約各方協定之日期(須為所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)起計30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期))落實。

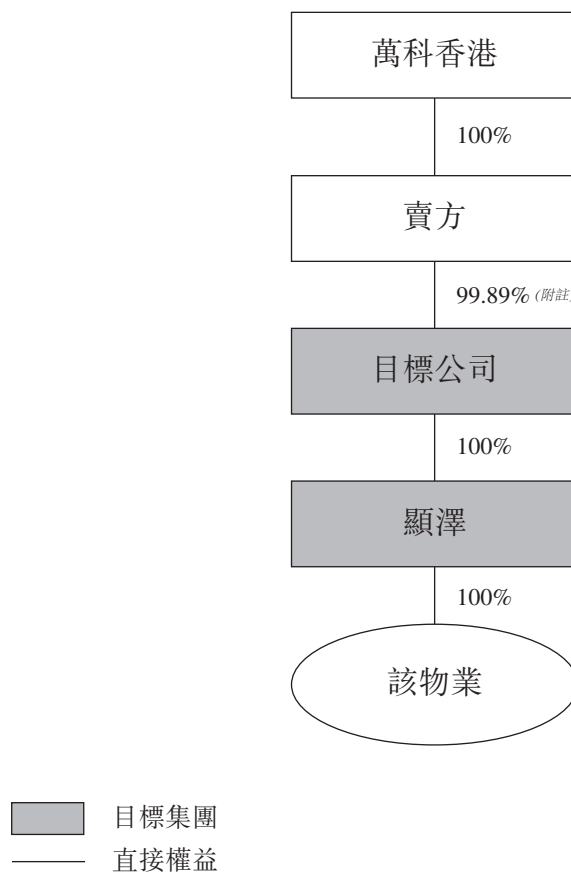
完成後，目標公司將成為本公司擁有約99.89%權益之附屬公司，而目標集團之資產、負債及財務業績將綜合併入本公司之綜合財務報表。

董事會函件

股權架構

下圖說明目標集團(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後之簡化企業及股權架構：

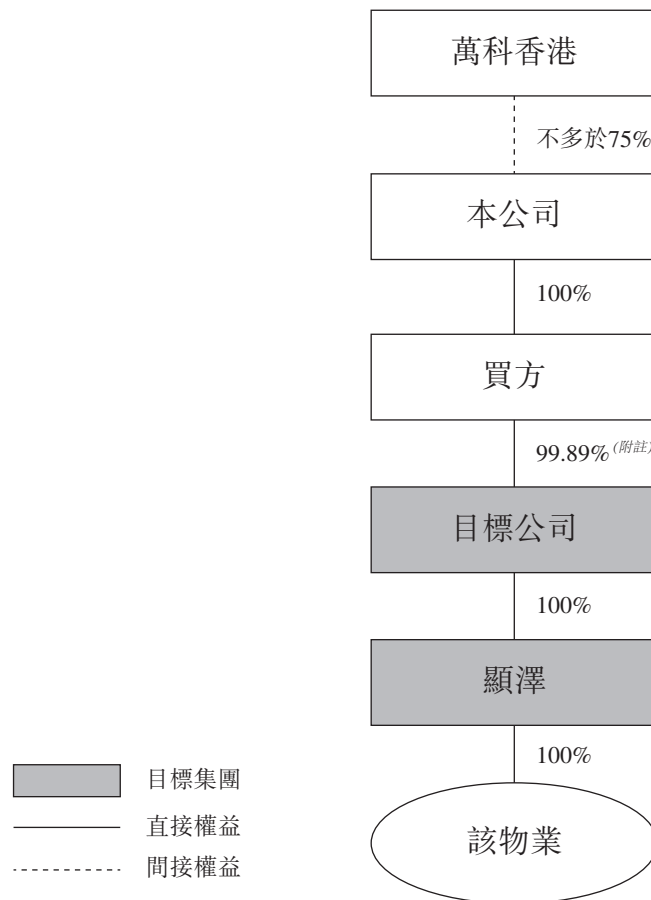
緊接完成前



附註：此乃由買方與賣方於簽訂買賣協議後釐定之銷售股份百分比。目標公司餘下約0.11%權益以僱員共同投資安排形式由負責發展及管理該物業之本集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)及／或其共同投資工具實益擁有。

董事會函件

緊隨完成後



附註：此乃由買方與賣方於簽訂買賣協議後釐定之銷售股份百分比。目標公司餘下約0.11%權益將以僱員共同投資安排形式由負責管理或投資於該物業之本集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)及／或其共同投資工具實益或實際擁有。

有關訂約方之資料

有關本集團之資料

本公司及其附屬公司主要從事資產管理以及物業發展及投資業務。買方為本公司之全資附屬公司，並為投資控股公司。

有關賣方之資料

萬科香港主要從事物業發展及投資業務。

賣方為萬科香港之全資附屬公司，為投資控股公司。

董事會函件

有關目標集團及該物業之資料

目標公司為賣方之附屬公司，為投資控股公司，間接持有該物業全部權益。

於最後實際可行日期，顯澤為目標公司之全資附屬公司，主要從事重建及持有該物業為投資物業之業務。顯澤直接持有該物業全部權益，而目標集團目前擬重建該物業為酒店。萬科香港集團就收購顯澤全部股權及應收顯澤全部股東貸款所產生之原收購成本(包括已付交易費及印花稅)約為港幣588,000,000元。

以下載列目標公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之未經審核賬目摘要：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一七年 十二月三十一日 港幣 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣 (未經審核)
收入	—	—
除稅前虧損	2,865	—
除稅後虧損	2,865	—
負債淨額	20,434	20,434

以下載列顯澤於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日(即顯澤之財政年結日)止兩個年度之會計師報告摘要：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
收入	—	—
除稅前盈利	58,704	2,242
除稅後盈利	58,704	2,242
資產淨值	208,014	210,256

該物業包括各片或各幅位於香港北角且於土地註冊處註冊為內地段第6748、6747、6746及6745號之土地，連同建於其上之宅院及樓宇，亦即香港春秧街62、64、66及68號。各片土地受政府租契規限，被視為根據香港法例第40章

政府租契條例之條文授出，於原政府租契屆滿後自一九九六年九月五日起續期75年，地盤面積合共約403.2平方米，作住宅及／或商業用途。

收購事項之財務影響

完成後，目標公司將成為本公司間接擁有約99.89%權益之附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將綜合併入本公司之綜合財務報表。

資產及負債

於二零一九年六月三十日，本集團之未經審核綜合總資產及負債分別約為港幣5,160,700,000元及港幣1,451,100,000元。假設完成於二零一八年十二月三十一日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產及負債將因收購事項而分別減至約港幣5,152,000,000元及港幣1,444,500,000元。

盈利

誠如本通函附錄二及三所載，前目標集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之除稅後虧損為港幣38,000元，而顯澤於截至二零一九年三月三十一日止年度之除稅後盈利則約為港幣2,200,000元。

由於目標集團之財務業績將於完成後綜合併入本集團，本集團自完成起之盈利將受到目標集團之表現影響。由於目標集團主要從事持有尚未發展之該物業，故收購事項對本集團之盈利並無任何即時重大影響。然而，預期收購事項將對本集團之整體盈利帶來正面影響，並可於完成發展該物業後擴闊本集團之中長期盈利基礎。

有關收購事項之財務影響連同編製未經審核備考財務資料之基準之進一步詳情載於本通函附錄五。

II. 修訂現有持續關連交易之年度上限及條款

茲提述本公司日期為二零一九年三月八日之公佈及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函，內容有關(其中包括)管理服務框架協議。

由於預期(i)本公司擬借助香港管理團隊之專業知識及經驗發展其香港資產管理業務並加強其物業發展及投資業務；及(ii)有需要為萬科集團管理香港現有物業權益，VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港訂立補充管理

服務框架協議以修訂及重列管理服務框架協議，藉此擴大管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易之服務範圍及修訂年度上限，據此，除海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。

補充管理服務框架協議

補充管理服務框架協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年八月二十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) VPO訂約各方；
- (2) 萬科香港訂約各方；及
- (3) 萬科控股香港

期限

期限將於完成日期開始，並於二零二一年十二月三十一日屆滿。

服務

在補充管理服務框架協議之條款及條件規限下，訂約各方同意擴大管理服務框架協議項下擬提供服務範圍以包括香港管理服務，致使除現有海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。香港管理服務包括但不限於以下有關投資香港房地產市場的服務：

- (a) 市場研究及物色投資；

- (b) 投資管理及項目管理(包括建築、發展、銷售及市場推廣管理)；
- (c) 撤出相關投資；
- (d) 融資及現金流量管理；
- (e) 整體財務管理；
- (f) 法律及合規管理；及
- (g) 公司秘書服務。

費用及釐定基準

就香港管理服務而言，萬科香港應付萬科控股香港之費用將包括萬科香港及其附屬公司就香港相關項目投資資本每年按1.25%計算之管理費。投資資本將包括萬科香港提供之資本或債務融資(但不包括第三方就進行投資向萬科香港提供之資本或債務融資)。除上述1.25%費用外，就由第三方(萬科香港除外)持有權益之項目控股公司(即萬科香港集團之附屬公司)而言，有關項目公司須向萬科控股香港支付額外管理費，有關管理費乃根據(i)第三方於相關項目之權益及(ii)就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定。

就香港管理服務而言，每年按1.25%向萬科香港收取之費率為經擴大集團就將向萬科香港集團提供之所有服務(包括於項目控股公司層面與營運有關之服務)收取之費用總額，並經參考房地產基金經理(為獨立第三方)就提供相若服務而收取之管理費率釐定。就第三方於相關項目之權益向項目公司(即萬科香港之附屬公司)收取之額外管理費(如適用)乃根據第三方項目經理就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定，相當於第三方透過項目控股公司接獲項目管理服務按比例計算之管理費。訂約各方同意萬科控股香港將按一般商業條款或按對萬科控股香港而言不遜於萬科控股香港可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港(及／或於香港物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。補充管理服務框架協議項下各項交易之管理費將按季支付，且不附帶一切稅項、減免、徵稅、關稅及費用。

除上述修訂外，海外管理服務之費用及釐定基準將維持不變。

管理服務之經修訂年度上限及釐定基準

根據管理服務框架協議，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，海外管理服務之年度上限分別約為港幣75,000,000元、港幣165,000,000元及港幣185,000,000元。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，有關海外管理服務及香港管理服務之補充管理服務框架協議項下交易之經修訂年度上限分別合共修訂為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元。

於達致上述經修訂年度上限時，董事已計及(其中包括)以下各項假設及因素：

- (i) 萬科香港訂約各方及其附屬公司就其項目產生之過往項目及銷售管理成本；
- (ii) 根據萬科香港訂約各方及其附屬公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度將在英國、美國及香港產生之預期承諾／投資資本計算得出之萬科香港訂約各方及其附屬公司應付估計費用。於最後實際可行日期，根據補充管理服務框架協議將管理之物業項目投資資本總額不少於港幣166億元(不包括透過收購事項將注入經擴大集團之該物業)，而根據相關項目之最新投資計劃，上述項目於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之預期投資總額估計分別約為港幣2,700,000,000元、港幣3,200,000,000元及港幣2,100,000,000元；
- (iii) 第三方將投資於項目控股公司(即萬科香港之附屬公司)且獲香港管理服務涵蓋之估計金額；
- (iv) 就萬科香港訂約各方及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年各年收購英國、美國及香港新項目將投資之額外資金預留之緩衝額。在上述截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之每年估計管理費及額外管理費總額之上，就截至二零一九年十二月三十一日止年度加

上約20%之緩衝額以及就截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度加上稍低於10%之緩衝額，以便允許於偶發情況下可能提高管理費及額外管理費，例如(a)香港、英國及美國之經濟狀況及物業市場表現出現變動；(b)發展香港、英國及美國物業項目之建築成本以及項目之銷售所得款項出現變動；(c)萬科香港在香港、英國及美國之投資策略改變；及(d)員工薪金因通脹而上漲；

(v) 根據補充管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及

(vi) 英國、美國及香港之經濟狀況及物業市場表現。

先決條件

在以下先決條件規限下，補充管理服務框架協議將於完成日期即時生效：

(a) 獲獨立股東於股東特別大會批准；及

(b) 於完成時或之前，按與萬科控股香港指定之人員(目前負責監察及管理萬科香港／萬科集團在香港之所有物業項目之營運)所訂立之現有僱傭協議大致相同之條款僱用該等人員。

上述先決條件均不得豁免。倘先決條件未能於二零一九年十二月三十一日(或訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前達成，則補充管理服務框架協議將告失效，訂約各方不得向其他各方提出申索；及為免生疑問，管理服務框架協議將繼續於有關情況下生效，而VPO訂約各方將繼續向萬科香港訂約各方提供海外管理服務，惟須受本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函所載經批准年度上限規限。

於最後實際可行日期，概無達成上述條件。

獲萬科香港獨家委聘

除萬科香港訂約各方獨家委聘VPO訂約各方提供海外管理服務外，萬科香港將委聘萬科控股香港在香港獨家提供香港管理服務，除非萬科控股香港書面向萬科香港表示其決定不會就任何特定項目接受委聘，屆時萬科

香港或萬科其他附屬公司有權就有關項目委聘任何第三方提供香港管理服務。

萬科香港向萬科控股香港承諾，倘萬科香港／萬科任何其他附屬公司於香港之任何物業發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益，其將於切實可行情況下盡快通知萬科控股香港。

除上述修訂外，管理服務框架協議中有關海外管理服務之所有其他條款將維持不變。有關管理服務框架協議條件條款之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月八日之公佈及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函。

進行收購事項及持續關連交易之理由及好處

作為企業發展之里程碑以及彰顯本集團發展資產管理並加強物業發展及投資業務之目標，本集團已完成收購分別位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)。此外，本集團透過招攬萬科集團之前僱員而得以加強在英國及美國之資產管理能力，並現正在當地向萬科集團提供資產管理服務。預期此等項目及業務活動將自二零一九年下半年起為本集團貢獻收入。有關上述交易及項目之詳情於本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露。

為了繼續擴展本集團資產管理以及物業發展及投資業務，董事會認為，收購事項乃本集團擴大其香港物業市場組合之良機，尤其是本集團之西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「柏傲灣」)逾99%單位已售出。收購事項使本集團可擁有新資源，為股東爭取長遠增長前景及投資回報。完成發展該物業為酒店後，預期該物業將為本集團帶來穩定收入。

隨著進行收購事項，經擴大集團將於完成時僱用香港管理團隊。香港管理團隊自二零一二年成立，在香港物業市場積累了寶貴的資產管理、物業發展及投資能力及經驗。具體而言，香港管理團隊之主要成員(包括項目總監、財務總監以及銷售及市場推廣總監)於加入萬科前，曾在知名物業投資及發展綜合企業任職，在物業發展及投資方面擁有豐富經驗。隨著增聘此等人員，經擴大集團可奠定堅實基礎，在香港物業市場培育其資產管理以及物業發展及投資能力，為資產管理部門增添新收入來源。此外，預期此舉將與本集團在美國及英

國之現有資產管理業務締造協同效應，並提升經擴大集團於房地產業務領域之整體競爭優勢。

補充管理服務框架協議所載主要定價政策、主要條款及指標亦為訂約各方釐定管理費提供公平合理之基準，而毋須為未來不同項目進行長時間磋商並耗費大量時間及成本。持續關連交易將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而董事會普遍認為，訂立持續關連交易符合本公司及股東整體利益。補充管理服務框架協議亦讓經擴大集團於萬科香港訂約各方在英國、美國及香港投資時受惠，而根據管理服務框架協議，經擴大集團僅於萬科香港訂約各方在英國及美國投資時受惠。

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見載於本通函第32至33頁之獨立董事委員會函件)認為，買賣協議及補充管理服務框架協議(以及經修訂年度上限)之條款乃由訂約各方於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款公平磋商協定，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

除香港、英國及美國外，本集團將留意世界各地具備良好發展及投資潛力之其他房地產市場，對有助本公司增長及擴展以及為股東整體締造價值之新機遇抱持開放態度。

內部監控措施

為監察補充管理服務框架協議項下交易，本公司將採納以下主要內部監控措施：

- (a) 任何個別香港及海外管理服務協議須由執行董事及相關法律及／或合規人員審閱，以確保條款及管理費符合補充管理服務框架協議，且不會超過經修訂年度上限。具體而言，為確保本公司將不時收取之管理費不遜於獨立第三方所提供者，本公司將檢討本公司將每年收取之管理費，方法為根據財務數據公司所提供全球房地產基金之管理費率及提供相若服務之上市發行人所收取費用之統計數據而參考市場上管理

費之走勢，並可能訂立經修訂協議，以於必要時調整本公司將收取之管理費百分比；

- (b) 本公司已指派若干管理層成員密切監察及定期審閱存續協議及定價條款(每季度至少一次)，以確保補充管理服務框架協議項下擬進行交易將按一般商業條款或按對VPO訂約各方及／或萬科控股香港而言不遜於VPO訂約各方及／或萬科控股香港可能不時就相若服務與獨立第三方進行交易之條款進行；
- (c) 獨立非執行董事將進行年度檢討，並確認補充管理服務框架協議項下擬進行交易是否根據補充管理服務框架協議於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東整體利益，並確保本集團已遵守上市規則；及
- (d) 本公司將委聘其核數師每年就補充管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易作出報告。核數師將每年向董事會書面確認是否有任何事項引起其注意，導致彼等認為補充管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易：(i)未經董事會批准；(ii)並非在所有重大方面符合本集團之定價政策；(iii)並非在所有重大方面根據補充管理服務框架協議訂立；及(iv)已超過當中所載年度上限。本公司將允許並確保補充管理服務框架協議對手方允許核數師充分查閱有關記錄，以便就交易作出報告。

萬科香港訂約各方／萬科集團之收入貢獻

儘管於完成後經擴大集團之部分收入可能來自萬科香港訂約各方或萬科集團其他成員公司提供海外管理服務及香港管理服務(根據經修訂年度上限計算)，惟董事認為此舉並不構成過度倚賴萬科集團，理由如下：

- (a) 根據截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之經修訂年度上限分別約港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元計算，預期向萬科香港集團提供海外管理服務及香港管理服務將產生之收入預期百分比佔經擴大集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年將產生之綜

合收入總額少於一半，當中假設收入總額將包括(i)本集團位於香港之投資物業麗晶中心將產生之收入；(ii)本集團位於英國倫敦之投資物業Ryder Court將產生之收入；(iii)本公司所持就發展位於紐約之Park Row物業提供所需資金之投資工具將產生之回報；及(iv)補充管理服務框架協議項下管理服務之收入，並包括向第三方客戶提供海外管理服務及香港管理服務將產生之收入。

- (b) 管理費乃就萬科香港集團相關項目投資資本每年按1.25%計算。單一資產／項目(特別是規模龐大之資產／項目)擁有大量投資資本乃常見情況。由於規模龐大之項目擁有大量投資資本，即使經擴大集團(透過VPO訂約各方)管理之物業／項目數目不多，萬科香港集團或其他客戶容易成為經擴大集團之主要客戶。此情況尤其適用於萬科集團，萬科集團自一九八四年成立以來為中國最大住宅公司之一及全球最大房地產公司之一，亦為財富世界500強企業，擁有多項投資資本龐大之物業／項目。
- (c) 由於物業發展、投資及管理行業(不論香港、英國或美國)對聲譽及資本之要求較高，該等行業之入行門檻偏高。與大部分其他行業相比，供求雙方之參與者數目有限。董事會認為，客戶集中對物業資產管理公司／團隊而言乃常見情況，原因為委聘物業管理服務供應商時，物業投資者／項目擁有人審慎考慮物業管理人員之良好往績記錄、經驗及聲譽實屬行內正常做法。單一物業資產管理服務供應商為單一物業投資者客戶之各項物業或項目提供管理服務乃常見情況，原因為除物業管理人員之聲譽及良好往績記錄外，彼等亦建立了關係、信任及相互理解相關業務常規。此外，大部分物業資產管理公司／團隊亦傾向於為少數客戶而非大量客戶管理更多物業或大型物業，從而出現客戶集中情況，以便於管理及／或更有效使用可用之財務或人力資源。有關安排或常見市場現象均有利於管理服務供應商及物業投資者／擁有人，彼等實屬相互依賴的關係，而物業投資者／擁有人委聘新管理服務供應商之成本相對高昂。

- (d) 就海外管理服務及香港管理服務而言，經擴大集團與萬科香港集團之間的業務關係及交易金額不大可能於不久將來大幅下降，原因為萬科香港／萬科將繼續保留英國、美國及香港之物業權益。向萬科香港集團／萬科集團提供海外管理服務及香港管理服務，對於日常業務過程中按一般商業條款為現有物業組合持續進行現有物業資產管理至關重要。持續向萬科香港集團提供海外管理服務及香港管理服務，將容許海外管理團隊及香港管理團隊繼續管理萬科香港／萬科集團保留之物業，從而盡量降低對本集團及萬科香港集團業務之干擾，並提升經擴大集團之經驗、聲譽及業務概況，以吸引更多第三方客戶。因此，此舉對經擴大集團及萬科香港集團／萬科集團屬互惠互利及相輔相成，原因為有關安排有助經擴大集團及萬科香港集團／萬科集團締造協同效應。
- (e) 將成為經擴大集團旗下員工之香港管理團隊自二零一二年起在香港成立，在香港物業市場積累了寶貴的資產管理、物業發展及投資能力及經驗。具體而言，香港管理團隊之主要成員(包括項目總監、財務總監以及銷售及市場推廣總監)於加入萬科集團前，曾在知名物業投資及發展綜合企業任職，在物業發展及投資方面擁有豐富經驗。彼等多年來得以深入瞭解物業發展商、投資基金及金融機構等各類客戶之需求，並具備良好往績記錄。香港管理團隊亦一直努力多元化發展其項目範圍及種類，並擴大其客戶基礎。待完成後，憑藉香港管理團隊之聲譽、能力及經驗(為物業股權投資者／項目擁有人委聘物業管理服務供應商之關鍵考慮因素)，預期香港管理團隊將有助加強經擴大集團之香港物業發展、投資及管理業務之能力，可望改善管理效率並吸引及帶來第三方客戶之其他管理項目，從而促進經擴大集團日後擴展以向更多第三方提供資產管理服務。
- (f) 基於(i)經擴大集團業務之日常管理主要由董事會及經擴大集團之高級管理層負責；(ii)經擴大集團將擁有獨立會計、財務及內部監控制度，並將根據其本身業務需要作出財務決策；及(iii)隨著香港管理團隊於完成前加入經擴大集團並成為經擴大集團之員工，經擴大集團將擁有經營及營運其業務所需一切必要人力資源及專業知識，並在資本及僱員

方面具備充分營運能力，可獨立於萬科香港集團／萬科集團營運以提供香港管理服務，並可直接及獨立地接觸供應商及客戶，故提供管理服務概不構成在管理、財務及營運方面倚賴萬科香港集團／萬科集團之情況。

除上文所述者外，另提述本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函所載董事會函件中「萬科香港訂約各方／萬科集團之收入貢獻」一節。

上市規則之涵義

由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。此外，由於賣方為萬科香港(即間接持有本公司已發行股本75%之控股股東)之全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於萬科香港為控股股東及其他萬科香港訂約各方均為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，補充管理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。由於補充管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故補充管理服務框架協議項下擬進行交易及經修訂年度上限須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

概無董事於收購事項以及修訂現有持續關連交易之年度上限及條款中擁有任何重大權益，彼等亦無就批准買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之董事會決議案放棄表決。

基於本通函「進行收購事項及持續關連交易之理由及好處」各段所詳情理由，董事(包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見載於獨立董事委員會函件)認為，根據買賣協議進行收購事項之條款、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限乃於本公司日常及一般

業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成批准(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行交易、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立股東提供意見。

實德新源資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

III. 建議更改公司名稱

董事會於二零一九年八月十五日宣佈，其建議將本公司英文名稱由「Vanke Property (Overseas) Limited」更改為「Vanke Overseas Investment Holding Company Limited」，並將其中文雙重外文名稱由「萬科置業(海外)有限公司」更改為「萬科海外投資控股有限公司」，惟須待下文所載條件達成後方可作實。

建議更改公司名稱之條件

建議更改公司名稱須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會通過特別決議案以批准(其中包括)建議更改公司名稱；及
- (ii) 開曼群島公司註冊處處長批准建議更改公司名稱。

待上文所載全部條件達成後，建議更改公司名稱將自開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書當日起生效。屆時，本公司將根據香港法例第622章公司條例第16部向香港公司註冊處辦理一切所需存檔及註冊手續。

建議更改公司名稱之理由

作為企業發展之里程碑以及彰顯本集團發展資產管理並加強物業發展及投資業務之目標，本集團於二零一九年六月完成收購分別位於英國倫敦

以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)。此外，本集團透過招攬萬科集團之前僱員而得以加強在英國及美國之資產管理能力，並現正在當地向萬科集團(本集團除外)提供資產管理服務。有關上述交易及項目之詳情於本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露。

另提述本公司建議進行之買賣協議項下收購事項以及補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易，有關詳情於本公司日期為二零一九年八月二十九日之公佈及本通函披露，而預期完成可加強本公司之香港資產管理以及物業發展及投資業務。

展望未來，本集團將繼續擴展其資產管理以及物業發展及投資業務為其主要業務。董事會認為，建議更改公司名稱將更有效反映本集團業務之現況，並有利於提升本集團之企業形象及上述未來策略業務發展。因此，董事會認為，建議更改公司名稱符合本公司及股東整體最佳利益。

建議更改公司名稱之影響

建議更改公司名稱將不會影響現有股東任何權利，亦不會影響本公司日常業務營運及／或財務狀況。所有印有本公司現有名稱之本公司現有股票將於建議更改公司名稱生效後繼續為股份之所有權憑證，並可有效用作買賣、結算、登記及交收用途。

因此，本公司將不會安排以本公司現有股票免費換領印有本公司新名稱之新股票。於建議更改公司名稱一經生效後，本公司證券之新證書僅會以本公司新名稱發出。

此外，待聯交所確認後，本公司擬於建議更改公司名稱生效後就股份在聯交所買賣更改本公司股份簡稱。

另外，不論更改公司名稱是否生效，本公司網站仍為www.vankeoverseas.com。

本公司將於適當時候另行刊發公佈，以知會股東有關股東特別大會結果、更改公司名稱之生效日期以及就股份在聯交所買賣之本公司新中英文股份簡稱。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十月三十一日(星期四)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上表決，務請閣下將隨附代表委任表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

僅獨立股東將有權於股東特別大會就批准(其中包括)以下各項之決議案表決：

- (1) 買賣協議及其項下擬進行交易；及
- (2) 補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限。

全體股東將有權於股東特別大會就批准更改公司名稱之決議案表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東(萬科及其聯繫人除外)須就批准買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案放棄表決。萬科之聯繫人Wkland Investments於292,145,949股股份中擁有權益，相當於本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本75%，其將就有關決議案放棄表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須就批准更改公司名稱之決議案放棄表決。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會所作任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司於股東特別大會提呈之決議案將以投票方式表決。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時解釋以投票方式表決之詳細程序。

股東特別大會結束後，投票結果將登載於聯交所及本公司各自之網站。

暫停辦理股東登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將由二零一九年十月二十八日(星期一)至二零一九年十月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年十月二十五日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第32至33頁所載獨立董事委員會函件及本通函第34至68頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關買賣協議項下擬進行交易及補充管理服務框架協議以及達致有關意見所考慮之理由。

獨立董事委員會聽取獨立財務顧問之建議後認為，買賣協議及補充管理服務框架協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而補充管理服務框架協議項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行。此外，獨立董事委員會認為，(i)買賣協議項下收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限均符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成批准(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案。董事會(包括獨立非執行董事)亦推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成批准(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案。

此外，董事認為，就更改公司名稱提呈之決議案符合本公司及股東整體最佳利益，故推薦閣下於股東特別大會表決贊成將提呈之決議案。

董事會函件

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

收購事項以及修訂現有持續關連交易之年度上限及條款須待其先決條件達成或(如適用)獲豁免後方告完成，因此，收購事項以及修訂現有持續關連交易之年度上限及條款未必一定付諸實行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司任何其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事兼首席執行官
關東武
謹啟

二零一九年九月三十日

vanke

萬科置業(海外)有限公司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

敬啟者：

(1) 主要及關連交易；

及

(2) 修訂現有持續關連交易之年度上限及條款

吾等謹此提述本公司所刊發日期為二零一九年九月三十日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮並就(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立股東提供推薦意見。吾等務請閣下垂注通函第8至31頁所載董事會函件及通函第34至68頁所載實德新源資本函件。

經考慮實德新源資本於其函件載列所考慮因素、理由及意見後，吾等認為(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾

獨立董事委員會函件

等推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成批准(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳維曦

獨立非執行董事
羅芷妍
謹啟

獨立非執行董事
張安志

二零一九年九月三十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問實德新源資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，當中載列其就(i)買賣協議項下擬進行收購事項；及(ii)補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限發表之意見，以供載入本通函。



SUCCESS

SUCCESS NEW SPRING CAPITAL LIMITED
實德新源資本有限公司

香港灣仔港灣道23號
鷹君中心16樓

敬啟者：

(1) 主要及關連交易；
及
(2) 修訂現有持續關連交易之年度上限及條款

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一九年九月三十日致股東之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年八月二十九日（交易時段後），買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司已發行股本約99.80%（須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%）及應收目標集團之股東貸款，現金代價為港幣594,800,000元（可予調整）。

同日，VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港訂立補充管理服務框架協議以修訂及重列管理服務框架協議，藉此擴大管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易之服務範圍及修訂年度上限，致使除現有海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務，惟須受補充管理服務框架協議之條款及條件規限。補充管理服務框架協議將於完成日期即時生效，直至二零二一年十二月三十一日為止。

由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易。此外，由於賣方為萬科香港(即間接持有 貴公司已發行股本75%之控股股東)之全資附屬公司，故根據上市規則第14A章，賣方為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑑於萬科香港為控股股東及其他萬科香港訂約各方均為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，補充管理服務框架協議項下擬進行交易將構成 貴公司之持續關連交易。由於補充管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故補充管理服務框架協議項下擬進行交易及經修訂年度上限須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及張安志先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議及補充管理服務框架協議之條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)買賣協議項下擬進行收購事項、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行；(iii)買賣協議項下擬進行收購事項、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限是否符合 貴公司及獨立股

東整體利益；及(iv)獨立股東於股東特別大會就買賣協議、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案如何表決向獨立股東提供推薦意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等概無與 貴公司、萬科集團或可能被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士有任何關係或於當中擁有權益。於過去兩年及直至最後實際可行日期，吾等僅就 貴公司日期為二零一九年五月二十一日之通函所述若干收購事項及持續關連交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除吾等就上述委聘及是次獲委任為獨立財務顧問向 貴公司提供服務之一般專業費用外，概無任何安排致使吾等可向 貴集團或可能被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士收取任何費用及利益。因此，於最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.84條可能被合理視為影響吾等獨立性之情況，以致阻礙吾等就買賣協議項下擬進行收購事項、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限(詳情載於通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年之年報(統稱「年報」)；(ii) 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一九年中期報告」)；(iii)買賣協議；(iv)補充管理服務框架協議；(v)獨立合資格估值師萊坊(「獨立估值師」)於二零一九年七月三十一日所發出該物業之估值報告(「估值報告」)；及(vi)通函所載其他資料。

吾等與獨立估值師就該物業估值採納之估值方法、基準及假設進行討論。吾等亦曾對該物業進行實地視察，並與 貴公司管理層就該物業進行討論。

吾等乃依據通函所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載列或提述以及管理層向吾等提供之一切資料及聲明(彼等須就此負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。

獨立財務顧問函件

吾等假設，管理層於通函所作一切想法、意見、期望及意向之聲明(或管理層另行向吾等所提供者)均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致令通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，吾等亦不知悉任何事實或情況，足以致令管理層向吾等所提供資料以及所作出聲明及意見失實、不準確或產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並作為吾等倚賴通函所載資料準確性之憑證以就吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條所規定採取一切必要步驟致使吾等可達致知情見解，並作為吾等倚賴所獲提供資料及陳述之憑證以就吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

股東務請注意，其後發展(包括市場及經濟狀況之重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見(不限於可能影響本函件所述買賣協議項下擬進行收購事項、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之潛在風險)，吾等概無責任更新吾等之意見以計及於最後實際可行日期後發生之事件，或更新、修改或重申吾等之意見。本意見函件所載內容不得詮釋為持有、出售或購入任何股份或貴公司任何其他證券之推薦意見。

董事願就所披露資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本函件所載資料並無遺漏任何其他事實，足以致令當中任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮收購事項、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

A. 收購事項

於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司已發行股本約99.80%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)及目標集團結欠萬科香港之全數股東貸款(本金額約為港幣325,800,000元)，現金代價為港幣594,800,000元(可予調整)。於最後實際可行日期，目標公司間接擁有該物業全部權益。

於制定吾等有關收購事項及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關 貴集團、賣方及目標集團之資料

有關 貴集團之資料

根據二零一九年中期報告，貴集團現時主要從事資產管理以及物業發展及投資業務。摘錄自二零一九年中期報告，於二零一九年六月三十日，貴集團完成收購位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)(「海外收購事項」)。此外，管理服務框架協議亦於二零一九年六月三十日生效，據此，貴集團向萬科香港訂約各方(包括可能於美國及英國任何房地產發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供海外管理服務。有關海外收購事項及海外管理服務之詳情，請參閱 貴公司有關海外收購事項及海外管理服務日期為二零一九年三月八日之公佈及日期為二零一九年五月二十一日之通函。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃摘錄自年報及二零一九年中期報告：

貴集團財務業績概要

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一九年六月三十日止六個月
	二零一七年	二零一八年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收入	96,460	101,780	51,136
除稅前盈利	167,791	689,790	83,822
除稅後盈利	155,149	676,843	77,762

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團收入來自出租香港麗晶中心之單位及泊車位所得之租金收入。吾等注意到，貴集團收入較截至二零一七年十二月三十一日止年度進一步增加約5.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之港幣101,800,000元，主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及租金有所增長。吾等亦注意到，截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團收入約為港幣51,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣50,300,000元)。增加主要由於期間內麗晶中心之單位平均出租率有所提升及平均租金有所增長。

吾等注意到，貴集團除稅後盈利較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約4.36倍至截至二零一八年十二月三十一日止年度之港幣676,800,000元，主要由於(i) 貴集團租務及物業管理業務收入上升；(ii)利息收入上升；(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司盈利為港幣465,700,000元，主要由於確認Ultimate Vantage Limited(「**Ultimate Vantage**」)銷售西鐵荃灣西站六區物業發展項目柏傲灣之單位所得盈利；及(iv)投資物業公允價值收益增加。截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團除稅後盈利約為港幣77,800,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣171,000,000元)。減少主要由於期間內投資物業公允價值收益減少。

貴集團財務狀況概要

	於十二月三十一日		於 二零一九年 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
銀行結餘及現金	865,905	1,425,085	934,533
流動資產	1,023,408	1,439,959	957,410
流動負債	37,606	38,798	622,141
資產淨值	3,001,610	3,666,767	3,709,682

貴集團銀行結餘及現金總額由二零一八年十二月三十一日約港幣1,425,100,000元減至二零一九年六月三十日約港幣934,500,000元，主要由於支付海外收購事項之代價。於二零一九年六月三十日，供股所得款項淨額已獲全數動用。於二零一八年十二月三十一日，貴集團銀行結餘及現金總額約為港幣1,425,100,000元，較二零一七年十二月三十一日約港幣865,900,000元增加約64.6%。增加主要來自(i)收取償還應收Ultimate Vantage款項約港幣207,100,000元(來自於Ultimate Vantage於柏傲灣收取之銷售所得款項)；(ii)償還部分應收金滙隆有限公司(「金滙隆」)款項約港幣20,800,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)；及(iii)向Ultimate Vantage收取股息約港幣325,000,000元，有關詳情請參閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，貴集團並無計息債務及未提用銀行融資。於二零一九年六月三十日，貴公司銀行融資為75,000,000英鎊(相當於約港幣743,900,000元)，其中74,800,000英鎊(相當於約港幣741,700,000元)已於二零一九年六月三十日動用。於二零一九年六月三十日，債務對權益比率(按貴集團計息銀行及其他借貸除以權益總額計算)約為31.4%。

貴集團於二零一九年六月三十日之資產淨值約為港幣3,709,700,000元，較二零一八年十二月三十一日約港幣3,666,800,000元增加約1.2%。增加主要由於錄得貴公司股東應佔盈利約港幣77,800,000元，並部分由派付二零一八年末期股息約港幣35,000,000元所抵銷。貴集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約為港幣3,666,800,000元，較二零一七年十二月三十一日約港幣3,001,600,000元增加約22.2%。增加主要由於期間內錄得貴公司股東應佔盈利約港幣676,800,000元，並部分由派付二零一八年末期股息約港幣11,700,000元所抵銷。

有關萬科香港及賣方之資料

萬科香港為投資控股公司，主要從事物業發展及投資。其為萬科物業業務其中一個投資平台。

Wkinv HK Holdings Limited (作為賣方) 為萬科香港之全資附屬公司，為投資控股公司。

有關前目標集團及該物業之資料

目標公司為賣方之附屬公司，為投資控股公司，間接持有該物業全部權益。

下表載列前目標集團自二零一六年五月六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月之經審核財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二所載前目標集團之會計師報告：

前目標集團財務業績概要

	自二零一六年 五月六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	截至六月三十日 止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
收入	—	—	—	—	—
除稅前虧損	(107)	(81)	(76)	(38)	(38)
除稅後虧損	(107)	(81)	(76)	(38)	(38)

誠如上文所示，吾等注意到，前目標集團自二零一六年五月六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月並無錄得收入。前目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後虧損較自二零一六年五月六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間減少約24.3%至約港幣81,000元，主要由於截至二零一六年十二月三十一日止期間產生註冊成立費用。前目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後虧損較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約6.2%至約港幣76,000元，主要由於法律及專業費用減少。前目標集團截至二零一九年六月三十日止六個月錄得除稅後虧損約港幣38,000元，與截至二零一八年六月三十日止六個月相同。

獨立財務顧問函件

前目標集團財務狀況概要

	於十二月三十一日			於 二零一九年 六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	—*	—*	—*	—*
負債總額	107	188	264	302
資產淨值	107	188	264	302

* 指金額少於港幣1,000元

前目標集團為投資控股而成立，其資產總值於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日仍然微不足道。負債總額及負債淨額由二零一六年十二月三十一日約港幣107,000元增加約75.7%至二零一七年十二月三十一日約港幣188,000元，主要由於一間中介控股公司代前目標集團支付開支。

負債總額及負債淨額由二零一七年十二月三十一日約港幣188,000元增加約40.4%至二零一八年十二月三十一日約港幣264,000元，並進一步增加約14.4%至二零一九年六月三十日約港幣302,000元，主要由於一間中介控股公司代前目標集團支付開支。

於最後實際可行日期，顯澤為目標公司之全資附屬公司，主要從事持有該物業。顯澤直接持有該物業全部權益，而目標集團目前擬重建該物業為酒店。萬科香港集團就收購顯澤全部股權及應收顯澤全部股東貸款所產生之原收購成本(包括已付交易費及印花稅)約為港幣588,000,000元。

下表載列顯澤截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之經審核財務資料概要，乃摘錄自通函附錄三所載顯澤之會計師報告：

顯澤財務業績概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	—	—	—
除稅前盈利	53,810	58,704	2,242
除稅後盈利	53,810	58,704	2,242

獨立財務顧問函件

誠如上文所示，吾等注意到，顯澤截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度並無錄得收入。顯澤截至二零一九年三月三十一日止年度之除稅後盈利較截至二零一八年三月三十一日止年度減少約96.2%至約港幣2,200,000元，主要由於重建中投資物業公允價值收益大幅下跌。顯澤截至二零一八年三月三十一日止年度之除稅後盈利較截至二零一七年三月三十一日止年度增加約9.1%至約港幣58,700,000元，主要由於重建中投資物業公允價值收益上升。

顯澤財務狀況概要

	於三月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	456,660	520,073	527,024
負債總額	307,350	312,059	316,768
資產淨值	149,310	208,014	210,256

顯澤資產總值由二零一七年三月三十一日約港幣456,700,000元增加約13.9%至二零一八年三月三十一日約港幣520,100,000元，主要由於重建中投資物業公允價值收益上升；而負債總額由二零一七年三月三十一日約港幣307,400,000元增加約1.5%至二零一八年三月三十一日約港幣312,100,000元，主要由於銀行貸款及來自一間前關聯公司貸款產生之應付利息增加。顯澤資產淨值由二零一七年三月三十一日約港幣149,300,000元增加約39.3%至二零一八年三月三十一日約港幣208,000,000元。增加主要由於重建中投資物業公允價值收益上升。

顯澤資產總值由二零一八年三月三十一日約港幣520,100,000元增加約1.3%至二零一九年三月三十一日約港幣527,000,000元，主要由於重建中投資物業公允價值收益上升；而負債總額由二零一八年三月三十一日約港幣312,100,000元增加約1.5%至二零一九年三月三十一日約港幣316,800,000元，主要由於銀行貸款及來自一間前關聯公司貸款產生之應付利息增加。顯澤資產淨值由二零一八年三月三十一日約港幣208,000,000元增加約1.1%至二零一九年三月三十一日約港幣210,300,000元。增加主要由於重建中投資物業公允價值收益上升。

該物業

該物業總地盤面積約為403.2平方米，包括各片或各幅位於香港北角且於土地註冊處註冊為內地段第6748、6747、6746及6745號之土地，連同建於其上之宅院及樓宇，亦即香港春秧街62、64、66及68號。各片土地受政府租契規限，被視為根據香港法例第40章政府租契條例之條文授出，於原政府租契屆滿後自一九九六年九月五日起續期75年，根據現行土地管理制度獲准作住宅及／或商業用途。

據管理層表示，該物業之發展項目將包括總規劃建築面積約6,047.9平方米，並計劃作為酒店發展項目（「酒店發展項目」）。酒店發展項目預期將興建酒店大樓，並在平台之上興建約有150至200個單位之酒店服務式公寓，包括大堂、停車場、會所及零售區。於完成設計及施工前，建築工程計劃於二零一九年底開始，預期將於二零二二年第四季度完工。待取得一切必要之酒店營運牌照及批准後，酒店發展項目預期將於二零二三年第四季度投入營運。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年八月二十九日

訂約方

- (1) 貴公司之全資附屬公司買方（作為買方）；及
- (2) 萬科香港之全資附屬公司賣方（作為賣方）。

將予收購資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，即目標公司於完成時之已發行股本約99.80%（須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%）及目標集團結欠萬科香港之全數股東貸款（本金額約為港幣325,800,000元）。

根據董事會函件，銷售股份百分比並非於簽訂買賣協議時釐定，原因為其須視乎 貴集團及萬科集團僱員於完成前透過共同投資計劃將承諾或作出之實際投資而定。董事向吾等表示，(i)根據買賣協議之條款，代價亦將按照最終銷售股份百分比之比例調整；(ii)有關僱員共同投資將參與之股權設有上限，故 貴集團仍可持有相關項目至少99%權益；及(iii)有關僱員共同投資計劃可確保僱員與 貴集團利益保持一致。因此，吾等認為釐定最終百分比及有關僱員共同投資安排屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。於最後實際可行日期，銷售股份百分比釐定為約99.89%，而目標公司已發行股本餘下約0.11%將於完成時以僱員共同投資安排形式由負責發展及管理該物業之 貴集團及萬科集團若干僱員(包括將成為萬科控股香港董事之香港管理團隊若干主要僱員)實益或實際擁有，該等僱員將於完成後仍實益或實際擁有目標公司。

代價

就買賣銷售股份及銷售貸款應付之代價將為港幣594,800,000元，可予調整，其中：

- (i) 5%代價(即港幣29,800,000元)已由買方於簽訂買賣協議日期起計5個營業日內支付予賣方作為可退還訂金；
- (ii) 90%代價(即港幣535,200,000元)將由買方於完成日期以現金支付予賣方；及
- (iii) 5%代價(即餘款港幣29,800,000元) (「保留金」)將於釐定目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為該物業價值固定為港幣596,000,000元(按100%基準計算)以及目標集團處於無現金及無債務狀況。完成資產淨值將根據於完成日期目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款及應計負債(銷售貸款除外)釐定。

倘完成資產淨值高於或低於港幣596,000,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據(i)銷售股份百分比乘以(ii)完成資產淨值

與該物業價值(即固定為港幣596,000,000元)間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限為保留金)。保留金(或其中部分)其後將視乎情況發放予賣方或由買方保留。於最後實際可行日期，銷售股份百分比固定為約99.89%，故代價將約為港幣595,300,000元(按無現金及無債務基準予以調整)。吾等曾與管理層討論，倘釐定完成資產淨值出現爭議，貴公司將委聘執業會計師審閱完成資產淨值。

現金代價將由借款及 貴公司內部資源撥付。

釐定代價之基準

代價乃由買方與賣方公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 該物業於二零一九年七月三十一日之初步物業估值不少於港幣596,000,000元；
- (2) 目標集團於二零一九年七月三十一日之綜合流動資產淨值約港幣270,200,000元；及
- (3) 目標集團之股東貸款本金額約港幣325,800,000元。

該物業之估值乃由 貴公司之獨立測量師萊坊進行。測量師採用市場比較法評估該物業。

有關先決條件及完成之條款，請參閱董事會函件「(1)主要及關連交易 — 收購事項 — 買賣協議」一節中「先決條件」及「完成」各段。

代價分析

吾等注意到，銷售股份及銷售貸款之代價港幣594,800,000元(可予調整)相當於該物業於二零一九年七月三十一日之估值港幣596,000,000元約99.80%。據管理層表示，調整代價將反映目標公司於完成時之最近期綜合資產淨值狀況(即完成資產淨值)。倘完成資產淨值高於或低於港幣596,000,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據(i)約99.80%乘以(ii)完成資產淨值與該物業價值(即固定為港幣596,000,000元)間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限相當於保留金)。吾等認為，

上述調整機制屬公平合理，原因為(i)倘完成資產淨值(包括目標集團於完成前產生額外負債之情況)低於該物業市值港幣596,000,000元，下調可降低代價；及(ii)上調上限可保障 貴公司於採納調整機制後不會出現大幅偏離代價(包括目標集團於完成前增加現金之情況)及 貴公司於收購事項之現金流量需求之情況。由於 貴公司有權於盡職審查結果未能令人滿意之時終止買賣協議，故管理層預期必要調整將不會超逾上調或下調上限。

吾等注意到，董事會知悉代價高於萬科香港集團就收購顯澤全部股權及應收顯澤全部股東貸款所產生之原收購成本(包括已付交易費及印花稅)約港幣588,000,000元。除董事會函件「釐定代價之基準」一段所披露因素外，於釐定代價時，董事會進一步考慮(i)萬科香港集團所產生之該物業原收購成本之資本融資成本；及(ii)萬科香港集團所產生之該物業原收購成本乃由萬科香港與當時之賣方公平磋商釐定。此外，吾等認為該物業原收購成本不應為釐定代價之唯一因素。

於評估代價是否屬公平合理時，吾等在聯交所網站搜索於最近24個月期間涉及收購／出售位於香港之酒店／商業住宅之可資比較交易。吾等已全面識別出四宗可資比較交易，並注意到全部交易之代價均相等

獨立財務顧問函件

於或高於目標公司資產淨值(經計及相關目標公司所持物業之最近期估值或市值)(「香港可資比較交易」)。下表說明四宗交易之詳情：

公佈日期	公司 (股份代號)	交易概要	代價	物業市值／ 目標集團資產淨值	建築面積價格 (每平方米)
二零一九年 七月十六日	興勝創建控股有限公司(896)	出售持有位於香港西營盤之地塊之公司全部股權	港幣420,000,000元	港幣420,000,000元／ 港幣180,500,000元	港幣228,420元
二零一八年 十二月十日	英皇集團(國際)有限公司(163)	出售持有位於香港油麻地之酒店之公司全部股權	港幣 1,100,000,000元 ^{附註1}	港幣420,300,000元 ^{附註1}	港幣243,630元
二零一八年 五月十四日	亞洲木薯資源控股有限公司(841)	收購持有位於香港上環之商業住宅之公司全部股權	港幣1,100,000,000元	港幣1,100,000,000元／ 港幣193,400,000元	港幣188,003元
二零一八年 四月十九日	開源控股有限公司(1215)	出售持有位於香港上環之酒店之公司全部股權	港幣 819,500,000元 ^{附註2}	港幣511,600,000元／ 港幣466,600,000元 ^{附註2}	港幣232,499元

附註：

1. 出售公司於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨值約為港幣420,400,000元。概無公開披露物業市值。代價錄得未經審核出售收益約港幣785,300,000元。
2. 目標集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為港幣466,600,000元，而酒店物業於二零一八年三月三十一日之市值約為港幣511,600,000元。代價錄得未經審核收益約港幣336,700,000元。

吾等注意到，香港可資比較交易之建築面積平均價格約為每平方米港幣223,137元，稍高於該物業之建築面積價格約每平方米港幣205,029元。於釐定樣本規模時，吾等審視每六個月之調查結果，及吾等審視合共24個月之樣本。由於吾等概不知悉其他於香港進行之可資比

較交易之代價並非相等於或低於目標集團資產淨值，故吾等認為現行觀察項目數目充分。鑑於該物業位於發展成熟的商住區，可作酒店發展之地積比率為15倍高水平，加上香港物業市場近期一直為全球其中一個價格最高昂及流動性最高的地點，故代價較目標公司資產淨值並無折讓屬公平合理。此等香港可資比較交易與建議收購事項相似之處充分，原因為全部可資比較交易均涉及持有位於香港之地塊連同建於其上之樓宇(如有)之目標公司之交易，而其代價乃經參考現行市況釐定。吾等認為，此等香港可資比較交易構成釐定代價之有效參考資料，並經參考隨著目標物業市值調整之目標公司資產淨值。經計及該物業為目標集團主要資產後，吾等認為，代價將參考該物業之最近期估值並假設目標集團處於無現金及無債務狀況而釐定實屬合理舉措。因此，吾等之分析側重於該物業之估值亦屬恰當。

估值

貴公司已委任萊坊為獨立估值師，以評估該物業於二零一九年七月三十一日之市值。根據估值報告，該物業於二零一九年七月三十一日現況下作為發展地盤之市值為港幣596,000,000元。估值報告全文載於通函附錄六。

就盡職審查而言，吾等已審閱並與獨立估值師討論通函附錄六估值報告所載就該物業之估值(i)採納之方法以及基準及假設；(ii)獨立估值師採取之步驟及盡職審查措施；及(iii)採納之可資比較交易詳情。吾等亦從獨立估值師得悉，(i)市場法乃有關土地估值之常用方法；及(ii)有關方法常用於評估存在性質相若之可靠可資比較物業交易之資產。採用市場法得出估值所採納之基準及假設乃基於若干參數，例如業權、地點、土地狀況及地盤面積。就此，吾等已審閱聯交所其他上市公司對相若交易之物業進行之估值以及其他獨立估值師採納之基準及假設，並注意到市場法為評估存在性質相若之可靠可資比較土地交易之發展地盤之常用估值方法。吾等亦審閱聯交所其他上市公司對性質相若之物業進行之估值，並注意到市場法為評估存在性質相若之可靠可資比較交易之物業之常用估值方法。有鑑於此，吾等認為，獨立估值師對該物業估值所採納之估值方法、基準及假設屬合理及與市場慣例一致。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，可資比較交易根據可資比較土地與該物業之間在各方面(包括地點、交易日期、規模、景觀、樓齡、設施及交通)之差異，作出獨立估值師認為合適之調整。吾等亦注意到，該物業將根據酒店發展項目(定義見下文)發展為酒店。因此，吾等識別出三宗於二零一八年第四季度至二零一九年第三季度進行交易之可資比較酒店交易。下文載列三宗可資比較交易之詳情：

發展項目	晉逸維園精品酒店		
	銅鑼灣	香港盛世酒店	One Eleven
地區	香港北角	香港油麻地	香港西營盤
地址	英皇道33號	砵蘭街60號	高街111號
開業年份	二零一二年	二零一五年	一九九七年
建築面積(概約)	49,000平方呎	49,000平方呎	20,000平方呎
客房數目	132	199	22
交易日期	二零一八年 第四季度	二零一八年 第四季度	二零一九年 第三季度
代價(概約)	港幣800,000,000元	港幣1,100,000,000元	港幣420,000,000元

吾等注意到獨立估值師所引述三宗可資比較交易中其中兩宗(即「One Eleven」及「香港盛世酒店」)與本函件第48頁之列表所載吾等之獨立搜查中之首宗及第二宗香港可資比較交易相同。務請注意，此等可資比較交易之建築面積價格介乎每平方米約港幣175,738元至每平方米約港幣241,640元，而經計及地盤價值及發展成本後，該物業之建築面積價格將為每平方米約港幣205,029元，處於此等可資比較交易範圍內。於選定可資比較交易時，獨立估值師已考慮以下多項因素(其中包括)：(i)可資比較交易於一年內進行。交易日期越接近估值日期，所作調整越少，以反映有關估值日期至交易日期時間差異之市場變化；(ii)可資比較交易所涉及物業及該物業位於市區，鄰近香港中環、銅鑼灣及旺角等旅遊及商業區。遠離旅遊及商業區之其他地區交易不予計算，以免作出重大調整；(iii)可資比較交易所涉及物業與該物業之交通便利情況相若，原因為該物業位於香港島北角，附近設有港鐵及專營巴士等公共交通；(iv)審查可資比較交易所涉及物業之許可用途。根據相關分區計劃，可資比較交易所涉及物業劃為「商業／住宅」或「商業」或「住宅(甲類)」，獲准作酒店或服務式公寓用途，與該物業相同；(v)可資比較交易所涉

及物業之景觀須與該物業相若(即樓宇景觀)；及(vi)該物業其上將興建之酒店之預期星級須與可資比較交易所涉及物業之星級相若(即三至四星級酒店)。

吾等已採用市場法審視聯交所其他上市公司進行之物業估值，而吾等曾與獨立估值師討論其可資比較選擇，得悉概無物業與該物業完全相同，選擇標準及調整對估值以取得相關可資比較資料至關重要。吾等注意到於評估存在性質相若之可靠可資比較物業交易之物業時，獨立估值師之可資比較交易選擇標準及所作相關調整實屬常見做法。因此，吾等認為獨立估值師之可資比較交易選擇標準及所作相關調整屬合理並符合市場慣例。

此外，吾等已向獨立估值師查詢其資歷、專業知識及獨立性。獨立估值師確認，除(i)獲委聘就 貴公司日期為二零一九年五月二十一日之通函所述英國及美國若干物業進行估值；及(ii)獲委聘就該物業進行估值外，其與 貴公司及 貴公司關連人士現時或過往並無關係。儘管獨立估值師先前獲 貴公司委聘進行物業估值，惟吾等確認 貴公司及獨立估值師概不知悉有任何關係可能導致彼等未必獨立，而吾等亦不知悉將導致吾等質疑獨立估值師之專業知識及獨立性之任何事宜，並信納獨立估值師獨立於 貴公司。吾等已審閱獨立估值師之委聘條款，當中特別注意工作範圍是否適當。根據吾等之審閱，吾等概不知悉可能對估值報告所作保證程度構成不利影響之任何工作範圍限制。吾等從獨立估值師得悉，彼等倚賴 貴公司向彼等提供之若干資料。吾等注意到， 貴公司向獨立估值師作出之該等陳述與通函所載資料一致。吾等亦得悉，獨立估值師於二零一九年八月二十日在香港實地視察該物業。獨立估值師概不知悉將導致其質疑 貴公司所提供資料之真實性或合理性之任何事宜。誠如估值報告所載，在達致該物業之市值時，獨立估值師已遵守(a)香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》；及(b)皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 二零一七年全球準則》。

基於上文所述，吾等認同獨立估值師之見解，認為(i)獨立估值師就釐定該物業之市值所採納之估值方法屬常用恰當方法；及(ii)該物業之估值基準及假設屬公平合理。因此，吾等並無採用其他方法反複核實該物業之估值。儘管如此，獨立股東務請注意，該物業之估值通常涉及若干假設，因此，該物業於二零一九年七月三十一日之估值港幣596,000,000元未必反映在市場上出售之實際交易價值。

總括而言，考慮到(i)代價乃由買方與賣方公平磋商達致；(ii)最終代價將根據完成資產淨值調整並可予上調或下調，以保障貴公司不會出現大幅偏離代價之情況；及(iii)獨立估值師就釐定該物業之市值所採納之估值方法屬常用恰當方法，而該物業之估值基準及假設屬公平合理。

吾等認同董事之見解，認為釐定代價之基準屬公平合理並符合貴公司及獨立股東整體利益。

對經擴大集團之財務影響

根據董事會函件，完成後，目標公司將成為貴公司之間接非全資附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將綜合併入貴公司之綜合財務報表。

資產淨值

根據通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一九年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別減至約港幣5,152,000,000元及港幣1,444,500,000元，而經擴大集團之未經審核資產淨值將因收購事項將產生之費用及開支而微跌至約港幣3,707,400,000元。

負債比率

根據通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一九年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考淨負債比率維持不變，約為31.4%（按經擴大集團之計息銀行及其他借貸除總權益計算得出）。

盈利

根據通函附錄二及三所載前目標集團及顯澤財務資料之會計師報告，前目標集團及顯澤於截至二零一九年六月三十日止六個月之除稅後盈利分別為零元及約港幣2,200,000元。假設收購事項於二零一九年六月三十日完成，由於目標集團主要從事持有尚未發展之該物業，故收購事項對 貴集團之盈利並無任何即時影響。

現金流量

代價約港幣594,800,000元（可予調整）將由借款及 貴公司內部資源撥付。經計及(i)於二零一九年六月三十日之銀行結餘及現金約港幣934,500,000元；及(ii) 貴集團其中一項投資物業麗晶中心目前並無產權負擔，可於有需要時為 貴集團籌集資金及帶來額外現金資源，吾等認同董事之見解，認為 貴集團將具備充裕財務資源以支付現金，亦具備充裕營運資金以應付自通函刊發日期起計至少12個月之需求。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不擬表示經擴大集團於完成時之財務狀況。

B. 修訂現有持續關連交易之年度上限及條款

茲提述 貴公司日期為二零一九年三月八日之公佈及 貴公司日期為二零一九年五月二十一日之通函，內容有關（其中包括）管理服務框架協議。

由於預期(i) 貴公司擬借助香港管理團隊之專業知識及經驗發展其香港資產管理業務並加強其物業發展及投資業務；及(ii)有需要為萬科集團管理香港現有物業權益，VPO訂約各方、萬科香港訂約各方與萬科控股香港訂立補充管

理服務框架協議，藉此擴大管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易之服務範圍及修訂年度上限，據此，除海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務，惟須受補充管理服務框架協議之條款及條件規限。

補充管理服務框架協議

補充管理服務框架協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年八月二十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) VPO訂約各方；
- (2) 萬科香港訂約各方；及
- (3) 萬科控股香港

期限

期限將於完成日期開始，並於二零二一年十二月三十一日屆滿。

服務

在補充管理服務框架協議之條款及條件規限下，訂約各方同意擴大管理服務框架協議項下擬提供服務範圍以包括香港管理服務，致使除現有海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港，並由經擴大集團透過萬科控股香港(將於完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。香港管理服務包括但不限於以下有關投資香港房地產市場的服務：

- (a) 市場研究及物色投資；
- (b) 投資管理及項目管理(包括建築、發展、銷售及市場推廣管理)；

- (c) 撤出相關投資；
- (d) 融資及現金流量管理；
- (e) 整體財務管理；
- (f) 法律及合規管理；及
- (g) 公司秘書服務。

費用及釐定基準

就香港管理服務而言，萬科香港應付萬科控股香港之費用將包括萬科香港及其附屬公司就香港相關項目投資資本每年按1.25%計算之管理費。投資資本將包括萬科香港提供之資本或債務融資(但不包括第三方就進行投資向萬科香港提供之資本或債務融資)。除上述1.25%費用外，就由第三方(萬科香港除外)持有權益之項目控股公司(即萬科香港集團之附屬公司)而言，有關項目公司須向萬科控股香港支付額外管理費，有關管理費乃根據(i)第三方於相關項目之權益；及(ii)就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定。

就香港管理服務而言，每年按1.25%向萬科香港收取之費率為經擴大集團就將向萬科香港集團提供之所有服務(包括於項目控股公司層面與營運有關之服務)收取之費用總額，並經參考房地產基金經理(為獨立第三方)就提供相若服務而收取之管理費率釐定。就第三方於相關項目之權益向項目公司(即萬科香港之附屬公司)收取之額外管理費(如適用)乃根據第三方項目經理就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定，相當於第三方透過項目控股公司接獲項目管理服務按比例計算之管理費。訂約各方同意萬科控股香港將按一般商業條款或按對萬科控股香港而言不遜於萬科控股香港可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港(及／或於香港物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務。補充管理服務框架協議項下各項交易之管理費將按季支付，且不附帶一切稅項、減免、徵稅、關稅及費用。

除上述修訂外，海外管理服務之費用及釐定基準將維持不變。

管理服務之經修訂年度上限及釐定基準

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年，補充管理服務框架協議項下交易之經修訂年度上限分別修訂為約港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元。

於達致上述經修訂年度上限時，董事已計及(其中包括)(i)萬科香港訂約各方及其附屬公司就其項目產生之過往項目及銷售管理成本；(ii)根據萬科香港及其附屬公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度將在英國、美國及香港產生之預期承諾／投資資本計算得出之萬科香港訂約各方及其附屬公司應付估計費用；(iii)第三方將投資於項目控股公司(即萬科香港之附屬公司)且獲香港管理服務涵蓋之估計金額；(iv)就萬科香港訂約各方及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年各年收購新項目將投資之額外資金預留之緩衝額；(v)根據補充管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及(vi)英國、美國及香港之經濟狀況及物業市場表現。

有關先決條件之條款，請參閱董事會函件「II.修訂現有持續關連交易之年度上限及條款」一節中「先決條件」各段。

除上述修訂外，管理服務框架協議中有關海外管理服務之所有其他條款將維持不變。有關管理服務框架協議條款及條件之詳情，請參閱 貴公司日期為二零一九年三月八日之公佈及 貴公司日期為二零一九年五月二十一日之通函。

為評估補充管理服務框架協議之條款是否屬公平合理，吾等已考慮以下主要條款：

1. 管理費率分析

據管理層表示，香港管理服務將提供服務之範圍與海外管理服務相若，包括管理香港物業項目以及提供建築進度監察、建築成本分析及監控與銷售及市場推廣活動管理等務實項目執行服務。管理服務之管理費將包括上述香港管理服務及海外管理服務之員工薪金、年終花紅及經營成本。吾等獲管理層提供(i)截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度將由香港管理團隊及海外管理團隊管理之香港、英國及美國現有項目之估計成本；(ii)截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度萬科本身管

理之相關項目之過往成本結構；及(iii)留聘香港管理團隊及海外管理團隊之過往成本。務請注意，務實項目執行服務之相關成本已計入過往成本結構。另請注意，香港管理團隊及海外管理團隊管理香港、英國及美國現有項目之估計成本與過往成本相比採用相若成本結構，而管理服務之估計管理成本稍高於過往成本，於釐定截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之估計成本時計及香港管理團隊及海外管理團隊薪金及經營開支之預期通脹率以及增聘額外人手。

此外，據管理層表示，採納加在上述估計成本之上的利潤乃經計及(i)經擴大集團可得合理盈利，基準為有關費用將按一般商業條款或按不遜於向獨立第三方提供相若服務之條款釐定；(ii)香港管理團隊及海外管理團隊經營成本出乎意料之升幅(或會超逾日後香港、英國及美國將產生之項目投資資本升幅)；及(iii)萬科香港集團建議擴大物業組合，此舉將提高萬科香港集團預期投資資本及應付 貴集團之管理費。

吾等得悉，於釐定管理費率時，管理層曾參考一間總部設於英國之獨立財務數據公司對全球160個機會型房地產基金(「可資比較基金」)所收取管理費率進行調查所得統計數據。務請注意，基金規模介乎少於50,000,000美元至超過2,000,000,000美元。吾等注意到此等房地產基金就投資／承諾資本收取之管理費率每年介乎0.5%至2.5%，而管理費率處於有關範圍內。股東務請注意，由於投資公司之資產規模、所提供服務範圍、財務表現、投資目標及組合、營運及前景不同，房地產基金所收取管理費率可能無法與 貴公司直接比較。

吾等亦竭盡所能在聯交所網站，就(a)於聯交所上市；及(b)為獲提供資產／投資管理服務之人士或資產／投資管理服務供應商之其他公司自二零一七年八月二十九日至二零一九年八月二十九日止期間(即管理服務框架協議日期前24個月及直至補充管理服務框架協議日期)在聯交所網站所公佈，涉及提供資產／投資管理服務之持續關連交易進行研究。

於選定可資比較交易時，吾等自最近一段時期起審閱每六個月期間之觀察結果，並將視乎選擇結果而於下一個六個月期間繼續進行有關程序，直至及除非覓得足夠之可資比較交易為止。就是次分析而言，吾等已審閱過去36個月之樣本，惟最遙遠的12個月所涵蓋之樣本並無提供任何具有意義的可資比較交易，故吾等認為過去24個月之現有樣本數量實屬充分。基於吾等之研究及據吾等所知，吾等已全面識別出14間公司(不包括 貴公司)。股東務請注意，由於投資公司之資產規模、所提供服務範圍、財務表現、投資目標及組合、營運及前景不同，該等公司可能無法與 貴公司直接比較。上述14間公司當中：

- (i) 四間公司僅有固定管理費而不設表現費；
- (ii) 一間公司僅按資產淨值之若干百分比收取管理費及表現費；
- (iii) 五間公司按資產淨值之若干百分比收取管理費及表現費，惟設有高水位機制；及
- (iv) 四間公司按投資資本或資本承擔之若干百分比收取管理費而不設表現費。

基於上文所述，於釐定上述14間公司之資產／投資管理服務收取之費用待遇時，可能考慮到不同類型結構及標準；而各資產／投資公司亦可能有其獨特的薪酬待遇結構，從而達到本身之目的。

經考慮上文所述，吾等於下文之分析剔除：(a)上文(i)所述四間僅有固定一筆過管理費而並無計及受管理資產規模之公司；及(b)上文(ii)及(iii)所述六間根據資產淨值之若干固定百分比收取管理費及／或獎勵費以反映受管理資產增值之公司。收取固定表現費而不計及受管理投資資本之規模無法妥善反映房地產資產管理工作之複雜程度，而有關收費基準通常適用於證券投資經理，原因為公開證券市場之透明交易價可更有效反映證券價值。此外，有關方法通常導致投資者與房地產資

獨立財務顧問函件

產管理人出現意見分歧，原因為相關資產公平市值難以妥善反映。務請注意，上文(i)、(ii)及(iii)所述剔除之十間公司並無參與房地產資產／投資管理服務。因此，吾等已全面識別出四間可資比較公司(「費用可資比較公司」)，該等公司按投資資本或承諾資本之若干百分比收取管理費而不設表現費，情況與貴集團相若，並認為就貴集團之業務及將提供服務性質而言，有關費用可資比較公司屬公平合理。下表說明費用可資比較公司之交易詳情：

公佈日期	公司(股份代號)	投資目標 分部	投資資本(概約)	管理費基準
二零一七年 九月二十日	中國通海國際金融 有限公司(952)	證券	100,000,000美元	就首一年期及其後 總資本承擔分別 按2%及1.5%計算
二零一七年 十一月三十日	香港國際建設 投資管理集團 有限公司(687)	物業	港幣3,821,000,000元	就各曆年總資本承擔 每年按1%計算
二零一八年 六月四日	旭日企業有限公司 (393)	證券	港幣1,000,000,000元	就投資額按1%計算
二零一九年 四月二十六日	魯証期貨股份 有限公司(1461)	期貨	人民幣50,000,000元 至人民幣200,000,000元	就平均投資額按每年 1.5%計算
			最高	2%
			最低	1%
			平均	1.3%

根據上表，吾等注意到，就投資資本按固定百分比收取款項之定價方法用於房地產資產／投資管理服務協議。基於上述分析，吾等認為，(i)參考投資資本設定貴集團之管理費結構，及(ii)按投資資本或資本承擔之若干百分比收取管理費而不設表現費屬公平合理，原因為其實質上與四間費用可資比較公司所採納之基準相同。儘管四間費用可資比較公司涉足不同投資領域，惟吾等注意到該等公司亦參與與管理服務相若之管理工作，例如(i)識別及物色投資機會；及(ii)監察及變現投資。根據吾等對費用可資比較公司之審閱，吾等注意到，費用可資比較公司就相關投資資本或資本承擔每年按介乎1%至2%收取管理費率，吾等

亦注意到，管理費率處於有關範圍內並稍低於該等費用可資比較公司之平均費率1.3%。董事認為及吾等認同與其他資產類別(例如證券及期貨)相比，房地產資產／投資管理服務通常涉及管理較高投資資本，加上房地產投資期一般較證券及期貨更長，因此，管理費佔承諾／投資資本之百分比稍低於其他資產類別實屬常見做法。吾等已審閱貴集團與萬科集團與其他房地產基金經理訂立之兩份資產管理協議，並注意到每年1.25%之管理費亦參考其他房地產基金經理向貴集團及萬科集團提供類似服務(反之亦然)所收取之管理費率釐定，因此，吾等認為費用可資比較公司收取之管理費並非考慮管理費率之唯一因素。舉例而言，務請注意，四間費用可資比較公司當中一間公司(即香港國際建設投資管理集團有限公司)從事為物業行業提供資產管理服務(「物業費用可資比較公司」)。吾等注意到，物業費用可資比較公司就承諾資本每年按介乎1%收取管理費率，吾等亦注意到，經擴大集團收取之管理費率稍高於物業費用可資比較公司每年收取之1%管理費率，並符合貴公司及股東整體利益。

2. 額外管理費分析

就第三方於相關項目之權益向項目公司(即萬科香港之附屬公司)收取之額外管理費乃根據第三方項目經理就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定，相當於第三方透過項目控股公司接獲項目管理服務按比例計算之管理費。

據管理層表示，額外管理費包括萬科香港及其附屬公司所投資項目之項目管理費以及銷售及市場推廣費用。項目管理費按總建築成本之固定百分比計算，而銷售及市場推廣費用則按物業發展項目所得銷售所得款項或租金所得款項(視情況而定)之固定百分比計算，乃項目管理協議之常見條款。

吾等已審閱萬科香港或其附屬公司與獨立第三方就外部各方或萬科香港在香港提供之相同或相若規模項目管理服務所訂立之兩份物業管理協議，並注意到項目經理(通常為就持有相關發展項目而成立之財團之主要發展商)將有權向項目公司收取相當於1.5%至2%建築成本之

項目管理費，並根據兩份項目管理協議之規定另行收取有關物業發展項目所得1%銷售所得款項作為銷售及市場推廣費用。因此，吾等認為，補充管理服務框架協議之額外管理費條款(列明將根據現行市場條款收取有關費用)屬公平合理並符合股東整體利益。

訂約各方同意VPO訂約各方將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港訂約各方提供管理服務。據管理層表示，訂立補充管理服務框架協議可確保向萬科香港附屬公司所提供管理服務之收費屬公平合理，從貴集團角度而言，各個別管理服務協議之管理費率及合約條款將按一般商業條款或按不遜於貴集團就向獨立第三方提供相同或相若服務收取之費率及條款釐定。據管理層表示，於訂立補充管理服務框架協議前，貴集團自二零一二年起並無與萬科香港或任何外部第三方訂立任何類似資產管理服務安排(惟管理服務框架協議除外)。為保障貴公司及股東整體利益，貴集團已採取若干措施監察補充管理服務框架協議項下交易，而吾等注意到(i)任何個別管理服務協議須由執行董事以及相關法律及／或合規人員審閱，以確保條款及管理費符合補充管理服務框架協議，且不會超逾經修訂年度上限；(ii)貴公司已指派若干管理層成員密切監察及定期審閱存續協議及定價條款(每季度至少一次)，以確保補充管理服務框架協議項下擬進行交易將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時就相若服務與獨立第三方進行交易之條款進行；(iii)獨立非執行董事將進行年度檢討，並確認補充管理服務框架協議項下擬進行交易是否根據補充管理服務框架協議於貴集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合貴公司及股東整體利益，並確保貴集團已遵守上市規則；及(iv)貴公司將委聘其核數師每年就持續關連交易作出報告，有關內部監控措施之詳情載於董事會函件「內部監控措施」分節。上述措施有助貴集團監察其對萬科香港附屬公司及獨立第三方之定價政策。

基於上文所述，尤其考慮到(i)費用可資比較公司所採納收費安排視乎不同結構而定；(ii)管理費率處於可資比較基金及費用可資比較公司收取之管理費範圍內；(iii)就香港物業項目向第三方投資者提供服務將

收取額外管理費；及(iv)補充管理服務框架協議之主要條款將按一般商業條款或按不遜於 貴集團向任何獨立第三方提供之條款，吾等認為，補充管理服務框架協議項下管理費率之基準具有商業理據，而補充管理服務框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

3. 經修訂年度上限

以下載列截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年補充管理服務框架協議之經修訂年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
管理服務框架協議之			
原有年度上限	75	165	185
補充管理服務框架協議之			
經修訂年度上限	105	215	215

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，補充管理服務框架協議項下交易之經修訂年度上限分別約為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元。吾等已審閱相關計算方法並從管理層得悉，經修訂年度上限乃根據(i)萬科香港及其附屬公司就其項目產生之過往及估計管理成本；(ii)基於萬科香港及其附屬公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度在香港、英國及美國將產生之預期承諾／投資資本得出之萬科香港及其附屬公司應付之估計管理費；(iii)第三方將投資於項目控股公司(即萬科香港之附屬公司)之估計金額；(iv)就萬科香港及其附屬公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年各年收購新項目將投資之額外資金預留之緩衝額；(v)根據補充管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及(vi)香港、英國及美國之經濟狀況及物業市場表現計算。

為評估截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之經修訂年度上限(尤其是就管理服務收取之管理費之年度上限)是否屬公平合理，吾等已計及以下各項因素：

(i) 萬科香港及其附屬公司應付之估計管理費及額外管理費

就此，吾等已審視根據補充管理服務框架協議將管理之香港、英國及美國物業項目清單，並注意到該等香港、英國及美國項目之投資資本總額約為港幣166億元(不包括透過收購事項將注入貴集團之該物業)。據管理層表示，估計管理費亦基於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度投資於香港、英國及美國物業項目之預期投資額計算。吾等已審閱萬科香港於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度在香港、英國及美國之物業項目投資計劃，並注意到截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之預期投資額將分別約為港幣2,700,000,000元、港幣3,200,000,000元及港幣2,100,000,000元，相當於平均每年約港幣2,500,000,000元。經計及截至二零一八年十二月三十一日止三個年度萬科香港在香港、英國及美國之過往平均投資總額約為港幣2,000,000,000元(「過往平均投資資本」)，吾等注意到，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之預期投資額與過往平均投資資本水平相若。

吾等亦已審視估計額外管理費，有關管理費乃根據上述萬科香港分別於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之物業項目投資計劃，將投資於香港物業項目之估計建築成本及銷售所得款項得出。此外，吾等得悉建議就第三方之香港項目若干權益設立銀團之計劃。因此，貴公司向吾等表示，預期於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年分別收取額外管理費約港幣500,000元、港幣5,000,000元及港幣10,000,000元。

吾等注意到，萬科香港於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度過往管理香港物業項目之估計建築成本與實際建築成本相若，而截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之額外管理費涉及之估計建築成本將由過往成本逐步攀升，

主要由於勞工及材料成本上漲以及香港之項目數目(第三方將取得 貴集團將予管理之若干權益)增加。

根據吾等與管理層進行之討論，吾等得悉萬科香港於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度在香港、英國及美國之預期物業項目投資計劃乃經考慮(i)預期將於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度完成之手上現有項目之發展狀況及進度；及(ii)萬科香港在香港、英國及美國之現行策略後釐定。基於上文所述，吾等認為，根據現有香港、英國及美國項目之估計管理費及額外管理費以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度萬科香港在香港、英國及美國之物業項目投資計劃之估計投資額或估計建築成本(視情況而定)計算經修訂年度上限屬合理。

(ii) 估計緩衝額

據管理層表示，彼等在上述截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之每年估計管理費及額外管理費總額之上，就截至二零一九年十二月三十一日止年度加上約20%之緩衝額以及就截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度加上稍低於10%之緩衝額，主要經參考萬科香港集團之建議物業組合擴展計劃釐定。務請注意，緩衝額允許於偶發情況下提高管理費及額外管理費，例如(a)香港、英國及美國之經濟狀況及物業市場表現出現變動；(b)發展香港、英國及美國物業項目之建築成本以及項目之銷售所得款項出現變動；(c)萬科香港在香港、英國及美國之投資策略改變；及(d)員工薪金因通脹而上漲。吾等得悉，貴集團及萬科香港須適時調整其業務策略，以應付或須大幅提高所提供資產管理服務之未能預計可能物業投資機會。基於此項理由，吾等認為，根據提供香港管理服務之能力以及香港、英國及美國物業投資項目投資額之未能預計可能升幅，貴集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度就管理服務之經修訂年度上限預留合理水平之緩衝額屬可接受。吾等認為，緩衝額屬合理且具有商業理據。

經研究(i) 貴集團所提供管理服務之管理費計算方法之詳盡明細，說明估計管理費；(ii) 貴集團所提供管理服務之額外管理費估計及計算方法之詳盡明細，說明估計額外管理費；及(iii)萬科香港應付 貴集團之費用經修訂年度上限之釐定基準，吾等認為， 貴公司所提供管理服務之經修訂年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

儘管如此，務請注意，經修訂年度上限並不代表實際支付予 貴公司之金額。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度應付 貴公司之實際管理費及額外管理費將根據補充管理服務框架協議之條款釐定。因此，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之應付管理費及額外管理費可能與經修訂年度上限不符。此外，倘根據補充管理服務框架協議之條款計算截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度應付 貴公司之費用超過經修訂年度上限，則 貴集團須遵守上市規則第14A章之相關條文，包括但不限於屆時在付款前另行刊發公佈及獲獨立股東進一步批准。

C. 進行收購事項以及修訂現有持續關連交易之年度上限及條款之理由及好處

誠如二零一九年中期報告所披露， 貴集團之香港物業組合包括麗晶中心工業／辦公室大樓以及香港柏傲灣之住宅物業發展項目。於完成海外收購事項收購分別位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)後， 貴集團矢志進一步擴大及發展其資產管理並加強物業發展及投資業務。此外， 貴集團透過招攬萬科集團之前僱員而得以加強在英國及美國之資產管理能力，並現正在當地向萬科集團提供資產管理服務。有關上述交易及項目之詳情於 貴公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露。根據董事會函件，董事會認為，收購事項乃 貴集團擴大其香港物業市場組合之良機，尤其是柏傲灣逾99%單位已售出。

該物業位於香港東區北角，配備適合住宅及商業用途之基建設施。該物業毗鄰香港島商業區(包括中央商務區連同多幢甲級寫字樓及商業大廈)，各區之間亦透過發展不同基建設施以加強聯繫。舉例而言，中環及灣仔繞道隧道已於

二零一九年二月通車，該物業位於中環及灣仔繞道隧道之北角隧道入口附近，車程只需時約五分鐘（請參閱：http://www.cwb-hyd.hk/tc/highlight_head.php）。與此同時，東區走廊連接路目前進行東區走廊路段之改建工程，將加強連接中環及灣仔繞道隧道（請參閱：<http://www.cwbaecom.com/iecl/>）。憑藉完善的基建設施，預期酒店發展項目與中央商務區及香港其他地區之間的商業及社會環境將高度整合。酒店發展項目之黃金地段有助 貴集團善用其在香港及其他地區之住宅及商業物業等各項物業發展項目之投資經驗。

儘管香港近期出現之社會狀況，董事會認為酒店發展項目將於二零二三年第四季度完工及投入營運，香港經濟近期之不明朗因素將不會對此項目造成重大影響，而領有長期牌照之酒店投資回報在中長期內波動較小。

根據香港地政總署之資料，吾等已審視二零一九年四月至二零二零年三月之招標承投政府土地之賣地計劃（於二零一九年六月二十八日更新）（請參閱：<https://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/coming.htm>），注意到酒店發展項目地點附近並無任何空置土地。吾等進一步審視香港地政總署二零一七／二零一八年度、二零一八／二零一九年度及二零一九／二零二零年度（直至二零一九年七月）賣地結果記錄（請參閱：<https://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/records.htm>）（「賣地記錄」），並發現相若地點之土地有限。此外，經計及總地盤面積後，吾等並無識別到相若面積之可資比較土地。誠如賣地記錄所示，二零一七／二零一八年度、二零一八／二零一九年度及二零一九／二零二零年度（直至二零一九年七月）之每平方米土地售價介乎每平方米港幣1,036,885.3元至每平方米港幣1,291,797.9元，較該物業之每平方米土地售價每平方米港幣1,478,174.6元低約21.2%。然而，鑑於香港政府近期出售之土地主要位於新界及九龍，故不能作為該物業價值之有用指標。因此，管理層認為及吾等認同該物業所在地區具有發展潛力。

儘管收購事項將為 貴集團首次嘗試投資於香港酒店發展項目之物業，惟管理層認為香港管理團隊日後將為執行酒店發展項目提供保證，並有助 貴集團進一步擴大 貴集團之物業發展項目類型、收入來源及地域分佈。管理層之策略為利用其最終控股股東之資源進一步擴展業務。由於收購完善的團隊而非

在香港培訓新團隊更具成本效益及效率，故管理層相信 貴集團可善用 貴公司最終控股股東之資源，促進滲透香港物業投資及物業發展市場。

據管理層表示， 貴集團將受惠於訂立補充管理服務框架協議，致使(i)香港管理服務將構成經擴大集團之主要業務其中一部分，而補充管理服務框架協議可提供有效框架，以規管萬科控股香港與相關萬科香港附屬公司之間提供及接收服務，並確保為訂約各方釐定管理費提供公平合理之基準，而毋須為倫敦、三藩市、紐約及香港之未來不同項目進行長時間磋商並耗費大量時間及成本；及(ii)借助香港管理團隊發展及管理萬科香港訂約各方在香港現有物業項目組合之資歷及經驗屬有利舉措，並可確保目標集團業務營運順利過渡。香港管理團隊將有助加強經擴大集團在香港之物業發展、投資及管理業務之能力，有望提高管理效率及吸納新項目，以便促進經擴大集團未來擴展，以為第三方提供資產管理服務。

根據董事會函件，代價約港幣594,800,000元擬由借款及 貴公司內部資源撥付。務請注意， 貴公司或會動用現有銀行結餘及現金逾60%支付代價，此舉可能對 貴公司之現金狀況造成相當大的影響。然而，根據二零一九年中期報告，吾等注意到(i) 貴集團於二零一九年六月三十日之銀行結餘及現金約港幣934,500,000元；及(ii) 貴集團其中一項投資物業麗晶中心目前並無產權負擔，可於有需要時為 貴集團籌集資金及帶來額外現金資源。因此，吾等認為 貴集團將於完成後具備充裕營運資金。

尤其考慮到(i)上述進行收購事項及補充管理服務框架協議項下擬進行持續關連交易之理由及好處；(ii)代價相當於該物業於二零一九年七月三十一日之估值港幣596,000,000元約99.9%；及(iii)誠如上文所述，預期緊隨完成後對 貴集團之財務狀況及盈利能力並無任何重大不利影響， 貴集團亦將於完成後具備充裕營運資金，吾等認為，收購事項長遠而言屬合理有效地運用資源，而訂立補充管理服務框架協議符合 貴公司及股東整體利益。

推薦意見

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議項下擬進行收購事項、補充管理服務框架協議以及經修訂年度上限乃於 貴公司日常及一般業務過程中進行；及(ii)買賣協議及補充管理服務框架協議之條款以及經修訂年度上限

獨立財務顧問函件

乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易、補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限之決議案。

此 致

萬科置業(海外)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
實德新源資本有限公司
董事總經理
呂浩明
謹啟

二零一九年九月三十日

附註：呂浩明先生為證監會登記之持牌人士，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有逾20年經驗。

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料載於本公司相關年報及中期報告，該等年報及中期報告登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.vankeoverseas.com>)。另請參閱以下相關年報之快速鏈接：

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(第43至83頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0331/lt20170331682_c.pdf)

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(第43至83頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0413/lt20180413396_c.pdf)

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(第44至88頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904262488_c.pdf)

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合中期財務資料(第9至27頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0910/lt20190910004_c.pdf)

本集團上述綜合財務報表各自以引述形式載入本通函，並構成本通函其中一部分。

以下載列本集團於緊接本通函刊發前截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月之表現論述及分析。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入為港幣91,200,000元(二零一五年：港幣89,100,000元)，增幅為2%。增長主要由於年內麗晶中心之單位平均租金有所提升。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣1,700,800,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,619,900,000元)，增幅為5%。本集團投資物業之估值方法並無變動，包括資本化率。估值上升以致本年度錄得公允價值收益港幣80,900,000元(二零一五年：港幣125,700,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利為港幣50,400,000元(二零一五年：港幣36,000,000元)，增幅為40%。增加主要由於減省融資成本及就租戶提前終止租約收取之補償金有所增加。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入約為港幣96,500,000元(二零一六年：港幣91,200,000元)，增幅約為6%。增長主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及出租泊車位之收入增加。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,830,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,700,800,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業約港幣28,200,000元後，年內公允價值收益約為港幣101,000,000元(二零一六年：港幣80,900,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利約為港幣54,200,000元(二零一六年：港幣50,400,000元)，增幅約為8%。增加主要由於收入及融資收入增加。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入約為港幣101,800,000元(二零一七年：港幣96,500,000元)，增幅約為5%。增長主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及平均租金有所增長。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,968,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,830,000,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業約港幣2,000,000元後，年內公允價值收益約為港幣136,000,000元(二零一七年：港幣101,000,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利約為港幣540,800,000元(二零一七年：港幣54,200,000元)，增幅約為898%。增加主要由於本集團租務及物業管理業務收入、利息收入以及應佔聯營公司盈利上升。

截至二零一九年六月三十日止六個月

截至二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)，本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。期間之收入為港幣51,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣50,300,000元)，增幅為2%。增長主要由於期間內麗晶中心之單位平均出租率有所提升及平均租金有所增長。

於二零一九年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣2,001,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,968,000,000元)，增幅為2%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業港幣900,000元後，期間公允價值收益為港幣32,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣136,000,000元)。由於投資物業公允價值收益金額下跌，股東應佔期間盈利減至港幣77,700,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣171,000,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於期間內之相關盈利為港幣45,200,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣35,000,000元)，增幅為29%。增加主要由於本集團應佔聯營公司盈利及利息收入上升。

於二零一九年六月三十日，本集團完成收購位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)(「**非常重大收購事項**」)。非常重大收購事項包括收購(i)位於英國13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court投資物業(「**Ryder Court**」)約99.95%實際權益；(ii)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之投資物業(「**Mission**」)之45%實際權益；及(iii)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之物業(「**Park Row**」)提供所需資金之投資工具49%實際權益之控股實體之100%權益。此外，管理服務框架協議亦於二零一九年六月三十日生效，據此，本集團向可能於美國及英國任何房地產發展及／或投資項目中擁有權益之萬科香港訂約各方(包括萬科)提供管理服務。

非常重大收購事項預期將於二零一九年下半年為本集團帶來收入及盈利。

II. 債務聲明

於二零一九年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團之未償還債務約為港幣1,162,900,000元，包括(i)有抵押銀行貸款約港幣713,600,000元；(ii)租賃負債約港幣58,100,000元；及(iii)來自一間中介控股公司之無抵押及無擔保貸款約港幣391,200,000元。

有抵押銀行貸款以本公司之間接附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited所持所有資產(包括但不限於位於倫敦之Ryder Court物業、租金收入賬目以及投資、知識產權、機器及設備、應收款項及保險合約)作抵押。銀行貸款將於二零二二年一月到期，以英鎊計值，按倫敦銀行同業拆息加年息差計息，亦無就銀行貸款提供還款擔保。

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一九年八月三十一日，經擴大集團並無任何按揭、抵押、已發行及未償還之債務證券以及已授權或以其他方式增設但未發行之未償還借貸或性質屬借貸之債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔或其他類似債務或任何擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

考慮到經擴大集團可用之財務資源(包括內部產生資金)後，董事經作出審慎仔細查詢後認為，經擴大集團將具備充裕營運資金，足以應付自本通函刊發日期起計至少12個月之需求。

IV. 財務及經營前景

誠如本公司二零一九年中期報告所述，本集團將繼續在香港及海外物業市場尋覓機會多元化發展及擴展業務。收購事項乃經擴大集團擴大其香港物業市場組合之良機，尤其是柏傲灣逾99%單位已售出。補充管理服務框架協議亦為經擴大集團發展其香港、英國及美國資產管理業務之良機，透過借助長遠而言對經擴大集團發展及擴展極為有利的香港管理團隊之專業知識及經驗，以加強其香港物業發展及投資業務。

儘管預期因中美貿易戰、英國脫歐及香港近期經濟氣氛低迷以致香港及全球經濟將於二零一九年充斥不明朗因素，惟董事相信收購事項將為經擴大集團

奠定堅實基礎，可鞏固其地位並加強其香港物業發展及投資業務。結合香港麗晶中心、倫敦Ryder Court及有關紐約Park Row項目之投資工具所產生穩定收入來源，經擴大集團準備就緒應對經濟不明朗因素。展望未來，經擴大集團將密切監察其物業投資、物業發展及融資、物業租務及資產管理業務，並同時繼續在香港及海外物業市場尋覓其他物業投資機會，旨在遵循上述策略及提高股東回報。

V. 於最近期刊發經審核賬目日期後進行之收購事項

於二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)後，本集團曾訂立以下協議以收購多間公司股本中之權益，預期此舉將對本集團下一份刊發賬目之數據作出重大貢獻：

- (a) Vanke UK Investment Company Limited與萬科香港所訂立日期為二零一九年三月七日之協議，內容有關收購投資控股公司Lithium TopCo Limited，該公司間接持有Ryder Court物業全部權益；
- (b) Vanke US Investment Company Limited與萬科香港所訂立日期為二零一九年三月七日之協議，內容有關收購投資控股公司657-667 Mission Street Venture LLC，該公司間接持有Mission物業45%實際權益；及
- (c) Vanke US Investment Company Limited與喬戈裏投資(香港)有限公司所訂立日期為二零一九年三月七日之協議，內容有關收購投資控股公司Supreme J Limited，該公司參與為發展Park Row物業提供所需資金之49%投資工具。

上述收購事項之代價總值約為港幣1,086,500,000元，乃以現金由本公司內部資源撥付。

有關上述交易之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月八日及二零一九年七月一日之公佈以及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函。

於本集團最近期刊發經審核賬目日期後收購之上述公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料載於本公司在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.vankeoverseas.com>.)登載之通函。另請參閱以下相關通函之快速鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0521/ltn20190521012_C.pdf

概無因進行上述收購事項以致改變應付收購公司董事之薪酬及彼等應收之實物利益。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



就歷史財務資料出具的會計師報告 致萬科置業(海外)有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第II-4至II-16頁所載V-Win Achieve Limited(「目標公司」)及其附屬公司Astaria Garden Limited(統稱「前目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的綜合財務狀況表，以及自二零一六年五月六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-16頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年九月三十日有關 貴公司建議收購目標公司的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料。

第II-4頁界定的前目標集團的相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由目標公司的董事擬備。目標公司的董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務

資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當為我們意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映前目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的財務狀況以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

我們已審閱前目標集團的追加期間相應財務資料，當中包括截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合全面收益表及綜合權益變動表，以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。貴公司的董事負責根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備及呈列追加期間相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對追加期間相應財務資料作出結論。我們依據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師進行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括對主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們

並不發表審核意見。根據我們的審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信追加期間相應財務資料在各重大方面並無根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準編製。

對香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年九月三十日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

前目標集團於有關期間之綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威會計師事務所按照與目標公司個別訂立之委聘條款根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

綜合全面收益表

(以港幣呈列)

	附註	自二零一六年 五月六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
			二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
行政開支		(107)	(81)	(76)	(38)	(38)
除稅前虧損	4	(107)	(81)	(76)	(38)	(38)
稅項支出	5(a)	—	—	—	—	—
年/期內虧損及全面收益總額		(107)	(81)	(76)	(38)	(38)

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合財務狀況表

(以港幣呈列)

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 六月三十日 港幣千元
流動資產					
應收直接控股公司款項	8	—*	—*	—*	—*
流動負債					
應付予一間中介 控股公司款項	8	(107)	(188)	(264)	(302)
負債淨額		<u>(107)</u>	<u>(188)</u>	<u>(264)</u>	<u>(302)</u>
資本及儲備					
股本	9(b)	—*	—*	—*	—*
累計虧損		(107)	(188)	(264)	(302)
總虧絀		<u>(107)</u>	<u>(188)</u>	<u>(264)</u>	<u>(302)</u>

* 指金額少於港幣1,000元

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合權益變動表

(以港幣呈列)

	股本 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年五月六日(註冊成立日期)	—	—	—
期內權益變動：			
發行股份(附註9(b))	—*	—	—*
期內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(107)</u>	<u>(107)</u>
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—*	(107)	(107)
年內權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(81)</u>	<u>(81)</u>
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	—*	(188)	(188)
年內權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(76)</u>	<u>(76)</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	—*	(264)	(264)
期內權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(38)</u>	<u>(38)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>—*</u>	<u>(302)</u>	<u>(302)</u>

	股本 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	—*	(188)	(188)
期內權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	—	(38)	(38)
於二零一八年六月三十日	—*	(226)	(226)

* 指金額少於港幣1,000元

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(以港幣呈列)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

目標公司於二零一六年五月六日根據英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)二零零四年商業公司法在英屬維爾京群島註冊成立為股份有限公司。目標公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI。目標公司為投資控股公司，而前目標集團於有關期間暫無營業。

本報告所載歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。有關前目標集團所採納主要會計政策之進一步詳情載於附註2。下文所載會計政策於歷史財務資料所呈列全部期間貫徹應用，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，前目標集團已採納有關期間之所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於二零一九年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註13。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

追加期間相應財務資料乃根據就歷史財務資料所採納相同編製及呈列基準而編製。

於本報告日期，概無就目標公司編製經審核財務報表，原因是該公司毋須遵守註冊成立所在司法權區之相關規則及法規項下法定審核規定。前目標集團附屬公司之財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

組成前目標集團之所有公司已採用十二月三十一日作為其財政年度年結日。

儘管股東資金不足，但因目標公司旗下一間中介控股公司已確認其將繼續提供維持前目標集團持續經營所需財務支持，故歷史財務資料已按持續經營基準編製。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本基準。

(b) 採用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則規定之歷史財務資料時，管理層須作出影響政策之應用以及資產、負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知之資產及負債賬面值作出判斷時之基準。實際結果與此等估計或有差異。

有關估計及相關假設須不斷作出檢討。會計估計之修訂若只影響修訂估計之期間，則在該期間內確認；若修訂對當前期間及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

(c) 附屬公司

附屬公司為前目標集團控制之實體。若前目標集團因參與實體之業務而就可變動回報承擔風險或有權享有有關回報，以及有能力透過其對實體之權力而影響該等回報，即前目標集團被視為可控制該實體。在評估前目標集團是否有權力時，僅考慮(由前目標集團及其他人士所持有)實質權利。

於附屬公司之投資自開始控制當日起至失去控制權當日止綜合計入歷史財務資料。集團內公司間之結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生之任何未變現盈利於編製歷史財務資料時全數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於無減值證據出現之情況下方可予以抵銷。

在目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬，惟分類為持作出售之投資(或計入分類為持作出售之出售組別之投資)則除外。

(d) 應收款項

應收款項採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

(e) 綜合現金流量表

由於前目標集團於年／期內並無任何現金流量，且於年／期內及報告期末並無任何現金或等值現金，故並無編製綜合現金流量表。

前目標集團營運產生之現金流量均由集團公司收取及支付，而所涉及金額均已計入公司間應收款項及應付款項。

(f) 應付款項

應付款項初步按公允價值確認及其後按攤銷成本入賬；惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(g) 所得稅

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年／期內應課稅收入，根據已生效或於報告期末實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就過往年度／期間應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及

未動用稅項抵免產生。除首次確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅盈利可供抵免之相關遞延稅項資產)均會確認。

遞延稅項是按照資產與負債賬面值之預期變現或結算方式，根據已生效或於報告期末實質上已生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，對不再可能有足夠應課稅盈利可供抵免相關稅項利益時予以削減。若日後可能有足夠應課稅盈利時，則有關扣減將予以撥回。

(h) 撥備及或然負債

倘前目標集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘可能毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

(i) 關聯方

(i) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與前目標集團有關聯：

- (1) 對前目標集團有控制權或共同控制權；
- (2) 對前目標集團有重大影響力；或
- (3) 為前目標集團或前目標集團母公司主要管理層之成員。

(ii) 倘出現下列情況，有關實體為與前目標集團有關聯：

- (1) 該實體及前目標集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (2) 一間實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (3) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (4) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯營公司。
- (5) 該實體為就前目標集團或與前目標集團有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (6) 該實體受(i)部所識別之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力，或擔任實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。

- (8) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為前目標集團或前目標集團母公司提供主要管理人員服務。

有關人士之近親家族成員為預期於與實體交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

3 收入及分部資料

前目標集團於有關期間暫無營業，故並無呈列分部資料。

4 除稅前虧損

於有關期間，核數師酬金由一間中介控股公司承擔。

前目標集團於有關期間並無任何員工，其業務為由一間中介控股公司管理。

5 稅項支出

- (a) 根據英屬維爾京群島之規則及規例，前目標集團毋須於英屬維爾京群島繳納任何所得稅。

由於前目標集團於有關期間並無在香港產生或源自香港之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

- (b) 按適用稅率計算之稅項開支與除稅前虧損之對賬：

	自二零一六年 五月六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
除稅前虧損	(107)	(81)	(76)	(38)	(38)
按16.5%計算除稅前 虧損之名義稅項	(18)	(13)	(13)	(6)	(6)
不能扣稅之開支之 稅務影響	18	13	13	6	6
稅務開支	—	—	—	—	—

6 董事酬金

於有關期間，概無支付／應付予目標公司董事之袍金、薪金、津貼及其他福利、表現相關花紅以及公積金供款。

7 於一間附屬公司之投資

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行股本詳情	所有權比例		主要業務	法定核數師名稱
			實際權益	由目標公司持有		
Astaria Garden Limited	香港 二零一六年五月十八日	港幣1元	100%	100%	暫無營業	范陳會計師行

8 應收／付予直接控股公司及一間中介控股公司款項

應收／付予直接控股公司及一間中介控股公司款項為無抵押、免息及按要求收回／償還。

9 資本及儲備

(a) 權益部分之變動

前目標集團綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。以下載列目標公司各個別權益部分於期／年初及期／年終之變動詳情：

	股本 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年五月六日(註冊成立日期)	—	—	—
期內權益變動：			
發行股份(附註9(b))	—*	—	—*
期內虧損及全面收益總額	—	(18)	(18)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—*	(18)	(18)
年內權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	—	(2)	(2)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—*	(20)	(20)
年內權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	—	—	—

	股本 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—*	(20)	(20)
期內權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	—	—	—
於二零一九年六月三十日	—*	(20)	(20)
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	—*	(20)	(20)
期內權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	—	—	—
於二零一八年六月三十日	—*	(20)	(20)

* 指金額少於港幣1,000元

(b) 股本

目標公司有權發行最多50,000股每股面值1美元之股份。

	股份數目	金額 美元	金額 港幣
已發行及繳足：			
於二零一六年五月六日(註冊成立日期)	—	—	—
期內已發行股份	1	1	8
於二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日、二零一七年 十二月三十一日、二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日	1	1	8

(c) 資本管理

前目標集團管理資本之主要目標，在於透過因應風險水平為產品及服務定價以及按合理成本獲得融資，確保前目標集團有能力持續經營，從而繼續為股東帶來回報。由於前目標集團為大型集團之一部分，前目標集團之額外資金來源及剩餘資金分派政策亦受集團資本管理目標所影響。

前目標集團界定「資本」包括權益所有組成部分。前目標集團不會將因與其他集團公司買賣交易產生之買賣結餘視為資本。

前目標集團本著前目標集團所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。前目標集團會因應對目標公司或前目標集團產生影響之經濟狀況變化，對資本架構作出調整，惟不應與董事對前目標集團負上之受信責任有所衝突。董事對前目標集團資本架構之檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。前目標集團之整體策略於整個有關期間維持不變。

前目標集團於有關期間毋須遵守外界施加之資本規定。

10 財務風險管理及公允價值

前目標集團面臨於前目標集團正常業務過程中產生之流動資金風險，詳情載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施，而有關風險受前目標集團所採取財務政策及慣例所限制。

(a) 流動資金風險

前目標集團之政策是定期監察其流動資金需求。前目標集團於報告期末之金融負債之最早償還日期均為一年內或按要求，而金融負債之合約金額均相等於其賬面值。

(b) 公允價值

前目標集團金融資產及負債之賬面值按成本或攤銷成本入賬，與其於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日之公允價值並無重大差異。

11 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露交易／結餘外，前目標集團於有關期間並無訂立其他重大關聯方交易。

12 公司財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日 港幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	7	—*	—*	—*
	-----	-----	-----	-----
流動資產				
應收直接控股公司款項	—*	—*	—*	—*
	-----	-----	-----	-----
流動負債				
應付予一間附屬公司款項	—*	—*	—*	—*
應付予一間中介控股公司款項	(18)	(20)	(20)	(20)
	-----	-----	-----	-----
流動負債淨額	(18)	(20)	(20)	(20)
	-----	-----	-----	-----
負債淨額	(18)	(20)	(20)	(20)
	=====	=====	=====	=====
資本及儲備				
股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	(18)	(20)	(20)	(20)
	-----	-----	-----	-----
總虧絀	(18)	(20)	(20)	(20)
	=====	=====	=====	=====

* 指金額少於港幣1,000元

13 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至本歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，惟於有關期間尚未生效，故未有於歷史財務資料採納。

於下列日期或
之後開始之
會計期間生效

香港財務報告準則第3號「業務合併」(修訂)「業務之定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號「財務報表之呈列」及香港會計準則第8號「會計政策、會計估算之變動及錯誤」(修訂)「重大之定義」	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及 香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之投資」(修訂) 「投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入」	待定

前目標集團正在評估有關修訂、新準則及詮釋於首次應用期間之影響。根據迄今為止之評估，採納有關修訂、新準則及詮釋不太可能對前目標集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

14 報告期後非調整事件

於二零一九年八月十五日，目標公司以代價港幣1元向一間同系附屬公司出售其附屬公司。

除上文所述者外，於二零一九年六月三十日後，任何業務或前目標集團並無發生任何其他重大其後事件。

其後財務報表

目標公司或其附屬公司並無就二零一九年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



就歷史財務資料出具的會計師報告 致萬科置業(海外)有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第III-3至III-22頁所載顯澤有限公司(「顯澤」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日的財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第III-3至III-22頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年九月三十日有關 貴公司建議收購V-Win Achieve Limited(即於通函日期顯澤的直接控股公司)的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料。

第III-3頁界定的顯澤的相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由顯澤的董事擬備。顯澤的董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務

資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當為我們意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映顯澤於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日的財務狀況以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

對香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年九月三十日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

顯澤於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威會計師事務所按照與顯澤個別訂立之委聘條款根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

全面收益表

(以港幣呈列)

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
行政及其他經營開支		(225)	(227)	(244)
重建中投資物業公允價值增加	8	<u>54,035</u>	<u>58,931</u>	<u>2,486</u>
經營盈利		53,810	58,704	2,242
融資收入		—*	—*	—*
融資成本	5(a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前盈利	5	53,810	58,704	2,242
稅項支出	6(a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內盈利及全面收益總額		<u><u>53,810</u></u>	<u><u>58,704</u></u>	<u><u>2,242</u></u>

* 指金額少於港幣1,000元

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

財務狀況表
(以港幣呈列)

附註	於三月三十一日		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
重建中投資物業	8	456,000	519,000
遞延稅項資產	6(c)	52	52
	456,052	519,052	526,052
流動資產			
銀行結餘	608	1,021	972
流動負債			
應計費用	(76)	(66)	(163)
應付予前關聯公司款項	9	(3,356)	(4,534)
應付予一名前董事款項	10	(171,832)	(175,232)
銀行貸款	11	(110,000)	(110,000)
來自一間前關聯公司貸款	12	(22,086)	(22,227)
	(307,350)	(312,059)	(316,768)
流動負債淨額	(306,742)	(311,038)	(315,796)
資產淨值	149,310	208,014	210,256
資本及儲備			
股本	14(a)	1	1
保留盈利	149,309	208,013	210,255
總權益	149,310	208,014	210,256

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

權益變動表

(以港幣呈列)

	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一六年四月一日	1	95,499	95,500
年內權益變動：			
年內盈利及全面收益總額	—	53,810	53,810
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	1	149,309	149,310
年內權益變動：			
年內盈利及全面收益總額	—	58,704	58,704
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	1	208,013	208,014
年內權益變動：			
年內盈利及全面收益總額	—	2,242	2,242
於二零一九年三月三十一日	1	210,255	210,256

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

現金流量表

(以港幣呈列)

附註	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動			
除稅前盈利	53,810	58,704	2,242
經以下項目調整：			
銀行利息收入	—*	—*	—*
重建中投資物業 公允價值增加	8 (54,035)	(58,931)	(2,486)
營運資金變動前之經營虧損	(225)	(227)	(244)
應計費用(減少)／增加	(9,620)	(10)	97
應付予前關聯公司款項 增加／(減少)	460	291	(3,089)
經營活動(所用)／所得之 現金淨額	(9,385)	54	(3,236)
投資活動			
添置重建中投資物業之付款	8 (8,469)	(208)	(13)
已收利息	—*	—*	—*
投資活動所用之現金淨額	(8,469)	(208)	(13)

* 指金額少於港幣1,000元

		截至三月三十一日止年度		
	附註	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
融資活動				
來自一名前董事墊款	13	3,100	3,400	4,706
已付銀行貸款利息	13	(3,143)	(2,974)	(3,568)
來自一間前關聯公司 貸款所得款項	13	<u>17,797</u>	<u>141</u>	<u>2,062</u>
融資活動所得之現金淨額		<u>17,754</u>	<u>567</u>	<u>3,200</u>
現金及等值現金(減少)／ 增加淨額				
		(100)	413	(49)
年初現金及等值現金		<u>708</u>	<u>608</u>	<u>1,021</u>
年終現金及等值現金		<u>608</u>	<u>1,021</u>	<u>972</u>
於三月三十一日現金及 等值現金結餘分析				
銀行結餘		<u>608</u>	<u>1,021</u>	<u>972</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(以港幣呈列)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

顯澤為於香港註冊成立及居籍之公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於香港中環花園道1號中銀大廈55樓。顯澤之主要業務為於香港持有投資物業以作重建。

本報告所載歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製。有關顯澤所採納主要會計政策之進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，顯澤已採納有關期間之所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，包括於二零一八年四月一日開始之會計期間生效且於有關期間一直貫徹採納之香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」。除於二零一九年四月一日開始之會計期間生效且顯澤於有關期間一直貫徹提早採納之香港財務報告準則第16號「租賃」外，顯澤並無採納於二零一八年四月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。於二零一八年四月一日或之後開始之會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註18。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

顯澤於有關期間之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈適用於私人實體之香港財務報告準則編製。於有關期間，永正會計師事務所有限公司為顯澤之法定核數師。

下文所載會計政策已於歷史財務資料呈列之所有期間貫徹應用。

通函所載歷史財務資料不構成顯澤截至二零一七年、二零一八年或二零一九年三月三十一日止任何年度之法定財務報表，惟自此等財務報表得出。根據香港公司條例第436條須予披露有關此等法定財務報表之進一步資料如下：

由於顯澤為私人公司，故毋須亦無向公司註冊處處長送呈其財務報表。

顯澤之核數師已就全部三個年度之財務報表作出報告。核數師報告並無發表保留意見，並無引述任何核數師提請注意之強調事項，亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本基準，惟附註2(c)所詳述重建中投資物業按其公允價值列賬除外。

(b) 採用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則規定之歷史財務資料時，管理層須作出影響政策之應用以及資產、負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知之資產及負債賬面值作出判斷時之基準。實際結果與此等估計或有差異。

有關估計及相關假設須不斷作出檢討。會計估計之修訂若只影響修訂估計之期間，則在該期間內確認；若修訂對當前期間及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

(c) 重建中投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠釐定者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。

(d) 應付款項

應付款項初步按公允價值確認及其後按攤銷成本入賬；惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(e) 現金及等值現金

現金及等值現金包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款以及短期高流動性投資（即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額現金且購入時於三個月內到期之投資）。現金及等值現金已進行預期信貸虧損評估。

(f) 計息借貸

計息借貸初始以公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借貸採用實際利率法按攤銷成本入賬。利息開支根據借貸成本之會計政策（見附註2(i)）確認。

(g) 所得稅

年內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年內應課稅收入，根據已生效或於報告期末實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及

未動用稅項抵免產生。除首次確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅盈利可供抵免之相關遞延稅項資產)均會確認。

當投資物業按附註2(c)所載會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額是以於報告期末按賬面值出售該等資產所適用之稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項是按照資產與負債賬面值之預期變現或結算方式，根據已生效或於報告期末實質上已生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

(h) 撥備及或然負債

倘顯澤須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘可能毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

(i) 借貸成本

收購、建造或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售之資產直接應佔之借貸成本予以資本化為該資產成本其中一部分。其他借貸成本於產生期間列銷。

屬於合資格資產成本其中一部分之借貸成本在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本暫停或停止資本化。

(l) 關聯方

(i) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與顯澤有關聯：

- (1) 對顯澤有控制權或共同控制權；
- (2) 對顯澤有重大影響力；或
- (3) 為顯澤或顯澤母公司主要管理層之成員。

(ii) 倘出現下列情況，有關實體為與顯澤有關聯：

- (1) 該實體及顯澤屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (2) 一間實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (3) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。

- (4) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯營公司。
- (5) 該實體為就顯澤或與顯澤有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (6) 該實體受(i)部所識別之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力，或擔任實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為顯澤或顯澤母公司提供主要管理人員服務。

有關人士之近親家族成員為預期於與實體交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

(m) 分部報告

營運分部及歷史財務資料所呈報之各分部項目金額，與就分配資源予顯澤各項業務及地區分部以及評估其表現而定期提供予顯澤最高行政管理人員之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。倘個別非屬重要之營運分部共同擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

3 估計不明朗因素之主要來源

附註8(a)載有有關重建中投資物業估值之假設及主要因素之資料。

4 收入及分部資料

顯澤之管理層按整體評估顯澤之表現及分配資源。顯澤之主要業務為於香港持有投資物業以作重建。因此，管理層認為，根據香港財務報告準則第8號「營運分部」之規定，只有一個營運分部。就此，概無就有關期間呈列分部資料。

5 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(a) 融資成本			
銀行貸款利息開支	3,143	2,974	3,568
來自一間前關聯公司貸款利息開支	353	887	933
減：利息開支資本化至重建中投資物業 (附註)	(3,496)	(3,861)	(4,501)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(b) 其他項目			
核數師酬金	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>13</u>

附註：於有關期間，借貸成本按年利率2.7%至4%、2.2%至4%及2.8%至4%資本化。

6 稅項支出

(a) 由於顯澤於有關期間就稅務而言錄得虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計盈利之對賬：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前盈利	<u>53,810</u>	<u>58,704</u>	<u>2,242</u>
按16.5%計算除稅前盈利之名義稅項	8,879	9,686	370
毋須課稅之收入之稅務影響	(8,916)	(9,724)	(410)
未經確認稅務虧損之稅務影響	<u>37</u>	<u>38</u>	<u>40</u>
稅務開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 已確認之遞延稅項資產：

於有關期間，在財務狀況表確認之遞延稅項資產組成部分及變動如下：

	稅務虧損 港幣千元
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、 二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	<u>52</u>

(d) 未經確認之遞延稅項資產：

由於在各年終無法確定是否有可用作抵銷有關資產之日後應課稅盈利，故顯澤於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度尚未就累計稅務虧損港幣1,128,000元、港幣1,355,000元及港幣1,599,000元分別確認遞延稅項資產港幣186,000元、港幣224,000元及港幣264,000元。此等稅務虧損於現時稅務法規下並無到期日。

7 董事酬金

於有關期間，概無支付／應付予顯澤董事之袍金、薪金、津貼及其他福利、表現相關花紅以及公積金供款。

8 重建中投資物業

	港幣千元
於二零一六年四月一日	390,000
添置	8,469
公允價值收益	54,035
資本化借貸成本	3,496
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	456,000
添置	208
公允價值收益	58,931
資本化借貸成本	3,861
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	519,000
添置	13
公允價值收益	2,486
資本化借貸成本	4,501
於二零一九年三月三十一日	<u>526,000</u>

(a) 重建中投資物業之公允價值計量**(i) 公允價值層級**

下表呈列於報告期末按經常性基準計量重建中投資物業之公允價值，分類至香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三級公允價值層級。公允價值計量分類之層級乃經參考以下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級且並未使用重大不可觀察輸入數據之可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據)計量之公允價值

一 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於	於三月三十一日分類為以下各級		
	三月三十一日	之公允價值計量		
	之公允價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經常性公允價值計量				
位於香港之重建中				
投資物業：				
一二零一七年	456,000	—	—	456,000
一二零一八年	519,000	—	—	519,000
一二零一九年	526,000	—	—	526,000

於有關期間，概無於第一級和第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。顯澤之政策為於報告期末確認公允價值層級各級之間進行轉撥。

重建中投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日重新估值。估值由獨立估值師行宏基測量師行有限公司進行，其員工包括具備相關專業資格且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值。於各年度報告日期進行估值時，顯澤之管理層已與估值師討論有關估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公允價值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍
重建中投資物業	餘值法	每平方呎 發展總值	二零一七年：港幣14,864元 至港幣43,664元 二零一八年：港幣16,722元 至港幣46,451元 二零一九年：港幣15,793元 至港幣45,522元

估值師透過使用餘值法考慮重建潛力後，按空置管有權基準評估重建中投資物業，據此，已完工發展項目之所有成本均從已完工發展項目之估計價值中扣除。公允價值計量與發展總值成正比並與估計建築成本成反比。

於有關期間第三級公允價值計量結餘之變動載於上表。

重建中投資物業之公允價值調整於全面收益表內「重建中投資物業公允價值增加」一項確認。

於有關期間於損益確認之所有收益／虧損均來自於報告期末持有之重建中投資物業。

重建中投資物業位於香港，並按長期租約持有。

誠如附註11所詳述，於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，重建中投資物業已抵押予一間銀行，作為授予顯澤之銀行融資之抵押品。

9 應付予前關聯公司款項

應付予前關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。有關結餘已於二零一九年七月全數償還。

10 應付予一名前董事款項

應付予一名前董事款項為無抵押、免息及按要求償還。有關結餘已於二零一九年七月全數償還。

11 銀行貸款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤之銀行融資港幣235,000,000元、港幣235,000,000元及港幣235,000,000元分別向貸款人以重建中投資物業(於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日分別為港幣456,000,000元、港幣519,000,000元及港幣526,000,000元)連同一名前董事簽立之個人擔保、租金及銷售所得款項轉讓書、已質押物業之保險建築合約及項目管理合約以及顯澤股份按揭作抵押。

在銀行融資中，於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日已動用結餘分別為港幣110,000,000元、港幣110,000,000元及港幣110,000,000元。於二零一九年三月三十一日，銀行貸款按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.75厘(二零一七年三月三十一日：香港銀行同業拆息加年利率2.5厘；二零一八年三月三十一日：香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘)計息。銀行貸款為須於一個月內償還或顯澤可選擇續期之循環貸款。有關結餘已於二零一九年七月全數償還。

有關顯澤流動資金風險管理之進一步詳情載於附註15(b)。

12 來自一間前關聯公司貸款

來自一間前關聯公司貸款為無抵押及按年利率4厘計息。於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤將有關貸款分類為流動負債，原因為貸款人擁有無條件權利可隨時要求收回貸款。有關結餘已於二零一九年七月全數償還。

13 現金流量表附註

融資活動所產生負債之對賬：

下表詳述顯澤融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量將於現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	應付予 一名前董事 款項 (附註10) 港幣千元	銀行貸款 (附註11) 港幣千元	來自一間 前關聯 公司貸款 (附註12) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年四月一日	168,732	110,000	4,289	283,021
融資現金流量變動：				
已付銀行貸款利息	—	(3,143)	—	(3,143)
來自一間前關聯公司貸款所得款項	—	—	17,797	17,797
來自一名前董事墊款	3,100	—	—	3,100
融資現金流量變動總額	3,100	(3,143)	17,797	17,754
其他變動：				
來自一間前關聯公司貸款之利息開支	—	—	(353)	(353)
利息開支資本化至重建中投資物業	—	3,143	353	3,496
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	171,832	110,000	22,086	303,918
融資現金流量變動：				
已付銀行貸款利息	—	(2,974)	—	(2,974)
來自一間前關聯公司貸款所得款項	—	—	141	141
來自一名前董事墊款	3,400	—	—	3,400
融資現金流量變動總額	3,400	(2,974)	141	567
其他變動：				
來自一間前關聯公司貸款之利息開支	—	—	(887)	(887)
利息開支資本化至重建中投資物業	—	2,974	887	3,861
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	175,232	110,000	22,227	307,459
融資現金流量變動：				
已付銀行貸款利息	—	(3,568)	—	(3,568)
來自一間前關聯公司貸款所得款項	—	—	2,062	2,062
來自一名前董事墊款	4,706	—	—	4,706
融資現金流量變動總額	4,706	(3,568)	2,062	3,200
其他變動：				
來自一間前關聯公司貸款之利息開支	—	—	(933)	(933)
利息開支資本化至重建中投資物業	—	3,568	933	4,501
於二零一九年三月三十一日	179,938	110,000	24,289	314,227

14 資本及儲備

(a) 股本

	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足普通股：		
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、 二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	1,000	1

(b) 資本管理

顯澤管理資本之主要目標，在於透過因應風險水平為產品及服務定價以及按合理成本獲得融資，確保顯澤有能力持續經營，從而繼續為股東帶來回報。由於顯澤為大型集團之一部分，顯澤之額外資金來源及剩餘資金分派政策亦受集團資本管理目標所影響。

顯澤界定「資本」包括權益所有組成部分。顯澤不會將因與其他集團公司買賣交易產生之買賣結餘視為資本。

顯澤本著顯澤所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。顯澤會因應對顯澤產生影響之經濟狀況變化，對資本架構作出調整，惟不應與董事對顯澤負上之受信責任有所衝突。董事對顯澤資本架構之檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。顯澤之整體策略於整個有關期間維持不變。

顯澤於有關期間毋須遵守外界施加之資本規定。

15 財務風險管理及公允價值

顯澤面臨於顯澤正常業務過程中產生之信貸、流動資金及利率風險，詳情載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施，而有關風險受顯澤所採取財務政策及慣例所限制。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致顯澤財務損失之風險。顯澤之信貸風險主要源自銀行結餘。顯澤所面對銀行結餘產生之信貸風險有限，原因是交易對手為及信貸評級良好之銀行，顯澤對此認為信貸風險較低。

(b) 流動資金風險

顯澤政策旨在定期監控當前及預期流動資金需求以及其對貸款契諾之遵守情況，以確保其維持充足現金儲備及自大型金融機構獲得足夠承諾資金額度，從而滿足短期及／或長期流動資金需求。

下表詳列於報告期末顯澤金融負債之餘下合約到期情況，乃以合約未貼現現金流量及顯澤可被要求付款之最早日期為基準。

就來自一間前關聯公司貸款(受可由貸款人全權酌情行使之按要求還款條款規限)而言，到期分析顯示根據預期還款日期並經參考融資函件所載還款時間表呈列之現金流出，以及獨立顯示在貸款人援引無條件權利即時收回貸款之情況下對現金流出時間之影響。

	合約未貼現現金流出				
	1年內或 按要求 港幣千元	1年後 但2年內 港幣千元	2年後 但5年內 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一七年三月三十一日					
應計費用	76	—	—	76	76
應付予前關聯公司款項	3,356	—	—	3,356	3,356
應付予一名前董事款項	171,832	—	—	171,832	171,832
銀行貸款	110,266	—	—	110,266	110,000
來自一間前關聯公司貸款	883	22,601	—	23,484	22,086
	286,413	22,601	—	309,014	307,350
調整以根據貸款人要求還款之 權利呈列來自一間前關聯 公司貸款之現金流量					
	21,203	(22,601)	—	(1,398)	
	307,616	—	—	307,616	
於二零一八年三月三十一日					
應計費用	66	—	—	66	66
應付予前關聯公司款項	4,534	—	—	4,534	4,534
應付予一名前董事款項	175,232	—	—	175,232	175,232
銀行貸款	110,248	—	—	110,248	110,000
來自一間前關聯公司貸款	22,746	—	—	22,746	22,227
	312,826	—	—	312,826	312,059
調整以根據貸款人要求還款之 權利呈列來自一間前關聯 公司貸款之現金流量					
	(519)	—	—	(519)	
	312,307	—	—	312,307	

	合約未貼現現金流出			總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年後 但2年內 港幣千元	2年後 但5年內 港幣千元		
於二零一九年三月三十一日					
應計費用	163	—	—	163	163
應付予前關聯公司款項	2,378	—	—	2,378	2,378
應付予一名前董事款項	179,938	—	—	179,938	179,938
銀行貸款	110,293	—	—	110,293	110,000
來自一間前關聯公司貸款	972	972	26,799	28,743	24,289
	293,744	972	26,799	321,515	316,768
調整以根據貸款人要求還款之 權利呈列來自一間前關聯 公司貸款之現金流量	23,317	(972)	(26,799)	(4,454)	
	317,061	—	—	317,061	

(c) 利率風險

利率風險為金融工具之未來現金流量公允價值因市場利率變動而產生波動之風險。顯澤之利率風險主要來自有抵押銀行貸款。以浮動利率發行之借貸使顯澤面臨現金流量利率風險。

(i) 利率概況

下表詳列於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日顯澤借貸之利率概況：

	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元
浮動利率借貸：						
銀行貸款	2.9	<u>110,000</u>	2.7	<u>110,000</u>	3.2	<u>110,000</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，倘利率整體增加／減少100個基點，而所有其他變數保持不變，估計除稅後盈利及保留盈利將減少／增加分別約港幣1,100,000元、港幣1,100,000元及港幣1,100,000元。

上述敏感度分析顯示，假設利率變動於報告期末發生並於該日已應用於使顯澤面臨現金流量風險之浮動利率工具，將產生對顯澤利息開支之年化影響。該分析於有關期間按相同基準進行。

(d) 公允價值

顯澤金融資產及負債之賬面值按成本或攤銷成本入賬，與其於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日之公允價值並無重大差異。

16 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露交易及結餘外，顯澤於有關期間在日常業務過程中曾與關聯方進行以下重大交易：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
交易性質			
已付／應付予一間前關聯公司會計服務費	60	60	60
已付／應付予一間前關聯公司重建成本 且資本化至重建中投資物業	6,900	—	—
已付／應付予一間前關聯公司建築師費用 且資本化至重建中投資物業	400	—	—
已付／應付予一間前關聯公司物業管理 及行政費用	—	24	24

17 資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日尚未償還亦無於歷史財務資料撥備之資本承擔如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約	9,019	9,019	9,019

有關上述資本承擔之所有合約均於二零一九年七月終止。

18 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至本歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則及詮釋，惟於有關期間尚未生效，故未有於歷史財務資料採納。

於下列日期或
之後開始之
會計期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」(修訂) 「具有負補償特性之預付款項」	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號「僱員福利」(修訂) 「計劃修改、縮減或結算」	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之投資」 (修訂)「於聯營公司及合營公司之長期權益」	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第3號「業務合併」(修訂)「業務之定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號「財務報表之呈列」及香港會計準則第8號 「會計政策、會計估算之變動及錯誤」(修訂)「重大之定義」	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及 香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之投資」(修訂) 「投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入」	待定

顯澤正在評估有關修訂、新準則及詮釋於首次應用期間之影響。根據迄今為止之評估，採納有關修訂、新準則及詮釋不太可能對顯澤之經營業績及財務狀況產生重大影響。

19 報告期後非調整事件

除附註9、10、11、12及17所披露者外，於二零一九年三月三十一日後，任何業務或顯澤並無發生任何其他重大其後事件。

其後財務報表

顯澤並無就二零一九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

以下載列前目標集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，以及顯澤截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度(「有關期間」)之管理層論述及分析。

前目標集團及顯澤

業務回顧

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司之前附屬公司Astaria Garden Limited暫無營業。Astaria Garden Limited於二零一九年八月十五日不再為目標公司之附屬公司。於最後實際可行日期，目標集團包括目標公司及顯澤。目標公司間接擁有該物業。

財務回顧

前目標集團及顯澤之財務資料(摘錄自本通函附錄二及三會計師報告)載列如下：

分部資料

前目標集團暫無營業，而顯澤則經營一個單一分部，即於香港從事物業投資。就此，並無呈列分部資料。

收入

目標公司於二零一九年七月收購顯澤。於二零一九年七月之前，前目標集團並無業務，故未有產生任何收入。顯澤主要從事持有該物業，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度並無產生任何收入。

期／年內盈利(虧損)

前目標集團於自註冊成立日期(即二零一六年五月六日)至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月分別錄得虧損約港幣107,000元、港幣81,000元、港幣76,000元及港幣38,000元，包括維持前目標集團所產生行政開支。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度，顯澤分別錄得除稅前盈利約港幣53,800,000元、港幣58,700,000元及港幣2,200,000元。顯澤錄得盈利主要由於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度該物業之公允價值分別大幅增加約港幣54,000,000元、港幣58,900,000元及港幣2,500,000元。截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度，該物業之公允價值大幅增加，乃由於香港物業市場普遍改

善。截至二零一九年三月三十一日止年度，該物業之公允價值收益顯著減少，原因為香港物業市場增長放緩。

物業估值

下表載列該物業於二零一九年三月三十一日之賬面淨值(摘錄自本通函附錄三所載顯澤之會計師報告)與該物業於二零一九年七月三十一日之市值(摘錄自本通函附錄六所載物業估值報告)之對賬：

	港幣千元
該物業於二零一九年三月三十一日之公允價值	526,000
該物業添置(附註)	488
資本化融資成本	1,458
該物業公允價值增加	68,054
該物業於二零一九年七月三十一日之公允價值	596,000

附註：該物業添置指(i)該物業之維修及保養成本；及(ii)籌備該物業建築計劃所產生之成本。

流動資金、財務資源及資本架構

由於前目標集團乃為投資控股目的而成立，其於回顧期內並無流動資產。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，前目標集團分別錄得總虧絀約港幣107,000元、港幣188,000元、港幣264,000元及港幣302,000元，相當於因回顧期內產生行政開支而累計之負債淨額。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤之資產總值分別約為港幣457,000,000元、港幣520,000,000元及港幣527,000,000元，主要包括該物業之公允價值。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤之銀行結餘分別約為港幣600,000元、港幣1,000,000元及港幣1,000,000元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤之負債總額分別約為港幣307,400,000元、港幣312,100,000元及港幣316,800,000元，主要包括(i)應付予一名前董事款項，於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日分別約為港幣171,800,000元、港幣175,200,000元及港幣179,900,000元；(ii)銀行貸款，於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日分別約為港幣110,000,000元、港幣110,000,000元及港幣110,000,000元；(iii)來自一間前關聯公司貸款，於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日分別約為港幣

22,100,000元、港幣22,200,000元及港幣24,300,000元；及(iv)應付予前關聯公司款項，於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日分別約為港幣3,400,000元、港幣4,500,000元及港幣2,400,000元。應付予一名前董事款項為無抵押、免息及按要求償還。於二零一九年三月三十一日，銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率1.75厘計息，並向貸款人以該物業連同一名前董事簽立之個人擔保、租金及銷售所得款項轉讓書、已質押物業之保險建築合約及項目管理合約以及顯澤股份按揭作抵押。來自一間前關聯公司貸款為無抵押、按年利率4厘計息及按要求償還。應付予前關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。應付予一名前董事款項、銀行貸款、來自一間前關聯公司貸款及應付予前關聯公司款項之結餘已於二零一九年七月全數償還。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤之負債比率(即計息銀行及其他借貸除以總權益)分別約為88.5%、63.6%及63.9%。

於各回顧期間，前目標集團及顯澤毋須遵守外界施加之資本規定。

外匯風險

於最後實際可行日期，目標集團於香港擁有該物業，並無重大業務。全部資產及負債均以港幣計值。因此，並無外匯匯率波動風險。

資產抵押

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤有銀行貸款，並向貸款人以該物業連同一名前董事簽立之個人擔保、租金及銷售所得款項轉讓書、已質押物業之保險建築合約及項目管理合約以及顯澤股份按揭作抵押。然而，於最後實際可行日期，上述抵押已解除，而目標集團目前並無任何資產抵押。

重大投資、重大收購及出售事項

於有關期間，前目標集團及顯澤並無任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

目標集團於二零一九年餘下日子並無重大投資或資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於有關期間，前目標集團及顯澤並無任何僱員。

或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，前目標集團並無任何重大或然負債。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日，顯澤並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，前目標集團並無任何資本承擔。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，顯澤與興建該物業有關且並無於顯澤財務報表撥備之未償還資本承擔分別約為港幣9,020,000元、港幣9,020,000元及港幣9,020,000元。相關合約已於二零一九年七月終止。

本附錄所載資料並不構成載於本通函附錄二及三由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之會計師報告其中一部分，載入本通函僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料以及附錄二及三所載會計師報告一併閱讀。

A. 備考財務資料之編製基準

以下經擴大集團之說明性及未經審核備考綜合資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」)乃由董事根據上市規則第4.29段編製，旨在說明收購事項對本集團之影響，以供載入本通函。

未經審核備考財務資料乃為說明收購事項對本集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之影響而編製，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日落實及完成。

未經審核備考財務資料乃根據(1)本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告)；(2)目標公司及其附屬公司(「**前目標集團**」)於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載前目標集團之會計師報告)；及(3)顯澤於二零一九年三月三十一日之財務狀況表(摘錄自本通函附錄三所載顯澤之會計師報告)而編製，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。由於其假設性質使然，未必真實反映倘收購事項已於二零一九年六月三十日完成或倘收購事項已於任何未來日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一九年六月三十日止六個月已刊發中期報告所載本集團之歷史財務資料、本通函附錄二及三分別所載有關前目標集團及顯澤財務資料之會計師報告，以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一九年 六月三十日 (附註1) 港幣千元	前目標集團 於二零一九年 六月三十日 (附註2) 港幣千元	歸澤於 二零一九年 三月三十一日 (附註2) 港幣千元	(附註3) 港幣千元	(附註4) 港幣千元	其他備考調整 (附註5) 港幣千元	(附註6) 港幣千元	(附註7) 港幣千元	經擴大集團 於二零一九年 六月三十日 港幣千元
非流動資產									
物業、機器及設備	9,823	—	—	—	—	—	585,496	—	595,319
投資物業	3,136,799	—	526,000	—	—	59,496	(585,496)	—	3,136,799
於聯營公司之權益	481,574	—	—	—	—	—	—	—	481,574
投資工具	522,798	—	—	—	—	—	—	—	522,798
其他非流動資產	52,337	—	—	—	—	—	—	—	52,337
遞延稅項資產	—	—	52	—	—	—	—	—	52
	<u>4,203,331</u>	<u>—</u>	<u>526,052</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>59,496</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,788,879</u>
流動資產									
應收賬款及其他應收款項	14,696	—	—	—	—	—	—	—	14,696
應收一間中介控股公司款項	—	—*	—	—	—	—	—	—	—*
應收一間聯營公司款項	6,375	—	—	—	—	—	—	—	6,375
可收回稅項	1,806	—	—	—	—	—	—	—	1,806
銀行結餘及現金	934,533	—	972	—	—	(595,300)	—	—	340,205
	<u>957,410</u>	<u>—*</u>	<u>972</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(595,300)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>363,082</u>
流動負債									
其他應付款項及應計費用	(63,838)	—	(163)	—	—	—	—	(2,500)	(66,501)
應付予一間中介控股公司款項	(17,559)	(302)	—	281	(316,605)	325,800	—	—	(8,385)
應付予一間聯營公司款項	(125,585)	—	—	—	—	—	—	—	(125,585)
應付予同系附屬公司款項	(26,534)	—	—	—	—	—	—	—	(26,534)
應付予前關聯公司款項	—	—	(2,378)	—	2,378	—	—	—	—
應付予一名前董事款項	—	—	(179,938)	—	179,938	—	—	—	—
來自一間中介控股公司貸款	(365,979)	—	—	—	—	—	—	—	(365,979)
來自一間前關聯公司貸款	—	—	(24,289)	—	24,289	—	—	—	—
銀行貸款	(9,919)	—	(110,000)	—	110,000	—	—	—	(9,919)
租賃負債	(2,522)	—	—	—	—	—	—	—	(2,522)
應付稅項	(10,205)	—	—	—	—	—	—	—	(10,205)
	<u>(622,141)</u>	<u>(302)</u>	<u>(316,768)</u>	<u>281</u>	<u>—</u>	<u>325,800</u>	<u>—</u>	<u>(2,500)</u>	<u>(615,630)</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>335,269</u>	<u>(302)</u>	<u>(315,796)</u>	<u>281</u>	<u>—</u>	<u>(269,500)</u>	<u>—</u>	<u>(2,500)</u>	<u>(252,548)</u>
總資產減流動負債	<u>4,538,600</u>	<u>(302)</u>	<u>210,256</u>	<u>281</u>	<u>—</u>	<u>(210,004)</u>	<u>—</u>	<u>(2,500)</u>	<u>4,536,331</u>
非流動負債									
銀行貸款	(728,735)	—	—	—	—	—	—	—	(728,735)
租賃負債	(57,948)	—	—	—	—	—	—	—	(57,948)
遞延稅項負債	(42,235)	—	—	—	—	—	—	—	(42,235)
	<u>(828,918)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(828,918)</u>
資產/(負債)淨額	<u>3,709,682</u>	<u>(302)</u>	<u>210,256</u>	<u>281</u>	<u>—</u>	<u>(210,004)</u>	<u>—</u>	<u>(2,500)</u>	<u>3,707,413</u>

* 指金額少於港幣1,000元

C. 未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月已刊發中期報告所載本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二及三分別所載前目標集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表及顯澤於二零一九年三月三十一日之財務狀況表。
3. 於二零一九年八月十五日，目標公司向一間同系附屬公司出售其附屬公司Astaria Garden Limited，代價為港幣1元。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，已撇除Astaria Garden Limited之資產及負債。
4. 於二零一九年七月，顯澤透過往來賬戶以應付予一間中介控股公司(即萬科香港)款項結清應付予前關聯公司款項、來自一間前關聯公司貸款、銀行貸款及應付予一名前董事款項(統稱「前債務」)。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，前債務重新分類為「來自一間中介控股公司貸款」。
5. 根據日期為二零一九年八月二十九日之買賣協議，本集團有條件同意購買目標公司全部已發行股本約99.8%(須待於完成時最終釐定及在任何情況下不少於99%)^(附註1)及目標集團結欠萬科香港之全部股東貸款，代價約為港幣594,800,000元(可予調整)^(附註2)。收購事項須待若干條件達成後方告完成，其中包括獲本公司獨立股東批准。根據買賣協議，本集團已於二零一九年九月四日支付約港幣29,800,000元作為訂金。

90%代價(即約港幣535,200,000元)將於收購事項完成時支付，而代價餘款約港幣29,800,000元將於釐定目標集團於完成日期之綜合資產淨值當日後5個營業日內支付。

附註：

1. 銷售股份百分比並非於簽訂買賣協議時釐定，原因為其須視乎本集團及萬科集團僱員於完成前透過共同投資計劃將承諾或作出之投資而定。於最後實際可行日期，銷售股份百分比釐定為約99.89%，而目標公司已發行股本餘下約0.11%將由本集團及萬科集團若干僱員實益或實際擁有。
2. 由於銷售股份百分比固定為約99.89%，代價將約為港幣595,300,000元(按無現金及無債務基準予以調整)。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司擁有約99.89%權益之附屬公司。有關收購事項並非按照香港財務報告準則第3號「業務合併」入賬為業務收購，惟作為資產收購入賬。

重建中投資物業公允價值之備考調整計算如下：

	港幣千元
收購事項代價	595,300
所收購目標集團可識別資產淨值之賬面值	(210,235)
目標集團應付予萬科香港款項	(325,800)
目標集團非控股權益	<u>231</u>
目標集團重建中投資物業公允價值之備考調整	<u><u>59,496</u></u>

收購事項完成後，所收購目標集團可識別資產淨值之賬面值可予變動。因此，對目標集團重建中投資物業公允價值及目標集團非控股權益因而作出之調整很大可能導致金額與未經審核備考財務資料所述者不同。

- 收購事項完成後，本集團擬將該物業重建為酒店。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，該物業由「投資物業」重新分類至「物業、機器及設備」。
- 未經審核備考財務資料已就收購事項直接應佔專業成本(包括應付法律顧問、獨立財務顧問、申報會計師、估值師及印刷商費用以及其他開支)作出調整。
- 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團於二零一九年六月三十日後任何經營業績或訂立之其他交易。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師擬備備考財務資料的鑒證報告

致萬科置業(海外)有限公司列位董事

本所(以下簡稱「我們」)已完成鑒證工作，以就由萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)、V-Win Achieve Limited及顯澤有限公司(統稱「經擴大集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。備考財務資料包括於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註，該等備考財務資料載列於 貴公司所刊發日期為二零一九年九月三十日的通函(「通函」)附錄五A至C部分。董事擬備備考財務資料所依據的適用準則載述於通函附錄五A至C部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明建議收購目標集團(「收購事項」)對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日落實。作為此過程的一部分，有關 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(已就此刊發審閱報告)。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》第7號「擬備備考財務資料以供載入投資通函」(「《會計指引》第7號」)擬備備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》（「《香港鑒證業務準則》」）第3420號「就擬備招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於擬備備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於擬備備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於二零一九年六月三十日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用的適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當的為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善擬備；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年九月三十日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就目標集團所持該物業權益於二零一九年七月三十一日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關香港北角春秧街內地段第**6745、6746、6747及6748號**(「該物業權益」)之估值

根據萬科置業(海外)有限公司(以下稱為「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之指示，吾等對該物業權益進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供於二零一九年七月三十一日(「**估值日期**」)吾等對該物業權益在現況下作為發展地盤之市值之意見，以作公開披露用途。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方可於估值日期在市場上合理取得之最佳售價及買方可於估值日期在市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定。

吾等之估值以該物業權益之100%租賃權益為基準。

估值方法

由於可取得市場上之銷售憑證，故吾等於制定對該物業權益市值之意見時採納市場法。吾等已就該物業權益與可資比較物業之間任何不同特點作出適當調整。吾等亦假設該物業權益將按照 貴集團提供之建議發展計劃完成，並已就該計劃取得一切相關批准，可於估值日期即時佔用。吾等亦已考慮發展成本，包括 貴集團提供之融資成本及專業費用等估計建築成本。

估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

吾等透過向土地註冊處取得土地查冊記錄，如無有關記錄則參考所提供業權文件或其他業權文件，從而合理審慎調查該物業之業權。然而，吾

等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於交予吾等之文件副本之修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，此方面屬閣下法律顧問之責任範圍。於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設該物業權益不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該物業權益欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴由貴集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃許可、法定通告、地役權、年期及樓面面積等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實閣下、閣下之代表或閣下之法律或專業顧問或該物業權益之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論以書面或口頭方式)或業權登記冊所載與該物業權益有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設有關資料為完備及正確。

視察

合資格估值師鄧曉峯(MRICS RICS註冊估值師)已於二零一九年八月二十日對該物業權益進行外部視察。

識別將予估值之該物業權益

吾等已採取合理審慎態度及技巧以確保該物業權益為吾等所視察及載於估值報告之物業。倘物業地址或將予估值之該物業權益範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後敦請吾等注意。

物業保險

吾等對該物業權益估值時假設該物業權益在各方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

地盤範圍

吾等未能確切劃定該物業權益之範圍，亦未能進行詳細的地盤測量以核實該物業權益地盤面積是否正確。儘管如此，吾等在編製估值時乃基於政府記錄所得該物業權益地盤面積。

面積

於吾等之估值中，吾等倚賴提供予吾等之面積。吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。

設施及公共事業設施

吾等之估值乃基於該物業權益之設施(包括但不限於排水渠、水路或水道、水管、下水道、電纜、電線管道及其他公用設施等)已獲得批准及相連，且設施運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現之不良土地或土壤狀況，且該物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該物業權益不受影響之情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，屆時估值將附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設該物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之該物業權益任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

備註

於吾等之估值中，萊坊已根據吾等於估值日期所得資料及數據編製估值。現時市場受多項政策及規例影響，同時越見複雜之社會運動及國際貿易地緣政治局勢亦導致房地產市場更加波動。吾等須承認，政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變動可即時對房地產市場產生一般市場轉

變以外之深遠的影響。因此，務請注意，估值日期後發生之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料之事件均可能對該物業權益估值構成影響。

貨幣

除非另有所指，本估值報告之所有金額均以港幣列值。

面積轉換

本報告之面積轉換如下：

1平方米= 10.764平方呎

隨函附奉估值報告。

此 致

香港中環
花園道1號
中銀大廈55樓
萬科置業(海外)有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

董事、估價及諮詢
黃嘉詠
MRICS MHKIS RICS 註冊估值師

執行董事、估價及諮詢部主管
林浩文
FRICS FHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師

謹啟

二零一九年九月三十日

附註：

林浩文為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有逾19年豐富經驗。

黃嘉詠為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有約14年經驗。

估值

貴集團持作發展之該物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 七月三十一日 現況下作為 發展地盤之市值
香港島北角春秧街 內地段第6745、 6746、6747及6748號	該物業包括地盤面積為 4,340平方呎(403.2平方米) 之發展地盤或其附近範圍。	該物業於估值日 期為空置發展地 盤，並計劃發展為 酒店發展項目。	港幣596,000,000元 (港幣伍億玖仟陸 佰萬元)
地段第6745號、內 地段第6746號、內 地段第6747號及內 地段第6748號(「內 地段第6745、6746、 6747及6748號」)	該物業位於北角春秧街南 段，鄰近春秧街與北角道 交界。 該物業由北角之綜合商 業／住宅發展項目、辦公 室、街市、酒店發展項目 及舊樓圍繞。根據所獲提 供之發展計劃，該物業計 劃發展為一幢23層高之酒 店發展項目，並設有配套 零售及停車設施。建議發 展項目之總建築面積約為 65,100平方呎(6,047.9平方 米)，設有160間客房。	據 貴集團表示， 建議發展項目現 正處於設計階段， 並計劃於二零 一九年底施工及 於二零二二年底 完工。	
	內地段第6745、6746、6747 及6748號以四份政府租契 持有，全部年期均為75年， 可自一九二一年九月五日 起可進一步重續75年，總 年租為港幣75,626元。		

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之記錄，於估值日期，該物業之註冊擁有人為目標公司之全資附屬公司顯澤有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業受以下重大產權負擔規限：
 - a. 日期為二零一三年七月八日之厭惡性行業牌照(註冊摘要編號：13072301150039)；
 - b. 日期為二零一四年二月二十七日以大華銀行有限公司為受益人且涉及代價港幣235,000,000元之債券(註冊摘要編號：14032500870104)；
 - c. 日期為二零一四年二月二十七日以大華銀行有限公司為受益人之租金及銷售所得款項轉讓書(註冊摘要編號：14032500870117)；及
 - d. 日期為二零一九年七月十六日有待註冊契據項下之解除契據(註冊摘要編號：19081502420865)，涉及日期為二零一四年二月二十七日之債券(註冊摘要編號：14032500870104)及日期為二零一四年二月二十七日之租金及銷售所得款項轉讓書(註冊摘要編號：14032500870117)。
- (3) 於估值日期，該物業位於日期為二零一七年八月十五日之北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/26劃為「商業／住宅」用途之範圍內。
- (4) 該物業受四份政府租契連同標準非厭惡性行業條款規限。根據日期為二零一三年七月八日有關該物業之厭惡性行業牌照，有關牌照容許該物業擁有人從事製糖、石油(不包括加油站)、屠宰、飲食及酒館之行業或業務。該物業之擬定用途為酒店發展，符合有關牌照之許可用途。
- (5) 對該物業估值時，吾等已考慮 貴集團所提供之估計建築成本總額約港幣404,000,000元。據 貴集團表示，於估值日期已產生之成本微不足道。
- (6) 假設建議發展項目已於估值日期完工，建議發展項目之發展總值約為港幣1,240,000,000元。
- (7) 於吾等之估值中，吾等已作出若干假設如下：
 - a. 該物業歸屬於註冊擁有人，而該物業可由註冊擁有人全面轉讓、按揭、發展、佔用及經營，且不受任何限制；
 - b. 該物業將根據建議發展計劃發展為酒店發展項目；
 - c. 所有所需批准、許可及同意(包括規劃許可、樓宇規劃許可、建築許可證等)已經或將向相關政府機關取得，且建設建議發展項目並無嚴苛的條件及延誤；及
 - d. 建議發展項目完工時將處於合理狀態及適合作酒店營運，並將取得相關批准、許可及同意。

I. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

II. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文任何董事或本公司主要行政人員被視作或視為擁有之權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於相聯法團萬科之權益

董事姓名	股份種類	持有普通股數目				以股本衍生 工具持有 之相關股份 數目	總權益	所佔已發行 股本百分比 (附註)
		以實益 擁有人身份 持有之權益	由配偶持有 之權益	由受控制 法團持有 之權益	其他權益			
張旭	A股	904,039	—	—	—	—	904,039	0.009%
關東武	A股	150,700	—	—	—	—	150,700	0.002%
陳志裕	H股	—	—	500,203	—	—	500,203	0.032%

附註：於最後實際可行日期，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，其已發行普通H股總數則為1,577,946,468股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相

關股份及債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，據各董事所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或須根據證券及期貨條例第336條記入本公司所設置之登記冊(「登記冊」)之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	權益身份	股東擁有權益 之股份總數	股權百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制法團持有	292,145,949	75.0%
中信証券股份 有限公司(附註2)	好倉	由受控制法團持有	30,080,000	7.72%

附註：

1. 誠如登記冊所記錄，萬科透過Wkland Investments持有292,145,949股股份。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。
2. 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited(「CSI」)持有30,080,000股股份，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，據各董事所知，本公司並無獲知會有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或須根據證券及期貨條例第336條記入登記冊之權益或淡倉。

III. 競爭權益

下表所列董事亦為萬科及／或其附屬公司及聯屬公司之董事及／或高級職員。

董事姓名	於萬科及／或其附屬公司及聯屬公司之職位
張旭先生	執行董事、執行副總裁兼首席運營官
闕東武女士	副總裁及海外事業部總經理
陳志裕先生	萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事
李凱彥先生	萬科附屬公司之董事
Lin Lily女士	萬科附屬公司之董事

本公司及其附屬公司主要於香港、英國及美國從事資產管理、物業發展及投資。於最後實際可行日期，本集團於香港分別擁有一項投資物業及一項在建物業之20%權益。本集團亦於英國倫敦擁有一項投資物業及於美國持有物業投資。萬科及萬科香港以及其附屬公司(不包括本集團)亦於香港、英國及美國涉足物業發展及物業投資業務。因此，此可能構成兩個集團間之競爭業務。

萬科香港為萬科之間接全資附屬公司。張旭先生及闕東武女士為萬科行政人員，同為本公司及萬科香港之董事。陳志裕先生為萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事，而李凱彥先生及Lin Lily女士各自因現任萬科附屬公司之董事而與萬科有關連。張旭先生、闕東武女士及陳志裕先生擁有萬科已發行股份之實益權益。

執行董事李凱彥先生及Lin Lily女士以及獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及張安志先生並不參與萬科香港日常業務。獨立非執行董事在本公司之首席財務總監及公司秘書協助下，以謹慎態度及卓越技能，確保本集團於經營業務時與萬科香港保持公平及獨立性。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事(i)概不知悉萬科任何其他業務與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭；或(ii)概不知悉彼等於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

IV. 於合約或安排及資產之權益

於二零一八年十二月三十一日，本集團與萬科香港就按成本基準分享行政服務重續協議，自二零一九年一月一日起為期三年，可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。

本公司為萬科香港間接擁有75%權益之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。張旭先生及闕東武女士均為萬科香港董事，且各自亦為萬科行政人員，實益擁有萬科之已發行股份。李凱彥先生及Lin Lily女士同任萬科附屬公司之董事。陳志裕先生為萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事，實益擁有萬科之已發行股份。

以下為董事於本集團若干共同投資安排之權益：

- (a) 間接擁有倫敦Ryder Court之本公司附屬公司Lithium TopCo Limited約0.05%實際權益由萬科若干僱員(包括Lin Lily女士)間接擁有；
- (b) 三藩市Mission物業約0.295%實際權益由萬科若干僱員(包括李凱彥先生)間接擁有；
- (c) 就發展紐約Park Row物業提供所需資金之投資工具約0.83%實際權益分別由萬科若干僱員(包括闕東武女士及李凱彥先生)間接擁有；
- (d) 本公司擁有80%權益之附屬公司Vanke US Management LLC約20%實際權益由海外管理團隊主要成員(包括李凱彥先生)間接擁有；及
- (e) 本公司擁有80%權益之附屬公司Vanke Overseas UK Management Limited約20%實際權益由海外管理團隊主要成員(包括Lin Lily女士)間接擁有。

除上文所披露者以及除買賣協議及補充管理服務框架協議外，概無董事於任何由經擴大集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效且就經擴大集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者以及除買賣協議外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

V. 訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉經擴大集團任何成員公司牽涉任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

VI. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來出現任何重大不利變動。

VII. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大集團訂有或擬簽訂任何並非於一年內屆滿或本公司不可於一年內在支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

VIII. 重大合約

於最後實際可行日期，以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)乃由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 由 Vanke UK Investment Company Limited 與萬科香港就以代價約42,380,000英鎊(可予調整)收購Lithium TopCo Limited所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (b) 由 Vanke US Investment Company Limited 與萬科香港就以代價約22,220,000美元(可予調整)收購657-667 Mission Street Venture LLC所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；

- (c) 由 Vanke US Investment Company Limited 與 喬戈裏投資(香港)有限公司就以代價約 67,070,000 美元(可予調整)收購 Supreme J Limited 所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (d) 由(其中包括)目標公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就以代價約港幣 580,000,000 元(可予調整)收購顯澤所訂立日期為二零一九年六月五日之協議；
- (e) 由(其中包括)目標公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就補充及修訂上文第(d)分段所述買賣協議所訂立日期為二零一九年七月十六日之補充協議；
- (f) 管理服務框架協議；
- (g) 買賣協議；及
- (h) 補充管理服務框架協議。

IX. 專家及同意書

以下為名列於本通函或提供本通函所載意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
實德新源資本有限公司	獨立財務顧問
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師
萊坊測量師行有限公司	估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 專家概無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券。

X. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳穎傑先生，彼持有香港大學法學士學位，並具備香港之執業律師資格。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司之主要營業地點位於香港中環花園道1號中銀大廈55樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

XI. 備查文件

以下文件之文本自本通函日期起計14日內於本公司一般營業時間內，於本公司營業地點香港中環花園道1號中銀大廈55樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) Vanke UK Investment Company Limited與萬科香港就收購Lithium TopCo Limited所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (c) Vanke US Investment Company Limited與萬科香港就收購657-667 Mission Street Venture LLC所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (d) Vanke US Investment Company Limited與喬戈裏投資(香港)有限公司就收購Supreme J Limited所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (e) 由(其中包括)目標公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就以代價約港幣580,000,000元(可予調整)收購顯澤所訂立日期為二零一九年六月五日之協議；
- (f) 由(其中包括)目標公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就補充及修訂上文第(e)分段所述買賣協議所訂立日期為二零一九年七月十六日之補充協議；
- (g) 管理服務框架協議；
- (h) 買賣協議；

- (i) 補充管理服務框架協議；
- (j) 獨立董事委員會所發出日期為二零一九年九月三十日之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (k) 實德新源資本所發出日期為二零一九年九月三十日之函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (l) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (m) 申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出前目標集團及顯澤各自之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二及三；
- (n) 申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，以說明收購事項之影響，全文載於本通函附錄五；
- (o) 萊坊所發出該物業之估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (p) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之同意書；
- (q) 本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函，內容有關本公司之非常重大收購事項及關連交易以及持續關連交易；及
- (r) 本通函。



萬科置業(海外)有限公司
VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

股東特別大會通告

茲通告萬科置業(海外)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十月三十一日(星期四)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准以下事項。

普通決議案

1. 「動議批准及確認 Vanke Hong Kong Investment Company Limited 與 Wkinv HK Holdings Limited 所訂立日期為二零一九年八月二十九日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)以及其項下條款及擬進行交易。」
2. 「動議批准及確認(i) Vanke Overseas Management Holding Company Limited、Vanke Overseas UK Management Limited 及 Vanke US Management LLC (統稱「VPO 訂約各方」)；(ii) 萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)、Vanke Holdings USA LLC 及 喬戈裏投資(香港)有限公司(統稱「萬科香港訂約各方」)；與(iii) 萬科控股(香港)有限公司(「萬科控股香港」)所訂立日期為二零一九年八月二十九日之補充管理服務框架協議(註有「B」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)，以修訂及重列 VPO 訂約各方與萬科香港訂約各方所訂立日期為二零一九年三月七日之管理服務框架協議，藉此擴大其項下擬進行持續關連交易之服務範圍及修訂年度上限(「經修訂年度上限」)，據此，除海外管理服務外，萬科香港將獨家委聘萬科控股香港(將於買賣協議完成時與香港管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港(包括可能於香港任何物業發展及／或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供香港管理服務，自買賣協議完成日期起至二零二一年十二月三十一日止生效。」
3. 「動議授權本公司每名及全體執行董事(「執行董事」)(不論獨自或聯同另一執行董事共同)代表本公司簽署及簽立有關其他文件以及補充協議及契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，並作出及採取彼可能

股東特別大會通告

認為就實行買賣協議及補充管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及經修訂年度上限或使之生效或就此而言屬必要、適宜或合宜之一切有關事宜及一切有關行動。」

特別決議案

4. 「**動議**待取得開曼群島公司註冊處處長之必要批准後，(i)將本公司英文名稱由「Vanke Property (Overseas) Limited」更改為「Vanke Overseas Investment Holding Company Limited」；及(ii)將本公司中文雙重外文名稱由「萬科置業(海外)有限公司」更改為「萬科海外投資控股有限公司」(統稱「**更改公司名稱**」)，自開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書當日起生效，並授權每名及全體執行董事在彼等認為就使更改公司名稱生效而言屬必要或合宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動、契據及事宜以及簽立一切文件，以及辦理任何必要註冊及／或存檔手續。」

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事兼首席執行官
關東武

香港，二零一九年九月三十日

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 委任代表之文據及授權簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人認證之授權書或授權文件副本，最遲須於大會及任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (iii) 為釐定出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將由二零一九年十月二十八日(星期一)至二零一九年十月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年十月二十五日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (iv) 會上所有表決均以投票方式進行。

股東特別大會通告

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)、李凱彥先生、*Lin Lily*女士

非執行董事：

陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、羅芷妍女士、張安志先生