

此乃要件 請即處理

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。

閣下如已將名下全部萬科海外投資控股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。



萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

有關
出售LITHIUM REAL ESTATE (JERSEY) LIMITED
全部已發行股本之
主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至14頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

二零二二年二月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 該物業之估值	II-1
附錄三 – 一般資料	III-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	誠如本公司日期分別為二零二一年十一月二十二日之公告及二零二一年十二月三十一日之通函所披露，收購Enigma Company Limited全部已發行股本及股東貸款
「聯屬公司」	指	就任何人士而言，指控制該人士或該等人士或受到該人士或該等人士控制或與之受共同控制之任何其他人士
「交替申索」	指	除就違反保證之任何申索及／或根據稅務契諾或違反稅務保證作出申索外(均載於買賣協議)，根據買賣協議或與買賣協議有關之任何其他申索以及保證及彌償保證保險所涵蓋之任何申索
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年一月二十一日有關出售事項之公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「銀行貸款」	指	目標公司於緊接完成前根據財務文件結欠之所有債務，包括目標公司應付或尚未支付之任何本金、應計利息、提前歸還或終止成本及費用或預付成本及費用以及其他成本及費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	倫敦、英國、澤西、英屬處女群島及香港之銀行一般開門進行日常非自動化銀行業務交易之日(星期六或星期日除外)
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家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(證券代碼：000002)上市

釋 義

「本公司」	指	萬科海外投資控股有限公司，一家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
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成時賬目」	指	目標公司於完成日期之未經審核資產負債表，當中載列(其中包括)完成時資產淨值
「完成日期」	指	二零二二年一月二十八日(或訂約各方書面協定之其他日期)，即完成落實之日
「完成時資產淨值」	指	完成時賬目所示目標公司於完成日期之未經審核資產淨值
「完成時股東貸款」	指	完成時賬目所示目標公司於完成日期結欠賣方集團之未經審核貸款金額
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，相等於經資產淨值調整作出調整之估計資產淨值
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份
「結束日期」	指	具「董事會函件—買方擔保人提供之擔保」一節所賦予之涵義
「估計完成時賬目」	指	以協定格式編製之未經審核資產負債表，其載列(其中包括)估計資產淨值
「估計資產淨值」	指	38,515,365英鎊，即估計完成時賬目所載賣方對完成時資產淨值之最佳估計

釋 義

「估計股東貸款」	指	19,000,000英鎊，即賣方完成時股東貸款之最佳估計
「融資協議」	指	目標公司(作為借款人)與中國建設銀行股份有限公司倫敦分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一六年十二月二十二日本金額為72,785,854.46英鎊之融資協議，並經日期為二零二二年一月十四日之修訂及重列協議修訂及重列
「財務文件」	指	融資協議所載之財務文件
「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司(不包括目標公司)
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司委聘之合資格估值師行，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年二月二十二日，即本通函付印前為確定其所載之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
「管理服務框架協議」	指	VOI訂約各方(即Vanke Overseas Management Holding Company Limited、Vanke Overseas UK Management Limited、Vanke US Management LLC及萬科控股(香港)有限公司)與萬科香港訂約各方(即Vanke Holdings USA LLC、萬科置業(香港)有限公司及喬戈裏投資(香港)有限公司)就VOI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(由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科企業其他附屬公司)提供管理服務所訂立日期為二零二零年九月七日之管理服務框架協議

釋 義

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「資產淨值調整」	指	估計資產淨值高於或低於完成時資產淨值之金額(如有)(在任何一種情況下，均以正數表示)
「紐約物業」	指	位於美國紐約25 Park Row之物業
「訂約各方」	指	買賣協議之訂約各方
「潛在租戶」	指	空置單位之兩名潛在租戶，均為獨立第三方
「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	位於13-17 Bury Street and 12, 14, 16 Ryder Street, London, SW1Y 6QB, United Kingdom之Ryder Court
「買方」	指	M&G TS Ryder Limited，一家於英國註冊之有限公司
「買方擔保人」	指	M&G TS Europe Pte. Limited，一家於新加坡共和國註冊成立之有限公司
「租賃擔保款項」	指	1,630,466英鎊，即自代價扣除並由買方保留有關出租空置單位之金額，受買賣協議條款規限，金額經訂約各方基於出售英國商業物業之市場常見做法進行公平商業磋商後協定，即相當於24個月租金(按與潛在租戶進行磋商之最低利率計算)以及空置單位之服務費及商業稅(即賣方在完成並無落實之情況下原須支付者)
「租賃退款」	指	具「董事會函件—買方擔保人提供之擔保」一節所賦予之涵義

釋 義

「待售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00英鎊之27,420,000股普通股，即目標公司所有已發行股份
「賣方」	指	Lithium Concept Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接附屬公司，本公司間接擁有其99.95%權益
「賣方集團」	指	賣方及其不時之聯屬公司(目標公司除外)
「賣方業權彌償保單供款」	指	13,245.86英鎊，為賣方就該物業所投購業權彌償保單支付保費之供款
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「三藩市物業」	指	位於美國加州三藩市Mission Street 657號及663-667號之物業
「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
「股東貸款調整」	指	估計股東貸款高於或低於完成時股東貸款之金額(如有)(在任何一種情況下，均以正數表示)
「買賣協議」	指	賣方、買方與買方擔保人於二零二二年一月二十一日就出售事項所訂立之協議
「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
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	Lithium Real Estate (Jersey) Limited，一家於澤西島註冊成立之有限公司，為本公司之間接附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國

釋 義

「空置單位」	指	該物業之空置建築面積
「Vanke US」	指	Vanke Holdings USA LLC，一家於美國特拉華州註冊成立之有限公司，為萬科企業之全資附屬公司
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為萬科企業(間接持有本公司已發行股本75%)之間接全資附屬公司及本公司之控股股東
「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司，不包括本集團及目標公司
「保證」	指	買賣協議所載有關目標集團之聲明及保證
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為萬科企業之間接全資附屬公司
「保證及彌償保證」	指	由賣方及買方購買並由保證及彌償保證保險公司向彼等發出之保證及彌償保證保單
「保證及彌償保證保險公司」	指	保證及彌償保證保險之保險公司代理，為獨立第三方
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，英鎊與港幣按港幣10.6元兌1英鎊之匯率換算。該匯率僅供說明用途，不應詮釋為表示任何金額已經、原可或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

執行董事：

孫嘉先生(主席)

闕東武女士(首席執行官)

李凱彥先生

周悅女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309,

Ugland House,

Grand Cayman,

KY1-1104,

Cayman Islands

獨立非執行董事：

蔡奮威先生

羅芷妍女士

張安志先生

香港營業地點：

香港中環

花園道1號

中銀大廈55樓

敬啟者：

有關出售LITHIUM REAL ESTATE (JERSEY) LIMITED

全部已發行股本之

主要交易

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，於二零二二年一月二十一日(交易時段後)，賣方、買方及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已同意向買方出售，而買方已同意向賣方購買待售股份，代價按買賣協議之條款而定。待售股份即目標公司(其直接持有該物業)之全部已發行股本。

誠如本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告所披露，完成已於二零二二年一月二十八日根據買賣協議落實。完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，而目標集團之財務業績已不再於本集團之財務報表綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項之進一步詳情；及(ii)上市規則所規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年一月二十一日
- 訂約方：(1) 賣方：Lithium Concept Limited，本公司之間接附屬公司
- (2) 買方：M&G TS Ryder Limited
- (3) 買方擔保人：M&G TS Europe Pte. Ltd.

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於完成日期，買方由買方擔保人全資擁有，而買方擔保人由Perpetual (Asia) Limited作為受託人就信託全資擁有，該公司為於新加坡登記之持牌信託公司，其最終實益擁有人為總部位於英國之富時100指數公眾公司。根據Perpetual Limited於公共領域披露之資料，Perpetual (Asia) Limited為Perpetual Limited之附屬公司，而Perpetual Limited為於澳洲證券交易所上市之公司。

買方擔保人須向賣方擔保買方履行其於買賣協議項下有關租賃擔保款項之義務。

將予出售資產

待售股份即目標公司之全部已發行股本。目標公司直接持有該物業之全部合法及實益擁有權。

代價

買賣協議項下之應付代價為經資產淨值調整所調整之估計資產淨值38,515,365英鎊。

根據買賣協議，完成後，買方將促使其律師向賣方律師之銀行賬戶電匯即時可用資金，以現金支付相等於估計資產淨值38,515,365英鎊減租賃擔保款項1,630,466英鎊及賣方業權彌償保單供款之金額。於二零二二年一月二十八日(為完成日期)，賣方自賣方律師收取合共36,871,653.14英鎊，即相等於估計資產淨值38,515,365英鎊減租賃擔保款項1,630,466英鎊及賣方業權彌償保單供款13,245.86英鎊的金額。

代價乃與賣方按公平原則磋商得出。代價根據目標公司於完成日期之資產淨值釐定，並經考慮以下各項：(i)獨立物業估值師就該物業於二零二一年十一月三十日進行之估值約125,000,000英鎊；及(ii)該物業之溢價約7,000,000英鎊。假設估計資產淨值等於完成時資產淨值，則代價包括待售股份之代價約38,000,000英鎊。

董事會函件

代價為目標公司之資產賬面淨值以及該物業所定價值為132,000,000英鎊，故反映溢價7,000,000英鎊，就本公司而言與獨立估值師對該物業評估之價值相符。該物業之價值為132,000,000英鎊乃基於該物業獲悉數出租之假設而定。目標公司之資產淨值構成代價基準，主要包括該物業所定價值132,000,000英鎊減負債(包括銀行貸款、估計股東貸款及遞延稅項負債分別約為73,000,000英鎊、19,000,000英鎊及2,000,000英鎊)。本公司認為，目標公司按溢價出售。因此，本公司認為，代價就本公司而言屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

完成於二零二二年一月二十八日落實後，賣方收取相等於估計股東貸款19,000,000英鎊之金額，而買方已促使目標公司按對額基準償還全部有關貸款。

根據買賣協議，於最終協議或釐定完成時賬目後不超過10個營業日之日：

- (1) 倘完成時資產淨值高於估計資產淨值，買方須以現金向賣方支付相等於資產淨值調整之金額；及
- (2) 倘完成時資產淨值低於估計資產淨值，賣方須以現金向買方支付相等於資產淨值調整之金額；及
- (3) 倘完成時股東貸款高於估計股東貸款，買方須促使目標公司向賣方支付相等於股東貸款調整之金額；及
- (4) 倘完成時股東貸款低於估計股東貸款，賣方須向買方(代表目標公司)支付相等於股東貸款調整之金額。

據買賣協議項下訂約方所協定，完成時資產淨值將按目標公司於完成日期之資產淨值釐定，並以該物業所定價值132,000,000英鎊為依據。

於最後實際可行日期，完成時賬目尚未落實，因此，資產淨值調整及股東貸款調整尚未確定。根據買賣協議，賣方須不遲於40個營業日向買方交付完成時賬目及買方須於40個營業日內確認是否同意完成時賬目。因此，在完成時賬目沒有爭議的情況下，完成時賬目將於二零二二年五月前或前後刊發。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(1)出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理；(2)出售事項為離場之一個良機；及(3)符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成不受任何先決條件限制。

買方擔保人提供之擔保

根據買賣協議，買方須努力於完成後在合理切實可行情況下儘快就空置單位獲取兩個潛在租戶其中一方之租賃。倘買方於完成起計滿兩年當日之前成功將空置單位出租予任一潛在租戶，則根據買賣協議條款計算之租賃擔保款項(「租賃退款」)一部分將支付予賣方。

租賃退款經訂約各方基於出售英國商業物業之市場常見做法進行公平商業磋商後協定，前提為賣方將負責下列期間之空置單位租金：(i)有關單位仍屬空置之每日及(ii)根據市場慣例向潛在租戶提供之任何免租期，最長達完成日期起計兩年(「結束日期」)。賣方根據買賣協議應付之租賃退款金額將為按下列各項計算之總和：(i)買方自與潛在租戶所訂立租賃完成當日直至結束日期應收之租金；(ii)相關潛在租戶就空置單位自與潛在租戶所訂立租賃完成當日直至結束日期應付之樓宇及房地產服務之服務費；及(iii)相關潛在租戶自與潛在租戶所訂立租賃完成當日直至結束日期應付之空置單位應佔商業稅。租賃退款應由買方於與潛在租戶所訂立租賃完成起計10個營業日內支付。於本通函日期，買方仍與潛在租戶進行磋商，且尚未就空置單位訂立任何租約。

買方擔保人向賣方無條件及不可撤銷地擔保，買方妥善及準時履行及遵守根據或依據其於買賣協議與租賃擔保款項有關之所有義務(「已擔保義務」)。倘買方於履行任何已擔保義務方面違約，則買方擔保人須於收到要求後五個營業日內無條件履行(或促使履行)及達成(或促使達成)已擔保義務，以使賣方獲賦予假設買方已妥善履行及達成已擔保義務而應獲得之同等利益。

倘買方有任何不履行已擔保義務的情況，則買方擔保人須自行履行該等義務，並須就有關未能履行義務而令賣方產生之一切損失向賣方作出彌償，惟有關彌償不得超過下列兩者的較低者：(i)賣方原本有權收回之金額；及(ii)下文所述金額。

買方擔保人根據已擔保義務或買賣協議或與之有關之責任總額合共不得超過相等於租賃退款之金額。

完成

完成已於二零二二年一月二十八日落實。

於完成後，就本金額為72,785,854.46英鎊之銀行貸款而言，買方將促使目標公司償還銀行貸款並解除及／或免除與銀行貸款有關之若干擔保文件；而買方將促使目標公司償還估計股東貸款。

董事會函件

於二零二二年一月二十八日完成時，銀行貸款(包括本金72,785,854.46英鎊以及利息及提前償還費用632,961.41英鎊)已獲悉數償還，而所有相關抵押文件已獲免除及解除。

賣方之最大責任

根據買賣協議，買方同意其將就任何及所有索償(包括稅務索償)根據保證及彌償保證保單提出索償(任何交替申索除外)，而賣方毋須就買方未有投購任何保險所引致之任何事宜負責。

根據買賣協議，賣方就全部交替申索而言之最大責任合共不得超過相等於代價的金額。

進行出售事項之理由及裨益

本集團於二零一九年六月三十日完成收購該物業，價值定為約115,000,000英鎊，目的為投資及擴大其於英國之業務，藉此減低單純投資於香港之風險。然而，由於2019冠狀病毒病於二零二零年初爆發，不少企業體察到在家工作對員工的好處，並開始執行長期在家工作政策。辦公室或商業樓宇的需求下降，特別是已實施長期在家工作政策的英國。

因此，本公司現時認為以按代價出售待售股份之方式出售該物業，對本公司及其股東整體更有利。考慮到出售事項所得款項，董事會認為出售事項為本公司提供一個獲取現金之最佳機會，並可按公平市值釋出其於該物業之投資價值。基於上文所述，本公司認為出售事項為離場之一個良機。

有關買方及買方擔保人之資料

買方之主要業務為投資控股。買方為於英國註冊成立之有限公司。

賣方擔保人之主要業務活動為投資控股。賣方擔保人為一家於新加坡共和國註冊成立之有限公司。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於澤西註冊成立之有限公司，亦為賣方之直接全資附屬公司。目標公司為該物業之唯一合法實益擁有人。

緊接於二零二二年一月二十八日完成落實前，目標公司由本公司間接擁有99.95%權益及由萬科企業若干僱員(包括一名前僱員)透過共同投資安排擁有0.05%權益。

獨立物業估值師於二零二一年十一月三十日對該物業之估值為125,000,000英鎊。緊接完成前，本公司於該物業間接擁有約99.95%實益權益。

董事會函件

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、物業發展及物業投資。

有關本公司及賣方之資料

本公司及其附屬公司主要從事資產管理、物業發展及物業投資。賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

目標公司之財務資料

下文載列目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料以及目標公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核財務資料(根據英國公認會計原則編製)：

	截至以下日期止財政年度		截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
	千英鎊	千英鎊	止六個月 千英鎊
除稅及非經常性項目前			
盈利／(虧損)淨額	(2,536)	(4,855)	4,408
除稅及非經常性項目後			
盈利／(虧損)淨額	(2,670)	(5,135)	4,251

於二零二一年六月三十日，目標公司經審核資產淨值約為18,900,000英鎊。

對本集團之財務影響

盈利

假設估計資產淨值38,515,365英鎊等於完成時資產淨值，根據代價減於二零二一年十一月三十日目標公司之未經審核資產淨值，就出售事項將確認未經審核除稅前收益約4,000,000英鎊，僅供說明用途。

出售事項產生之實際收益或虧損將根據於完成日期目標公司之資產淨值及待售貸款之金額，以及出售事項實際引致之開支金額釐定。

上述計算方式及會計處理有待本集團之核數師審閱。出售事項對本集團帶來之實際財務影響將於本集團之綜合賬目入賬，有關財務影響將根據目標公司於完成時賬目編製之日之資產淨值重新計算。

董事會函件

為展示終止確認目標公司對本集團盈利影響之說明用途，倘出售事項已於二零二零年一月一日落實及進行，則本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之盈利將增加約5,000,000英鎊(相當於約港幣54,000,000元)。

資產及負債

完成於二零二二年一月二十八日落實後，(i)目標公司不再為本集團之附屬公司；(ii)本公司不再擁有該物業之任何權益；及(iii)目標公司之財務業績不再於本集團之財務報表綜合入賬。

鑒於預期出售事項完成使本集團錄得未經審核除稅前收益約4,000,000英鎊，預期本集團之綜合資產淨值於完成時增加約4,000,000英鎊。按上述基準，於完成時，預期本集團之綜合總資產減少約132,000,000英鎊，並預期本集團之綜合負債總額減少約75,000,000英鎊。

出售事項所得款項用途

出售事項所得款項淨額(扣除與出售事項有關之直接開支後)估計約為56,000,000英鎊，包括代價38,515,365英鎊(假設完成時資產淨值將相等於估計資產淨值)、股東貸款約19,000,000英鎊(假設完成時股東貸款將相等於估計股東貸款)減與出售事項直接相關之開支約1,000,000英鎊。本集團擬將出售事項所得款項淨額作以下用途：

- (a) 所得款項淨額約4,020,000英鎊(相當於港幣42,600,000元)將用作支付為收購事項之部分代價；及
- (b) 餘下所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

於出售事項後，本集團將餘下一項位於香港之投資物業。

本集團將繼續進行其現有業務，同時尋求新投資機會，以將股東之回報最大化。儘管如此，本集團無意變更其資產管理、物業發展及物業投資之主營業務。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈、通函及股東批准規定。

就本公司作出合理查詢後所知悉，概無股東於批准出售事項及其項下擬進行交易之決議案擁有重大權益及須就此放棄表決，且倘本公司召開股東大會以批准出售事

董事會函件

項，亦無股東須放棄表決。根據上市規則第14.44條，待上市規則第14.44條所載條件獲達成後，可接納股東之書面批准以代替召開股東大會以批准買賣協議項下之條款及擬進行交易。已獲取Wkland Investments Company Limited (持有合共292,145,949股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本75%)有關出售事項之書面批准。因此，本公司將不會就批准出售事項召開任何股東大會。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
萬科海外投資控股有限公司
執行董事兼首席執行官
闕東武

二零二二年二月二十五日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表及相關附註以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度之年度報告以及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告披露，並以提述方式載入本通函。

上述本公司之年度報告及中期報告可透過以下連結在本公司網站 (www.vankeoverseas.com) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 查閱：

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(第44至88頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904262488_c.pdf

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(第50至102頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000228_c.pdf

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(第45至98頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200028_c.pdf

截至二零二一年六月三十日止六個月(第9至24頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0921/2021092100010_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二一年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還債務約為港幣1,266,700,000元，包括(i)有抵押銀行貸款約港幣1,208,600,000元；及(ii)無抵押及無擔保之租賃負債約港幣58,100,000元。

有抵押銀行貸款以(i)目標公司(為持有該物業的附屬公司)全部資產之浮動押記；(ii)持有本集團麗晶中心物業之附屬公司富裕萊有限公司、Cheer Win Limited、Chericourt Company Limited、WK Parking Limited及WK Property Financial Limited(統稱「麗晶中心公司」)之全部股本；(iii)麗晶中心公司控股公司Future Best Developments Limited之全部股本；及(iv)麗晶中心公司所有租金相關應收款項之浮動押記作抵押。有關麗晶中心之有抵押銀行貸款約港幣442,200,000元由本公司作擔保。有關該物業之有抵押銀行貸款約港幣766,400,000元為無擔保。

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，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何按揭、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。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景概無重大不利變動。

4. 營運資金聲明

經計及本集團現時可用之財務資源(包括內部產生資金、現有借貸、目前可得融資)以及收購事項及出售事項之影響後，且無不可預見之情況，董事經作出審慎仔細查詢後認為，本集團擁有充裕營運資金，足以應付自本通函日期起計至少十二個月之正常業務。本公司已按上市規則第14.66(12)條所規定取得相關確認。

5. 財務及經營前景

誠如本公司之二零二一年中期報告所述，儘管各類疫苗陸續獲得批准為人們帶來希望，許多國家放寬封城措施，經濟復甦於二零二一年開始加快進程，然而2019冠狀病毒病(COVID-19)變異病毒株爆發且迅速擴散，加上疫苗對變異病毒株的有效性尚未可知，因此，二零二一年仍然是充滿不確定性。保持社交距離及出行限制等防疫措施繼續拖累若干經濟板塊，故整體經濟活動仍低於疫情前的水平。

此外，儘管政府已對香港物業市場實施多項降溫措施以防止樓市過熱，近期政府土地招標之成交價格仍處於市場預期高位。加上現時的低息環境，香港樓市保持樂觀氣氛，住宅物業價格及成交價持續維持高位。加上房屋供應減少，預期市場氣氛持續向好。本集團將繼續於市場尋求商機以多元化發展及擴大業務。

於如此嚴峻及不明朗的宏觀經濟環境中運營，本集團必須更加專心致志、審慎堅定。儘管此等不明朗因素已為本集團經營所在市場帶來一定程度之影響，但本集團現時財政穩健，可以應付上述不明朗因素可能帶來之任何經濟影響。此外，本集團亦相信不明朗因素會創造機遇，將繼續探索新投資機會，包括全球具有良好發展及投資潛力的其他房地產市場，對各新商機抱持開放態度，以發展及擴大本集團業務，為整體股東創造價值。

展望未來，預期本集團於香港之投資物業(即麗晶中心)之出租率及平均租金得以保持，投資工具及資產管理業務將產生穩定收益及盈利。此外，本集團堅信，我們能夠戰勝逆境，克服疫情所帶來的新挑戰。

展望未來，本集團將會密切監察其資產管理、物業發展及物業投資業務，同時繼續在香港及海外物業市場物色其他投資機會，旨在秉持上述策略及盡量提高股東回報。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就目標公司所持該物業於二零二一年十一月三十日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

RYDER COURT (地址為 13-17 BURY STREET AND 12, 14, 16 RYDER STREET, ST JAMES' S, LONDON, SW1, THE UNITED KINGDOM) (「該物業」) 之估值

根據萬科海外投資控股有限公司(「貴公司」)發出之指示，吾等對上述位於英國之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供於二零二一年十一月三十日吾等對該物業在現況下之市值之意見。

估值基準

吾等之估值為吾等對該物業之市值之意見，吾等將其涵義界定為「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。」

市值被理解為資產或負債之估計價格，不考慮賣方之銷售成本或買方之購買成本，也不就任何一方因交易直接引致應付之任何稅款進行調整。

市值是符合市值定義並於估值日期最有可能在市場上合理取得之價格。市值亦為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計具體不包括因特殊條款或情況引致之估計價格升跌，例如非常規融資、售後回租安排、與出售有關的任何人士所給予之特別考慮或優惠，或任何只有特定擁有人或買方可獲得之價值元素。

編製估值報告時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第5章相關條款、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》所載規定。

估值方法

由於 貴公司所持該物業產生收入，故吾等認為，與其他估值方法相比，對該物業進行估值之最合適方法為「收入法一年期及復歸法」。於估值過程中，吾等對該物業進行估值，當中計及來自現有租約及／或於現有市場可達致之該物業租賃收入，並就租約之潛在復歸收入計提適當撥備，有關收入其後已按適當資本化率資本化以釐定市值。吾等亦已參考市場上可取得之銷售證據。

業權文件及產權負擔

吾等並無就該物業進行土地查冊，只獲 貴公司及其法律顧問提供與該物業有關之業權文件摘要。不過，吾等並無查閱文件正本以核實任何可能未有顯示於 貴公司向吾等提供之副本之修訂。於估值過程中，吾等倚賴由 貴公司及其法律顧問就該物業業權及其他相關法律事宜所提供之資料。

吾等之報告並無就任何物業欠付之任何押記、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。除另有說明外，吾等假設該物業並無涉及任何可影響其價值且繁重之產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴由 貴公司所提供之資料。吾等概無理由懷疑由 貴公司所提供對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等已接納由 貴公司提供之有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、建築物落成日期、佔用情況以及地盤及樓面面積之詳細信息等事宜之意見。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行詳細之實地量度，以核實該物業之地盤及樓面面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載面積屬正確。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已視察該物業之外部，並於可行情況下視察該物業之內部，而該視察乃由 Jeremy Tham, MSc FRICS 於二零二二年一月二十六日進行。然而，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及樓宇設施等是否適合。吾等於編製估值時，假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，惟於吾等之視察過程中並無發現任何嚴重損壞，不過吾等未能報告該物業是否確無任何腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴公司承擔絕對義務)確保(以指示文件所載之物業地址作識別之)該物業為吾等所視察及載於吾等之估值報告之該物業。

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。

遵守相關規則及規例

僅除另有說明外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何規則及法規、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有說明外，吾等已進一步假設，就本報告依賴以作為基準的該物業任何用途而言，已獲取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，萊坊已根據於估值日期所得資料及數據編製估值。吾等須承認，房地產市場受市場波動限制，而政策方針及社會環境之變動可即時對房地產市場產生深遠影響。因此，務請注意，估值日期後發生之任何市場波動、政策及社會變動或其他出乎意料之事件均可能對該物業價值構成影響。

吾等之估值與吾等之海外公司或聯盟進行之估值工作有關。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以英鎊列值。

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
萬科海外投資控股有限公司
董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
執行董事
中國估價及諮詢部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零二二年二月二十五日

附註： 梁偉明 (*MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)*) 為一名合資格估值師，在香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值及諮詢服務方面擁有逾29年經驗。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年十一月三十日現況下之市值
Ryder Court, 地址為13-17 Bury Street and 12, 14, 16 Ryder Street, St James's, London, SW1, the United Kingdom	<p>該物業包括整幢Ryder Court, 此乃一幢五層高連同一層地庫之辦公樓, 座落於一幅輕微傾斜地盤之上, 地盤面積約為23,088平方呎, 於一九八零年代發展, 並於二零一零年及二零一六年局部整修。</p> <p>該物業位於Bury Street與Ryder Street交界, 距離Green Park地鐵站約5分鐘步程。</p> <p>該物業總樓面面積約為74,214平方呎, 面積明細載列如下:</p>	<p>總樓面面積為65,128平方呎之該物業部分現時出租予多名租戶作辦公室及商業用途。該物業現時總年租為5,290,887英鎊(不含增值稅及水電開支), 最後一份租約將於二零三五年五月屆滿。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	124,750,000英鎊 (一億二千四百七十五萬英鎊)
	用途	樓層	概約樓面面積 (平方呎)
	辦公室	1樓至5樓	56,225
	辦公室	地下	6,313
	辦公室	地庫	2,314
	餐廳	地下	1,048
	餐廳	地庫	7,855
	配套空間		459
	總計:		<u>74,214</u>
	該物業獲授土地使用權, 自二零一六年九月二十八日起為期125年, 每年地租為所收租金之10%, 最低地租為250,000英鎊(地租由擁有人承擔)。		

附註:

1. 該物業現時由Lithium Real Estate (Jersey) Limited所擁有。
2. 該物業受以中國建設銀行股份有限公司倫敦分行為受益人之融資協議規限。
3. 在估值過程中, 吾等已採納平均市場月租約每平方呎6.90英鎊, 而該物業之資本化率約為4.50%。

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. 披露權益

(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、相關股份或債權證中，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及淡倉(包括任何有關董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於相聯法團之權益

董事姓名	股份種類	持有普通股數目						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		由受控制法團持有之權益		以股本衍生工具持有之相關股份數目			
		由配偶持有之權益	其他權益	其他權益	其他權益				
孫嘉	萬科企業	A股	-	5800	-	-	-	5,800	0.00006% (附註1)
關東武	萬科企業	A股	60,700	-	-	-	-	60,700	0.00062% (附註1)
李凱彥	Vanke US Management LLC (「Vanke US」)	普通股	-	-	20%	-	-	20%	20% (附註2)

附註：

- 於最後實際可行日期，萬科企業已發行普通A股總數為9,724,196,533股，而其已發行普通H股總數則為1,901,186,842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。
- 李凱彥先生擁有Minerva US LLC之49%股份權益，Minerva US LLC則擁有Vanke US之20%股份權益。因此，Minerva US LLC為李凱彥先生之受所控制法團，故李凱彥先生被視為於Vanke US中擁有權益。

本節所披露之所有股份權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存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(身為董事或本公司主要行政人員之人士除外)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條須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
萬科企業(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：

- 誠如登記冊所記錄，萬科企業透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited持有292,145,949股本公司普通股。Wkland Investments Company Limited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企業有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科企業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企業之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有30,080,000股本公司普通股，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條須記入登記冊之權益或淡倉。

III. 利益衝突

下表所列董事亦為萬科企業及／或其附屬公司及聯屬公司之董事及／或高級職員。

董事姓名	於萬科企業及／或其附屬公司及聯屬公司之職位
孫嘉先生	南方區域事業集團之首席合夥人兼首席執行官，以及萬科企業旗下深圳萬科之首席合夥人
關東武女士	萬科企業監事會之職工代表監事
李凱彥先生	萬科企業多間附屬公司之董事

本公司及其附屬公司主要從事資產管理、物業發展及物業投資。於最後實際可行日期，本集團於香港及美國擁有物業發展及物業投資項目。萬科香港集團(不包括本集團)亦於香港及美國擁有物業發展及物業投資項目。根據情況，本集團或萬科香港集團(不包括本集團)會以單獨或與獨立第三方訂立合資安排之方式，透過公開拍賣或招標向香港政府或香港政府所控制之實體收購香港土地或物業發展項目；或透過單獨或合資安排之方式收購香港及美國之物業發展及物業投資項目。

萬科香港為萬科企業之間接全資附屬公司。孫嘉先生於萬科企業若干附屬公司或業務單位擔任管理職位。關東武女士為本公司及萬科香港之共同董事。李凱彥先生因現任萬科企業若干附屬公司之董事而與萬科企業有關連。孫嘉先生(透過其配偶)及關東武女士擁有萬科企業已發行股份之實益權益。

執行董事周悅女士，以及獨立非執行董事蔡奮威先生、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財務總監及公司秘書協助下，以應有之謹慎及技巧行事，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)概不知悉萬科企業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)概不知悉彼等中之任何人士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根據上市規則須予以披露。

IV. 於合約或安排及資產之權益

於二零二零年十二月一日，本集團就本集團與萬科香港集團由二零二零年一月一日起按成本基準分享行政服務訂立協議，為期三年，並具有追溯效力。協議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其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科企業之間接全資附屬公司。如上文所披露，孫嘉先生為萬科企業行政人員，實益擁有萬科企業之已發行股份(透過其配偶)；闕東武女士為萬科香港董事，實益擁有萬科企業之已發行股份；及李凱彥先生同任萬科企業多間附屬公司之董事。

以下為董事於本集團若干共同投資安排之權益：

- (a) 三藩市物業約0.295%實際權益由萬科企業若干僱員(包括李凱彥先生)間接擁有；
- (b) 為紐約物業之發展提供資金的投資工具約0.83%實際權益由萬科企業若干僱員(包括闕東武女士及李凱彥先生)分別間接擁有；及
- (c) Vanke US Management LLC(本公司擁有80%權益之附屬公司)約20%實際權益由本集團於美國的管理層團隊主要成員(包括李凱彥先生)間接擁有。

除上文所披露者及管理服務框架協議外，概無董事於本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本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者及管理服務框架協議外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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，董事概不知悉本集團任何成員公司牽涉任何待決或面臨威脅之可能屬重大之訴訟或申索。

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二零二零年十二月三十一日(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. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事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不支付任何賠償(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)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 管理服務框架協議；
- (b) Oceanic Jade Limited(作為賣方)與本公司附屬公司Vanke Hong Kong Investment Company(作為買方)就買賣位於香港深水埗多片或多幅土地所訂立日期為二零二一年十一月二十二日之買賣協議。

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
萊坊	估值師

上述專家已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) 上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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) 專家概無於本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本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葉凱雯女士，彼為香港會計師公會會員，目前擔任本公司首席財務官。
- (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. 展示文件

以下文件之文本將由本通函日期起計14日內登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://vankeoverseas.com>)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 萊坊就該物業所發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之同意書。