

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
向合營公司提供財務資助

二零一四年七月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 一般資料	13

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「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子，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H股及A股於聯交所主板(股份代號：02202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)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)；
「公司擔保」	指	就合營公司在貸款融資下之責任，本公司向抵押受託人提供之無條件及不可撤回個別擔保；
「董事」	指	本公司董事；
「融資協議」	指	關於授出貸款融資之協議；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「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	合營夥伴及不時之其附屬公司；
「合營夥伴附屬公司」	指	Ultimate Sail Limited，為合營夥伴全資擁有之公司，合法持有合營公司之80%股權；
「合營公司」	指	Ultimate Vantage Limited，其已發行股本分別由Wkdeveloper及合營夥伴附屬公司合法實益擁有20%及80%，獲相關地段之合法擁有人授權發展TW6項目，組成TW6項目之主體事項；
「最後可行日期」	指	二零一四年七月十七日，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；
「貸款融資」	指	金融機構銀團授予合營公司之已承諾有期貨款融資，金額最高為港幣4,800,000,000元；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國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；
「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合營公司所訂立日期為二零一四年四月二十二日有關合營公司之股東協議；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「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，合法持有合營公司之20%股權；
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，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
向合營公司提供財務資助

茲提述本公司日期為二零一四年六月三十日之公告，當中披露本公司須就合營公司之貸款融資提供公司擔保，該貸款融資旨在：(a)為合營公司就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資；(b)為TW6項目住宅部分相關之建築成本提供部分融資或再融資；及(c)為TW6項目政府房舍部分相關之建築成本提供部分融資或再融資。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)提供公司擔保之進一步資料及根據上市規則所規定之若干其他資料。

背景

謹此提述本公司日期為二零一三年五月十六日及二零一四年四月二十二日之公告及本公司日期為二零一三年六月四日及二零一四年五月十五日之通函，據此，本公司披露(i)本公司透過其間接全資附屬公司收購合營公司之20%，而

董事會函件

合營公司已獲授權發展TW6項目之權利；及(ii)而本公司、Wkdeveloper、萬科香港、合營夥伴、合營夥伴附屬公司及合營公司訂立股東協議，以規管合營公司股東相互關係及管理合營公司事宜。

提供公司擔保

於最後可行日期，合營公司由本公司之間接全資附屬公司Wkdeveloper擁有20%及由合營夥伴之直接全資附屬公司合營夥伴附屬公司擁有80%。

就貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就合營公司在貸款融資下之責任，按個別基準及根據各自持有之合營公司持股比例提供公司擔保。本公司將據此擔保(其中包括)償還最多為港幣960,000,000元之貸款融資本金部分。

完成TW6項目開發之建築成本(包括其他成本及專業費用)將透過根據貸款融資所授出之建築貸款融資撥付。倘TW6項目之建築成本超支，而合營公司目前並未預料到該情況，則超支部分將由本集團及合營夥伴於提取建築貸款融資前分別就其各自於合營公司之控股權益按比例籌集全數資金。

預期本集團就地價(先前由合營公司就TW6項目支付)再融資將產生約港幣343,000,000元之現金流入。部分現金流入將用於償還萬科香港之計息墊款港幣150,000,000元(由萬科香港就本集團收購TW6項目20%權益而授出)，部分將用於償還本集團銀行借款。

倘貸款融資無法滿足合營公司之融資要求，則本集團及合營夥伴須根據股東協議分別提供股東貸款予合營公司，並就其各自於合營公司之控股權益按比例提供。本集團向合營公司提供之墊款及向合營公司提供財務資助及擔保之詳情將根據上市規則之規定不時作出公佈。預期本集團就投資合營公司之集資(包括提供股東貸款)將以本集團之內部資源撥付，包括現金及銀行結餘及本集團可取得之銀行融資。

除公司擔保外，本集團已於最後可行日期提供總額為港幣747,000,000元之股東貸款，為合營公司之業務(包括支付地價及有關TW6項目發展之建築成本)提供資金。

董事會函件

融資協議主要條款概要

日期：二零一四年六月三十日

訂約方：合營公司，為借方

一個金融機構銀團(即香港上海滙豐銀行有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、星展銀行有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國銀行(香港)有限公司及法國巴黎銀行香港分行)，為委託牽頭安排及／或貸方

恒生銀行有限公司，為融資協議下之融資方之代理及抵押受託人

融資額：已承諾融資最高本金總額為港幣4,800,000,000元

最後到期日：融資協議日期起計六十個月及TW6項目發出合約完成證明書後六個月中較早者

利率：年利率為香港銀行同業拆息加1.6厘

董事認為，融資協議之條款(包括但不限於所載利率及財務契諾)乃按一般商業條款訂立，並經公平協商後釐定。

還款

除貸款融資已延展、再融資或預付外，合營公司將根據融資協議之條款，於最後到期日或之前，自發展、銷售及／或預售TW6項目產生之所得款項，償還貸款融資下已提取但未償還之總金額。

抵押品

貸款融資之抵押品計有(其中包括)：(i)就合營公司全部資產及業務作出之第一浮動押記(以債券形式)；(ii)就合營公司現有及日後全部已發行股本作出之股份抵押；(iii)後償及轉讓墊付予合營公司之全部現有及未來股東貸款及公司間貸款；(iv)抵押契據，當中載有(其中包括)賬戶押記及就TW6項目轉讓合營公司於發展協議項下之權力及所有權；(v)轉讓TW6項目保險及建築合約；及(vi)

董事會函件

本公司及合營夥伴共同及個別作出完成承諾，完成TW6項目之基建，以分別在二零一八年三月三十一日及二零一八年八月三十一日或之前，就TW6項目取得入伙紙及合約完成證明書。

其他條件

除一般財務契諾及貸款估值契諾外，本公司及合營夥伴承諾將維持於聯交所上市。

本集團、合營公司、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。於最後可行日期，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)以及於合營公司之20%實際權益(合營公司為本集團參與發展TW6項目之聯營公司)。

於最後可行日期，合營公司由本公司之間接全資附屬公司Wkdeveloper擁有20%及由合營夥伴之直接全資附屬公司合營夥伴附屬公司擁有80%。

合營夥伴集團主要從事物業、基建、酒店業務、百貨店業務、服務以及電訊及科技業務。

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。

TW6項目仍在施工中，並處於基礎階段。預期該項目將產生足夠收入，以於貸款融資到期時償還貸款融資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及其聯屬公司、融資協議之委託牽頭安排行及／或貸方、代理及抵押受託人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據合營公司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，合營公司於二零一三年六月三十日之資產總值約為港幣3,586,000,000

董事會函件

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。Wkdeveloper及合營夥伴附屬公司或其聯屬公司之股東貸款金額乃按照彼等各自持有之合營公司股權比例作出，而彼等各自向合營公司提供之貸款亦按相同條款作出。

以下所載為合營公司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 二零一三年六月三十日止期間	合營公司 (於二零一二年 十一月九日 註冊成立) 港幣元
除稅前虧損	43,450
除稅後虧損	43,450

以下所載為合營公司於二零一三年十二月三十一日之資產負債表及本集團之應佔權益。

	合營公司之 資產負債表 港幣百萬元	本集團之 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	3,751	750
流動資產	—	—
應付股東之貸款—即期部分	(1,717)	(343)
其他流動負債	(71)	(14)
應付股東之貸款—非即期部分	(1,946)	(384)
其他非流動負債	—	—
資產淨值	17	3

提供公司擔保之因由及裨益

本公司提供公司擔保為合營公司提取貸款融資之能力之先決條件。倘沒有貸款融資，TW6項目之資金將由合營公司之股東根據各自持有之合營公司股權按個別基準提供。

董事會函件

董事認為訂立融資協議及其他相關配套文件(其條款乃由訂約方經公平磋商釐定)項下擬提供之公司擔保，以及據融資協議擬進行之交易，誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

提供公司擔保之財務影響

根據目前之事實及情況，董事認為公司擔保很有可能強制執行，導致本集團之經濟利益外流。因此，本公司根據公司擔保之擔保款項港幣960,000,000元將根據本集團之會計政策於本集團之財務報表內披露為或然負債。

除此之外，董事預期提供公司擔保將不會對本集團之盈利、資產及負債產生任何不利之財務影響。

上市規則之涵義

由於提供公司擔保之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%及所有適用百分比率均少於100%，根據上市規則第十四章，提供公司擔保構成本公司一項財務資助及一項主要交易，須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

董事確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於提供公司擔保中擁有任何重大權益。據此，倘本公司召開股東大會，以批准就TW6項目提供公司擔保，概無股東須根據上市規則放棄投票。

控股股東Wkland Investments持有194,763,966股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本之75%，已發出證明書予本公司，批准提供公司擔保及據其他抵押文件(本公司為訂約方)擬進行之交易，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。

董事會函件

根據上市規則第13.16條，公司擔保亦構成為本公司提供予其聯屬公司(即合營公司)利益提供之財務資助。

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

香港，二零一四年七月二十二日

1. 債務聲明

債務

於二零一四年五月三十一日(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向合營公司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。

於二零一四年五月三十一日,本集團並無重大或然負債。於二零一四年五月三十一日,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,於二零一四年五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。

除提供公司擔保外,董事確認,自二零一四年五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尋求地產發展及投資業務。於最後可行日期，董事會仍未識別任何物業發展及／或投資機會。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團由二零一三年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

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及行政總裁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	以實益 擁有人身分 持有之權益	持有普通股數目			總計	佔已 發行股本 百分比
		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：

1. 於最後可行日期，本公司已發行普通股總數為259,685,288股。
2. 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				以股本衍生		佔已發行股本百分比 (附註2)
		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	工具持有之相關股份數目 (附註1)	總計	
張旭	A股	679,039	—	—	—	450,000	1,129,039	0.01%
關東武	A股	1,275,700	—	—	—	450,000	1,725,700	0.02%
王文金	A股	2,223,591	—	—	—	1,320,000	3,543,591	0.04%
陳志裕	A股	728,000	—	—	—	—	728,000	0.008%
	H股	—	—	500,203	—	—	500,203	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9,700,070,951股，而萬科已發行普通H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 人民幣元	於最後 可行日期 之應享 股份數目
張旭	二零一三年五月一日至	8.07	225,000
	二零一五年四月二十四日		
	二零一四年五月一日至	8.07	225,000
	二零一六年四月二十四日		
			450,000
關東武	二零一三年五月一日至	8.07	225,000
	二零一五年四月二十四日		
	二零一四年五月一日至	8.07	225,000
	二零一六年四月二十四日		
			450,000
王文金	二零一三年五月一日至	8.07	660,000
	二零一五年四月二十四日		
	二零一四年五月一日至	8.07	660,000
	二零一六年四月二十四日		
			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	
			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	194,763,966	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	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。
- 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
張旭先生	執行副總裁兼首席運營官
闕東武女士	香港管理部董事總經理
王文金先生	執行董事、執行副總裁兼首席財務官
陳志裕先生	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，萬科之業務由獨立於本集團運作之獨立管理團隊及行政架構管理。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。

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合營公司訂立股東協議，據此，本公司與合營夥伴按雙向

性質互相授出違約認購權，可在發生違約事件(詳細定義見本公司日期為二零一四年五月十五日之通函)之情況下，收購各自於合營公司之股權。誠如本公司日期為二零一四年四月二十二日之公告披露，根據股東協議擬授出合營夥伴違約認購權，按上市規則，構成本公司之主要交易，已由本公司之控股股東 Wkland Investments 根據上市規則第14.44條發出股東書面批准所批准。

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無支付任何賠償(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) 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)將合營公司之20%實際權益轉讓予本集團；

- (b) 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；
- (c) 本公司、Wkdeveloper、Mainland Investments Group Limited、合營公司、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，內容有關於合營公司之20%實際權益轉讓予本集團後TW6項目之新合約安排；
- (d) 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；
- (e) 合營公司、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；
- (f) 合營公司、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；
- (g) 合營公司、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；
- (h) 合營公司、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；
- (i) Cherrytime Investments Limited與Future Best Developments Limited就終止管理協議(內容有關永泰地產有限公司之附屬公司向本集團提供管理及行政服務)所訂立日期為二零一三年十一月一日之終止協議；
- (j) 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；

(k) 股東協議；及

(l) 公司擔保。

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) 本公司經修訂及重列之組織章程大綱及細則；

(b) 本公司分別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；

(e) 本公司就授出合營夥伴違約認購權所刊發日期為二零一四年五月十五日之通函；及

(f) 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, Uglund 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。