

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部萬科置業(海外)有限公司股份售出或轉讓，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

主要交易

授出合營夥伴違約認購權

二零一四年五月十五日

# 目 錄

|                      | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 .....             | 1  |
| 董事會函件 .....          | 4  |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 ..... | 10 |
| 附錄二 — 一般資料 .....     | 11 |

## 釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「聯屬公司」     | 指 | 就任何人士(個人除外)而言，指任何(i)受該人士控制；(ii)控制該人士；或(iii)與該人士受同一方控制之公司或其他商業實體。就本通函而言，「控制」指直接或間接擁有另一名人士之有投票權證券或權益逾百分之五十(50%)，或有能力(不論按合約規定或其他方式)指令有關人士之管理或政策； |
| 「董事會」      | 指 | 董事會；  |
| 「營業日」      | 指 | 香港銀行全面開放營業之日，不包括星期六或星期日；  |
| 「萬科」       | 指 | 萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市。萬科為本公司之最終控股公司；   |
| 「萬科集團」     | 指 | 萬科及其不時之附屬公司；  |
| 「本公司」      | 指 | 萬科置業(海外)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01036)；  |
| 「本公司違約認購權」 | 指 | 購入合營夥伴或其聯屬公司於發展商所持權益之權利，本公司有權於合營夥伴或其聯屬公司(視乎情況而定)作出違約事件後行使該項權利；  |
| 「違約一方」     | 指 | 作出違約事件之股東協議訂約方；   |
| 「發展商」      | 指 | Ultimate Vantage Limited (一家於香港註冊成立之私人有限公司，其已發行股本分別由Wkdeveloper及合營夥伴附屬公司合法擁有20%及80%)，獲相關地段之合法擁有人及其聯繫人授權發展TW6項目；                               |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事；  |

## 釋 義

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「違約事件」      | 指 | 具有「股東協議—違約認購權」一節賦予之涵義；  |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其不時之附屬公司；   |
| 「港幣」        | 指 | 港幣，香港之法定貨幣；   |
| 「香港」        | 指 | 中國香港特別行政區；  |
| 「獨立第三方」     | 指 | 獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；                                    |
| 「合營夥伴」      | 指 | 新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00017)；             |
| 「合營夥伴集團」    | 指 | 合營夥伴及其不時之附屬公司；  |
| 「合營夥伴附屬公司」  | 指 | Ultimate Sail Limited，為合營夥伴全資擁有之公司，合法持有發展商之80%股權；             |
| 「合營夥伴違約認購權」 | 指 | 購入本公司或其聯屬公司於發展商所持權益之權利，合營夥伴有權於本公司或其聯屬公司(視乎情況而定)作出違約事件後行使該項權利； |
| 「最後可行日期」    | 指 | 二零一四年五月九日，即確定載入本通函若干資料之最後實際可行日期；                              |
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則；  |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；                              |
| 「證券及期貨條例」   | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例；   |
| 「股份」        | 指 | 本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股；                                     |
| 「股東」        | 指 | 股份持有人；  |

## 釋 義

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| 「股東協議」               | 指 | 本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及發展商所訂立日期為二零一四年四月二十二日有關發展商之股東協議；                    |
| 「聯交所」                | 指 | 香港聯合交易所有限公司；  |
| 「TW6項目」              | 指 | 西鐵荃灣西站六區物業發展項目(所屬地段稱為荃灣市地段402號)及涉及該項目之業務及營運；  |
| 「萬科香港」               | 指 | 萬科置業(香港)有限公司，合法持有Wkland Limited之100%股權，而後者則持有Wkland Investments之100%股權。萬科香港由萬科間接全資擁有； |
| 「Wkdeveloper」        | 指 | Wkdeveloper Limited，由本公司間接全資擁有，合法持有發展商之20%股權；   |
| 「Wkland Investments」 | 指 | Wkland Investments Company Limited，為萬科之間接全資附屬公司，合法持有194,763,966股股份，佔本公司已發行股本之75%；及    |
| 「%」                  | 指 | 百分比。  |



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  
闕東武女士

非執行董事：

王文金先生  
陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生  
鍾偉森先生  
岑信江先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309,  
Ugland House,  
Grand Cayman,  
KY1-1104,  
Cayman Islands

香港營業地點：

香港中環  
花園道1號  
中銀大廈55樓

## 主要交易

### 授出合營夥伴違約認購權

茲提述本公司日期為二零一四年四月二十二日之公告，內容有關授出合營夥伴違約認購權。本通函旨在向閣下提供此項交易之進一步詳情。

## 股東協議

### 背景

誠如二零一三年五月十六日所宣布，本公司就向萬科香港收購發展TW6項目之20%實際權益訂立買賣協議，根據上市規則該收購事項構成本公司之主要及關連交易。此項交易獲本公司之獨立股東於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上批准，並於二零一三年八月十四日在達成所有先決條件下按最終代價港幣727,900,000元完成。自此之後，TW6項目分別由本公司實益擁有20%及由合營夥伴實益擁有80%。

## 一般資料

於二零一四年四月二十二日，本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及發展商訂立股東協議，以規管發展商股東彼此間之關係及發展商事務之管理。概無任何訂約方就訂立股東協議及其項下所擬進行交易收取或應付任何代價。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及合營夥伴附屬公司均為獨立第三方。萬科香港為控股股東，其於股東協議之角色為與本公司共同及個別擔保Wkdeveloper履行責任，而萬科香港並無向本公司收取任何利益作為回報。此外，只要本公司綜合資產淨值達港幣1,500,000,000元或以上及維持在此水平，萬科香港將不再為股東協議訂約方。董事認為，萬科香港概無於股東協議及其項下所擬進行交易中擁有任何重大權益。

## 違約認購權

根據股東協議，本公司與合營夥伴同意，倘發生違約事件(定義見下文)，非違約一方將有權購入違約一方及其聯屬公司所代表之發展商全部權益。有關權利屬雙向性質，本公司或合營夥伴均毋須就獲對方授出上述權利支付任何代價。

倘股東協議訂約方(發展商除外)作出以下其中一項，即發生「違約事件」：

- (i) 倘其嚴重違反股東協議，而(i)有關違約無法補救(包括(但不限於)無法根據其於發展商所佔股權按個別基準提供由發展商董事會不時決定之股東貸款，或無法就發展商之任何信貸或銀行融資向任何第三方提供任何擔保、承諾或其他抵押)或(ii)違約一方於協議之任何其他訂約方向其發出書面通知要求對違約進行補救後三十(30)日內並無以令協議之其他訂約方合理滿意之方式補救有關違約；
- (ii) 其本身或其任何聯屬公司(不包括發展商)因作出或遺漏任何行動而直接導致發展商嚴重違反TW6項目之發展文件，而其對手方因發展商嚴重違約而有權對發展商行使並已行使該文件賦予之權利；

## 董事會函件

- (iii) 其無法或承認無法在債務到期時償還債務、暫緩償還其任何債務或採取任何行動以就其債務當中任何重大部分進行全面或局部重組、重新調整或重訂還款時間，或為其整體債權人或任何類別債權人之利益而建議或訂立任何債務重整協議或其他安排；
- (iv) 採取與以下各項有關之任何公司行動、法律訴訟或其他程序或措施(或於任何司法權區採取類似程序或措施)，且於九十(90)日期限內仍未取消及擱置：
  - (a) 暫緩還款、任何債務延期償付、清盤、解散、行政安排或重組(透過訂立自願安排、協議安排或其他方式)；
  - (b) 與任何債權人訂立債務重整協議、轉讓書或安排；
  - (c) 就其任何資產委任清盤人、接管人、管理人、行政接管人、強制財產接收管理人或其他類似高級人員；或
  - (d) 強制執行以其任何主要資產提供之任何抵押品；
- (v) 任何人士扣押、扣留或沒收違約一方之全部或任何重大部分資產、業務、權利或收益，或對該等資產、業務、權利或收益實施或執行或請求進行扣押、執行、暫扣或其他類似程序；或
- (vi) 違約一方之「控制權變動」，其定義載列如下：
  - (i) 如為合營夥伴附屬公司，則其不再由合營夥伴或其聯屬公司全資實益擁有；
  - (ii) 如為 Wkdeveloper，則其不再由本公司或其聯屬公司全資實益擁有；或
  - (iii) 如為本公司或合營夥伴(視情況而定)，則其已發行股本不少於30%(或香港公司收購及合併守則可能不時訂明為觸發強制性全面要約水平之其他數額)已被其於本通函日期之現有控股股東以外人士收購。

### 代價

收購違約一方所持發展商權益之代價將由訂約各方公平磋商釐定，惟須相當於發展商權益之公平市值70%。倘訂約各方未能於轉讓通知送達後十(10)個



## 董事會函件

營業日內就公平市值達成協議，則有關公平市值將由一名獨立專家釐定。有關代價須於完成轉讓時以現金支付。

倘本公司、Wkdeveloper或萬科香港(前提為萬科香港仍為訂約方)違約，合營夥伴有權全權酌情行使合營夥伴違約認購權，合營夥伴違約認購權獲行使後，Wkdeveloper將被強制出售其於發展商所持之20%實際權益。本公司將不再擁有發展商任何權益，而從會計角度而言，發展商亦不再為本公司之聯營公司。

因行使相關違約認購權而轉讓股份受TW6項目相關發展文件之條款約束。

出售本公司於發展商所佔20%實際權益對本集團總資產、總負債及總盈利構成之實際影響將取決於合營夥伴違約認購權之行使時間、本公司向TW6項目作出之注資總額及TW6項目當時之公平市值。預期本公司將會錄得虧損，惟現階段無法確定低於TW6項目20%實際權益賬面值之估計虧絀。在有關不大可能發生之情況下，預期因出售TW6項目實際權益20%所收所得款項部分將用作償還銀行借款，部分則用作本集團一般營運資金。

### 有關本集團、發展商、合營夥伴集團及TW6項目之資料

本集團之主要業務為物業投資及管理以及物業發展。於本通函日期，本集團之主要資產為香港新界葵涌麗晶中心之多個單位及泊車位(有關資產為產生租金收入之投資物業)以及於發展商之20%實際權益(發展商為參與發展TW6項目之聯營公司)。

合營夥伴集團主要從事物業、基建、酒店營運、百貨公司營運、服務以及通訊及科技業務。

TW6項目涉及一幅鄰近香港新界荃灣西鐵荃灣西站(TW6用地)之非工業發展用地(稱為荃灣市地段402號)。完成有關發展後，將建成總建築面積不少於37,627平方米及不多於62,711平方米之住宅樓宇。按照上文所述，合共可提供不少於894個住宅單位，其中不少於520個住宅單位之可銷售樓面面積不會超過50平方米。

## 董事會函件

根據發展商由其註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間之經審核財務報表，發展商於二零一三年六月三十日之資產總值約為港幣3,586,000,000元，而其負債總額(包括結欠合營夥伴附屬公司、Wkdeveloper及彼等之聯屬公司之股東貸款)則約為港幣3,586,000,000元。

以下所載為發展商按其由註冊成立日期至二零一三年六月三十日止期間之經審核財務報表編製之財務資料：

| 由其註冊成立日期至<br>二零一三年六月三十日止期間 | 發展商<br>(於二零一二年<br>十一月九日<br>註冊成立)<br>港幣元 |
|----------------------------|---|
| 除稅前虧損                      | 43,450                                  |
| 除稅後虧損                      | 43,450                                  |

### 授予合營夥伴違約認購權之原因及利益

授予違約認購權屬於一項雙向安排，據此，倘合營夥伴或其聯屬公司作出違約事件，本公司可行使本公司違約認購權，而倘本公司或其聯屬公司作出違約事件，合營夥伴亦可行使合營夥伴違約認購權。此乃同類合營交易中常見之安排，旨在為各方提供方法在任何一方作出若干足以對發展商業務造成重大不利影響時可購入違約一方之權益，藉以保障各方之權利及利益。

基於上述因素，董事會認為合營夥伴違約認購權之條款屬公平合理之一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益。董事概無於該項交易中擁有重大權益，故概無董事須放棄批准授予合營夥伴違約認購權。

### 上市規則之涵義

倘本公司、Wkdeveloper或萬科香港(前提為萬科香港仍為訂約方)違約，由於購入發展商權益之酌情權純粹歸於合營夥伴，故根據上市規則第14.74(1)條，合營夥伴違約認購權按猶如有關權利於授出時(即訂立股東協議時)已全面行使之基準分類。儘管實際行使價無法於授出時確定，但根據上市規則第14.76(1)條，合營夥伴違約認購權(授出及行使)視作本公司之主要交易(出售事項)處理，須遵守上市規則第十四章之通知、公告及股東批准規定。

## 董事會函件

倘合營夥伴或合營夥伴附屬公司違約，由於購入發展商權益之酌情權純粹歸於本公司，且並無就此支付任何代價，故授予本公司違約認購權不被視為上市規則第14.75(1)條項下之「須予公佈的交易」。然而，行使本公司違約認購權可能須視乎當時所定之相關百分比率遵守上市規則第十四章當時之相關條文。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司須召開股東大會以就授出合營夥伴違約認購權取得有關股東批准，而概無股東須放棄投票；及(b)已向合共持有賦予權利出席股東大會並於會上投票以批准有關交易之本公司已發行股本面值50%以上之一名股東或一群緊密聯繫之股東取得書面股東批准，則可以股東批准書面方式代替舉行股東大會以取得有關股東批准。

董事謹此確認，就其作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)合營夥伴及其聯屬公司均為獨立第三方，(ii)概無股東在股東協議中擁有重大權益，及(iii)倘本公司須召開股東大會，概無股東須就批准授出合營夥伴違約認購權放棄投票。於二零一四年四月二十二日，控股股東Wkland Investments (其持有194,763,966股股份，相當於本公司在最後可行日期之已發行股本75%)已向本公司發出證明書，以示批准授予合營夥伴違約認購權及股東協議項下所擬進行之其他交易，並確認其本身或其聯繫人均無於上述任何交易中擁有任何重大權益。

根據上市規則第14.44條，Wkland Investments發出之書面股東批准獲接納以取代舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准此項交易召開股東特別大會，而本通函旨在遵照上市規則之規定向閣下提供(其中包括)有關交易及本公司之若干資料。

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  
張旭  
謹啟

香港，二零一四年五月十五日

## 1. 債務聲明

### 債務

於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有銀行借款總額(不包括已撥充資本之其他借款成本)港幣521,500,000元及萬科香港提供之計息墊款港幣150,000,000元。銀行借款以本集團之投資物業作抵押,須於二零一五年十二月前悉數償還。萬科香港提供之墊款為無抵押,須於Wkdeveloper向發展商墊付之股東貸款獲償還合共不少於港幣150,000,000元且Wkdeveloper實際接獲有關款項日期起計三個營業日內償還。

於二零一四年三月三十一日,本集團並無重大或然負債。於二零一四年三月三十一日,本公司因就旗下一家全資附屬公司獲銀行授予銀行融資簽立擔保港幣591,500,000元而承擔或然責任。

### 一般事項

除上文所述者或本通函另有披露者及集團內公司間負債外,於二零一四年三月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未清償債務證券及已發行但未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、質押或債券、擔保或其他重大或然負債。

董事確認,自二零一四年三月三十一日起至最後可行日期止,本集團之債務及或然負債並無任何其他重大變動。

## 2. 營運資金

董事認為,在並無出現任何不可預見之情況下,並計及可供本集團動用之財務資源,本集團將具備充裕營運資金,足以應付其自本通函日期起計未來最少十二個月之目前所需。

## 3. 本集團之財務及經營前景

本集團目前透過持有香港新界葵涌麗晶中心內多個單位及停車場從事物業投資業務,並透過持有TW6項目之20%實際權益從事物業發展業務。本集團將因應可動用之財政資源,並只在審慎理財的方式下繼續考慮進一步地產發展及投資機會。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，而本通函亦無遺漏其他事項，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及行政總裁於股本或債務證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事於本公司及其任何相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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董事被視作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或(iii)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」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司之權益

| 董事姓名 | 持有普通股數目       |         |            |      |   | 總計      | 佔已發行股本百分比 |
|------|---------------|---------|------------|------|---|---------|-----------|
|      | 以實益擁有人身分持有之權益 | 配偶持有之權益 | 受控制法團持有之權益 | 其他權益 |   |         |           |
| 鍾偉森  | 200,000       | —       | —          | —    | — | 200,000 | 0.08%     |

附註：

- 於最後可行日期，本公司已發行普通股總數為259,685,288股。
- 上述權益均屬好倉。

## (ii) 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<br>衍生工具<br>持有之<br>相關股份<br>數目<br>(附註1) | 總計         | 佔已發行<br>股本<br>百分比<br>(附註2) |
|------|------|---------------------------|-------------|--------------------|------|---|------------|----------------------------|
|      |      | 以實益<br>擁有人<br>身分持有<br>之權益 | 配偶持有<br>之權益 | 受控制<br>法團持有<br>之權益 | 其他權益 |   |            |                            |
| 張旭   | A股   | 679,039                   | —           | —                  | —    | 450,000                                   | 1,129,039股 | 0.01%                      |
| 闕東武  | A股   | 1,275,700                 | —           | —                  | —    | 450,000                                   | 1,725,700股 | 0.02%                      |
| 王文金  | A股   | 2,223,591                 | —           | —                  | —    | 1,320,000                                 | 3,543,591股 | 0.04%                      |
| 陳志裕  | A股   | 300,000                   | —           | —                  | —    | —   | 300,000股   | 0.003%                     |
|      | B股   | —                         | —           | 500,203            | —    | —   | 500,203股   | 0.04%                      |

## 附註：

1. 該等權益指萬科向其董事及僱員(作為實益擁有人)授出之購股權，有關詳情載於(iii)「萬科相關股份」分節。
2. 於最後可行日期，萬科已發行普通A股總數為9,700,013,451股，而萬科已發行普通B股總數則為1,314,955,468股。上文所示已發行股本百分比乃按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。
3. 上述權益均屬好倉。

## (iii) 萬科相關股份

| 董事姓名 | 行使期                       | 行使價<br>人民幣元 | 於最後<br>可行日期<br>之應享<br>股份數目 |
|------|---------------------------|-------------|----------------------------|
| 張旭   | 二零一三年五月一日至<br>二零一五年四月二十四日 | 8.48        | 225,000                    |
|      | 二零一四年五月一日至<br>二零一六年四月二十四日 | 8.48        | 225,000                    |
|      |                           |             | 450,000                    |
| 關東武  | 二零一三年五月一日至<br>二零一五年四月二十四日 | 8.48        | 225,000                    |
|      | 二零一四年五月一日至<br>二零一六年四月二十四日 | 8.48        | 225,000                    |
|      |                           |             | 450,000                    |
| 王文金  | 二零一三年五月一日至<br>二零一五年四月二十四日 | 8.48        | 660,000                    |
|      | 二零一四年五月一日至<br>二零一六年四月二十四日 | 8.48        | 660,000                    |
|      |                           |             | 1,320,000                  |

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被視作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

## (b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於最後可行日期，據各董事所知，下列人士(董事除外)於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須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本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，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司所須存置登記冊之權益或淡倉：

| 主要股東名稱              | 好倉／淡倉 | 權益身分         | 股東擁有<br>權益之<br>股份總數 | 股權<br>百分比 |
|---------------------|-------|--------------|---------------------|-----------|
| 萬科(附註1)             | 好倉    | 由受控制法團<br>持有 | 194,763,966         | 75.00%    |
| 中信証券股份<br>有限公司(附註2) | 好倉    | 由受控制法團<br>持有 | 23,427,000          | 9.02%     |

附註：

- 誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，於最後可行日期，萬科於Wkland Investments所持194,763,966股股份中擁有權益。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Shanghai Vanke Investment and Management Company Limited之直接全資附屬公司。Shanghai Vanke Investment and Management Company Limited為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有23,427,000股股份，該公司為中信證券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信證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。

於最後可行日期，就各董事所知，本公司並無獲知會有任何其他人士(董事除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須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本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，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司所須存置登記冊之權益或淡倉。



### 3. 競爭權益

下表所列董事亦為萬科之董事及／或高級職員。

| 董事姓名 | 於萬科之職位           |
|------|------------------|
| 張旭   | 執行副總裁兼首席運營官      |
| 闕東武  | 香港管理部董事總經理       |
| 王文金  | 執行董事、執行副總裁兼首席財務官 |
| 陳志裕  | 顧問               |

萬科集團(本集團除外)主要於中國從事物業發展及投資業務。陳志裕先生並無參與萬科及本集團之日常業務營運。王文金先生並無參與本集團之日常業務營運。此外，萬科為於深圳證券交易所上市之公司，擁有獨立於本集團運作之管理團隊及行政架構。在此方面，配合本公司獨立非執行董事及審核委員會成員盡力履行職務，本集團以公平及獨立於任何可能與萬科構成競爭之業務營運。

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於任何對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

### 4. 合約或安排權益

萬科香港作為本公司之中介控股公司，按成本價向本集團提供行政支援。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度就該等服務所支付及須支付之費用金額為港幣4,390,000元。

於二零一三年五月十六日，本集團就向萬科香港收購TW6項目之20%權益訂立協議。根據上市規則，交易構成本公司之主要及關連交易，並獲本公司之獨立股東於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上批准。交易於二零一三年八月十四日完成，最終代價為港幣727,900,000元。

張旭先生、闕東武女士及王文金先生均為萬科之執行人員，且擁有萬科已發行股份之實益權益。陳志裕先生為萬科之顧問，且擁有萬科已發行股份之實益權益。本公司為萬科香港擁有75%權益之間接附屬公司，因而屬萬科之間接全資附屬公司。

除上文所披露者外，概無董事於任何由本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(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。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，董事並不知悉本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。

## 6. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本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。

## 7. 重大合約

於最後可行日期，以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中簽訂之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內簽訂：

- (a) 百領國際有限公司、Future Best Developments Limited與南地財務有限公司(「WPFSL」，現稱為WK Property Financial Limited)所訂立日期為二零一二年六月十八日之協議，內容有關本集團收購WPFSL之4.76%股本權益，現金代價相當於WPFSL及其附屬公司於完成日期之綜合資產淨值之1/21，即港幣14,333,000元；
- (b) Cherrytime Investments Limited與本公司之全資附屬公司Future Best Developments Limited所訂立日期為二零一二年六月十八日之管理協議(「管理協議一」)，內容有關Cherrytime Investments Limited之附屬公司向本集團提供管理及行政服務，協議可由任何一方發出一個月通知予以終止；
- (c) 本公司之全資附屬公司Mainland Investments Group Limited(作為買方)與萬科香港(作為賣方)所訂立日期為二零一三年五月十六日之買賣協議，內容有關以最終代價港幣727,900,000元(已作出調整)將發展商之20%實際權益轉讓予本集團；

- (d) 本公司與萬科香港所訂立日期為二零一三年七月十九日之管理協議，內容有關按成本基準分擔自二零一三年一月一日起計三年期間之行政服務，該協議可由其中一方發出一個月通知予以終止；
- (e) 本公司、Wkdeveloper、Mainland Investments Group Limited、發展商、合營夥伴、萬科香港及荃灣西(六區)物業發展有限公司(「**TW6 Limited**」)所訂立日期為二零一三年八月十四日之發展協議補充契約，內容有關於發展商之20%實際權益轉讓予本集團後TW6項目之新合約安排；
- (f) 本公司就其在TW6項目承擔之責任向TW6 Limited所簽立日期為二零一三年八月十四日之擔保及彌償契約；
- (g) 發展商、合營夥伴及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向香港鐵路有限公司(「**港鐵**」)所簽立日期為二零一三年八月十四日之擔保及彌償契約；
- (h) 發展商、合營夥伴及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向港鐵所簽立日期為二零一三年八月十四日之承諾契約；
- (i) 發展商、合營夥伴及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向九廣鐵路公司所簽立日期為二零一三年八月十四日之承諾契約；
- (j) 發展商、合營夥伴及本公司就(其中包括)本公司在TW6項目承擔之責任向西鐵物業發展有限公司所簽立日期為二零一三年八月十四日之承諾契約；
- (k) Cherrytime Investments Limited與Future Best Developments Limited就終止管理協議一所訂立日期為二零一三年十一月一日之終止協議；
- (l) 富裕萊有限公司、Chericourt Company Limited、WK Parking Limited、WK Property Financial Limited(全部均為本公司之全資附屬公司)、永泰地產物業管理有限公司及永泰地產物業代理有限公司所訂立日期為二零一三年十一月一日之新管理協議，內容有關向本集團提供資產管理、租賃及停車場管理服務，協議可由任何一方發出三個月通知予以終止；及
- (m) 股東協議。

## 8. 備查文件

以下文件之文本可自本通函日期起計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樓供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (d) 本公司就收購TW6項目20%權益所刊發日期為二零一三年六月四日之通函；及
- (e) 本通函。

## 9. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為陸治中先生，彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan 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。