

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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)

主要及關連交易  
一 建議收購TW6項目20%權益

及

股東特別大會通告

獨立財務顧問



鎧盛資本有限公司

萬科置業(海外)有限公司謹訂於二零一三年六月二十一日(星期五)上午十時三十分假座香港德輔道中77號盈置大廈3樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

倘閣下未能出席股東特別大會，務請閣下將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，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，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年六月四日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	18
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層論述及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 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：

「一個月香港銀行同業拆息」	指	於各段分期利息期、貸款利息期或擔保墊款利息期(視情況而定)首日(倘該日並非營業日，則為緊接該日後之首個營業日)香港時間上午十一時正路透社屏幕顯示一個月定期港元存款之香港銀行同業拆息；
「聯繫人」	指	除另有指明者外，具上市規則所賦予之涵義；
「核數師」	指	畢馬威會計師事務所，執業會計師；
「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)；
「完成」	指	完成建議收購事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	就建議收購事項所須支付之總代價，於買賣協議日期為港幣722,000,000元(可作出向上調整)；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年六月二十一日(星期五)上午十時三十分假座香港德輔道中77號盈置大廈3樓舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議之條款、建議收購事項及其項下所擬進行交易；

## 釋 義

「經擴大集團」	指	完成後經建議收購事項擴大之本集團；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保墊款」	指	與「買賣協議」一節中「擔保」一段賦予該詞之涵義相同；
「擔保墊款利息期」	指	與「買賣協議」一節中「擔保」一段賦予該詞之涵義相同；
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息率；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之董事委員會，以就建議收購事項向獨立股東提供推薦建議；
「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團；
「獨立股東」	指	萬科、賣方、Wkland Limited、Wkland Investments及其各自之聯繫人以外之股東；
「獨立估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，專業物業估值師；
「分期利息期」	指	與「買賣協議」一節中「代價」一段賦予該詞之涵義相同；
「合營夥伴」	指	Ultimate Sail Limited (為參與發展TW6項目之合營夥伴，合法持有Ultimate Vantage之80%股權)或(視乎文義)新世界發展有限公司(該公司持有Ultimate Sail Limited全部股權)；
「最後可行日期」	指	二零一三年五月三十一日，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；

## 釋 義

「貸款利息期」	指	與「買賣協議」一節中「代價調整」一段賦予該詞之涵義相同；
「港鐵實體」	指	視乎文義指以下全部或任何一家實體：  <ol style="list-style-type: none"><li>1. 香港鐵路有限公司；</li><li>2. 九廣鐵路公司；</li><li>3. 西鐵物業發展有限公司；及</li><li>4. 荃灣西(六區)物業發展有限公司，</li></ol> 以及上述任何公司之後繼實體；
「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；
「建議收購事項」	指	建議買方(或其代名人)根據買賣協議向賣方收購目標公司全部已發行股本及所有股東貸款；
「買方」	指	Mainland Investments Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「買賣協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)就買賣目標公司全部已發行股本(包括轉讓所有股東貸款)所訂立日期為二零一三年五月十六日之買賣協議；
「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

「股東貸款」	指	於完成當日目標公司尚欠賣方(及其聯繫人)之未償還股東貸款(於買賣協議日期之金額約為港幣722,000,000元,包括累計至買賣協議日期前一日之利息,另加賣方就撥付其於TW6項目之投資而將向賣方提供之進一步貸款(該等貸款須事先獲本公司批准)),以及由買賣協議日期至完成止期間不時就尚未償還股東貸款累計之利息;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「目標公司」	指	Wkdeveloper Limited,一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司;
「TW6項目」	指	港鐵實體其中一個物業發展項目—西鐵荃灣西站六區物業發展項目(將稱為荃灣市地段402號)及涉及該項目之業務及營運;
「Ultimate Vantage」	指	Ultimate Vantage Limited,一家於香港註冊成立之有限公司(其已發行股本分別由目標公司及合營夥伴合法擁有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;
「賣方」	指	萬科置業(香港)有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司,合法持有Wkland Limited之全部股權,而Wkland Limited則持有Wkland Investments(為75%已發行股份之登記持有人)之全部股權;
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited,一家於香港註冊成立之有限公司,合法持有194,763,966股股份,佔本公司已發行股本之75%;
「%」	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

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

敬啟者：

主要及關連交易

一 建議收購TW6項目20%權益

茲提述本公司日期為二零一三年五月十六日之公告，內容有關根據賣方與買方所訂立日期為二零一三年五月十六日之買賣協議進行建議收購事項，據此，賣方同意出售而買方同意購買(或促使其代名人購買)目標公司全部已發行股本連同所有股東貸款，總代價為港幣722,000,000元(可作出向上調整)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議項下所擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團及目標公司之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)TW6項目相關地段之估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

## 董事會函件

### 買賣協議

於二零一三年五月十六日，本公司就建議收購事項訂立買賣協議。有關買賣協議及其項下所擬進行交易之若干條款及資料主要概述如下。

日期： 二零一三年五月十六日

訂約方： 賣方： 萬科置業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司

買方： Mainland Investments Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

將予收購權益： 目標公司全部已發行股本，連同所有股東貸款

代價： 目標公司全部已發行股本連同所有股東貸款之總代價目前為港幣722,000,000元(可作出向上調整)，須由買方以現金按以下方式支付：

- (a) 其中港幣572,000,000元及向上調整金額須於完成時以現金支付；及
- (b) 其餘港幣150,000,000元須於目標公司獲償還並收訖其向Ultimate Vantage墊付之股東貸款合共不少於港幣150,000,000元當日起計3個營業日內以現金支付。

為免生疑問，上文(b)段所載代價分期餘款將附帶單息，於完成日期至該等分期餘款實際付款日期累計。自完成日期開始，該等單息將於結欠分期餘款期間每30天(「分期利息期」)重新累計，利率為一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘。倘實際付款日期並非上一分期利息期之到期日，該分期利息期之利息將根據結欠分期餘款天數按比例調減。

## 董事會函件

於二零一三年四月三十日，本集團有銀行結餘及現金港幣362,000,000元以及尚未提取銀行融資港幣300,000,000元，將用作償付於完成時應付之代價港幣572,000,000元及向上調整金額。代價餘額港幣150,000,000元將於目標公司實際接獲Ultimate Vantage償還相當於股東貸款之金額後由本集團支付。本公司目前無意就建議收購事項進行任何集資活動。

### 代價調整：

代價可向上調整如下：

- (i) 加入自買賣協議日期起至完成日期止按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之股東貸款利息；
- (ii) 如自買賣協議日期起至完成日期止，賣方進一步向目標公司提供股東貸款作為TW6項目之投資資金(有關貸款須經由本公司事先批准)，以等額方式加入該等貸款本金額連同按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之相關利息。

自墊款日期或買賣協議日期(視情況而定)起至完成日期止，就結欠股東貸款本金額(或其任何部分)期間每30天(「貸款利息期」)重新累計單息。倘完成當日並非上一貸款利息期之到期日，該貸款利息期之利息將根據結欠股東貸款(或其任何部分)天數按比例調減。

由於TW6項目尚處於初始階段，訂約各方現時設定賣方須向目標公司進一步提供之股東貸款金額上限屬不切實際。然而，完成(於二零一三年九月三十日或之前落實，除非訂約各方以書面延長)時應付代價之向上調整金額將不大可能導致建議收購事項由上市規則所界定之「主要交易」轉化為「非常重大收購」。

## 董事會函件

代價金額由訂約各方經公平磋商後釐定，當中考慮到賣方已就TW6項目作出之股本或債務投資，包括(1)向目標公司注資以供Ultimate Vantage清償於TW6項目項下結欠港鐵實體之款項(20%相當於約港幣716,900,000元)；(2)賣方就參與TW6項目支付之相關成本約港幣2,800,000元；及(3)自墊款日期起至買賣協議日期止賣方就提供股東貸款產生之資金成本約港幣2,300,000元(按相關期間之香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計算)。

先決條件：

買賣協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東於根據上市規則正式召開之股東特別大會上批准訂立買賣協議及其項下所擬進行交易；
- (b) 港鐵實體(以適用者為限)批准建議收購事項，且有關批准已成為無條件；
- (c) 合營夥伴批准建議收購事項，且有關批准已成為無條件；
- (d) 萬科董事會批准賣方於完成後保證及協助買方及本公司履行於TW6項目下之責任，且有關批准已成為無條件；
- (e) 於不影響上文第(a)至(d)段之情況下，買方就訂立買賣協議及其項下所擬進行交易向第三方取得一切所需同意、批准及授權，且有關同意、批准及授權已成為無條件；及
- (f) 於不影響上文第(a)至(d)段之情況下，賣方就訂立買賣協議及其項下所擬進行交易向第三方取得一切所需同意、批准及授權，且有關同意、批准及授權已成為無條件。

## 董事會函件

上述條件不得由任何訂約方豁免。倘上述條件未能於二零一三年九月三十日(或買方與賣方可能書面協定之較後日期)或之前達成，則買賣協議將告失效，而於該情況下，除任何先前違反事項外，訂約各方概不得向其他方提出任何申索。

**完成：** 完成將於買賣協議全部先決條件達成後第三個營業日(或買方與賣方書面協定之其他日期)落實。

於買賣協議完成後，買方(及／或其代名人)將合法及實益擁有目標公司全部已發行股本及股東貸款之100%權益。

**擔保：** 倘任何港鐵實體及合營夥伴提出要求，賣方將作為買方及／或本公司之擔保人(買方或本公司不會提供抵押品)，向港鐵實體及合營夥伴保證，買方及／或本公司將於完成後履行其就TW6項目承擔之任何責任。賣方亦將(買方或本公司不會提供抵押品)簽立任何港鐵實體及合營夥伴就此要求之該等文件(以賣方及買方信納之形式及內容編製)。然而，於賣方根據該等擔保代表買方及／或本公司作出任何實際付款之情況下，該等款項將被視為於賣方支付該等實際款項當日向買方及／或本公司作出之墊款(「**擔保墊款**」)。該等擔保墊款將自有關墊款日期起直至還款日期(由買方全權決定，惟不得遲於代價分期餘款之付款日期)止，按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計利息。該等擔保墊款可按港幣1,000,000元之完整金額分批償還(由買方全權決定)。自該等擔保墊款日期起至其中任何部分(如適用)之還款日期止，於結欠擔保墊款(或其任何未償還部分)本金額之期間每30天(「**擔保墊款利息期**」)重新累計單息。由於TW6項目尚處於初始階段，訂約各方現時設定擔保墊款金額上限屬不切實際。倘擔保墊款(或其任何未償還部分)之還款日期並非上一擔保墊款利息期之到期日，該擔保墊款利息期之利息將根據結欠該等擔保墊款(或其任何未償還部分)之天數按比例調減。

## 有關目標公司、ULTIMATE VANTAGE及TW6項目之資料

目標公司(為投資控股公司)所持主要資產包括Ultimate Vantage之20%股權及目標公司墊付予Ultimate Vantage作為TW6項目收購成本所需資金之股東貸款。

Ultimate Vantage為特殊用途實體，由目標公司及合營夥伴分別實益擁有20%及80%權益。透過港鐵實體所舉行投標取得參與發展TW6項目之權利後，Ultimate Vantage現時從事物業發展業務。賣方透過持有Ultimate Vantage 20%權益之目標公司於TW6項目投資約港幣716,900,000元，並已於二零一三年四月十六日或之前結清。根據與港鐵實體簽訂之相關合約，Ultimate Vantage須向其中一家港鐵實體荃灣西(六區)物業發展有限公司提供TW6項目之5%純利總額，其餘純利(經扣除上述5%後)將按80:20之比例分配予合營夥伴及買方(或其代名人)。

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(將稱為荃灣市地段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，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。按照現時估計，預期須就目標公司對TW6項目作出資本承擔(不計上述總收購成本)最多合共約港幣740,000,000元。於最後可行日期，Ultimate Vantage已展開TW6項目之早期規劃工作，預期該項目無論如何將於二零一九年四月前竣工。

於最後可行日期，Ultimate Vantage已與港鐵實體、賣方及合營夥伴(視情況而定)就建議發展TW6項目訂立具法律約束力之發展協議，當中載列Ultimate Vantage、港鐵實體、合營夥伴及賣方之權利及責任。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及港鐵實體各自為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 董事會函件

於買賣協議完成後，買方(及/或其代名人)將取代賣方於TW6項目之地位。因此，買方(及/或其代名人)將需要(a)承擔向Ultimate Vantage作出20%估計最高資本承擔(即約港幣740,000,000元)之責任；及(b)與港鐵實體、Ultimate Vantage及合營夥伴(視情況而定)就發展TW6項目重新簽訂一切所需文件。就此，賣方已於買賣協議內向買方表示同意(其中包括)：

- (a) (如需要)賣方將於建議收購事項完成後擔任買方及/或本公司之擔保人，就買方於TW6項目下之責任向港鐵實體及合營夥伴(視情況而定)提供擔保，而買方或本公司概毋須就此提供抵押品；
- (b) 賣方將盡最大努力促使港鐵實體及合營夥伴(視情況而定)與買方及本公司簽立一切所需文件，賦予買方及本公司參與TW6項目之權利，包括(但不限於)更改、補充或修訂相關訂約方早前已簽立之發展協議。就此，買方將承擔因簽立任何該等文件而產生之一切成本，並向賣方作出相應補償；
- (c) 自買賣協議日期起至完成日期止期間，賣方不會並將促使目標公司不會同意承擔其作為TW6項目20%發展權之實益持有人所需承擔責任(完成後將由買方及/或本公司承擔)以外任何額外責任。倘於買賣協議日期起至完成日期止期間出現切實可行情況，則賣方須知會買方有關該等額外承擔之磋商進展、轉達買方就此提供之一切意見及促使買方獲准參與相關訂約方之該等磋商程序；及
- (d) 完成後，賣方將於合理要求之情況下就履行TW6項目項下責任向買方及/或本公司提供所需協助，倘若賣方須以本集團之利益作出任何墊款，則該等墊款將以無抵押性質作出，並按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘之利率計算單息，方式與擔保墊款無異。

## 董事會函件

目標公司及Ultimate Vantage按各自之未經審核管理賬目編製於註冊成立日期至二零一三年四月十六日止期間之財務資料如下：

	目標公司 (註冊成立 日期為 二零一二年 十月十五日) 未經審核 (港幣千元)	Ultimate Vantage (註冊成立 日期為 二零一二年 十一月九日) 未經審核 (港幣千元)
於註冊成立日期至二零一三年 四月十六日止期間		
除稅前虧損	—	3.5
除稅後虧損	—	3.5

附註：目標公司所有開支(由賣方承擔為數港幣15,600元的初始開支除外)已資本化，截至二零一三年四月十六日止未有產生收益。

根據目標公司於二零一三年四月十六日之未經審核管理賬目，目標公司之資產總值及負債總額分別約為港幣720,400,000元及約港幣720,400,000元。目標公司之財務資料載於本通函附錄二。

根據Ultimate Vantage於二零一三年四月十六日之未經審核管理賬目，Ultimate Vantage之資產總值及負債總額分別約為港幣3,584,500,000元及約港幣3,584,500,000元。

### TW6項目估值

估值報告載於本通函附錄五，反映Ultimate Vantage所持物業權益於二零一三年四月十六日之市值。誠如附錄所顯示，經獨立估值師評估得出之市值為港幣3,600,000,000元，其中20%相當於港幣720,000,000元。因此，於買賣協議日期之代價港幣722,000,000元(可予向上調整)乃經參考賣方已就TW6項目作出之投資後按公平磋商基準釐定，較目標公司所持TW6項目物業權益於二零一三年四月十六日之市值有0.3%溢價。

## 建議收購事項之財務影響

於建議收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而 Ultimate Vantage 則成為本公司之聯營公司(具會計準則所賦予之涵義)。經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄四，說明建議收購事項對本集團資產及負債之財務影響。

誠如該附錄所顯示，假設建議收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，本集團之資產總值將由約港幣1,327,600,000元增至約港幣2,007,600,000元及本集團之負債總額將由約港幣48,700,000元增至約港幣728,700,000元，而本集團之資產淨值將維持不變，約為港幣1,278,900,000元。

完成後，本集團將以現有資源及可供動用銀行融資支付港幣572,000,000元(可予向上調整)，作為部分現金代價。誠如經擴大集團之未經審核備考財務資料所闡述，於建議收購事項完成後，本集團之借貸總額(包括應付一家中介公司之款項)將由零元增至港幣680,000,000元，而銀行結餘及現金則由港幣50,000,000元減至港幣8,200,000元。因此，假設建議收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，本集團將由二零一二年十二月三十一日之淨現金狀況(港幣50,000,000元)逆轉為二零一二年十二月三十一日之備考淨借貸狀況(港幣671,800,000元)。於計算建議收購事項之財務影響時並無計及向上調整，原因是僅可於完成後確定有關金額。

## 進行建議收購事項之原因及好處

本集團主要從事物業投資及管理業務。於本通函日期，本集團之主要資產包括香港新界葵涌麗晶中心內多個單位，為持作賺取租金收入之投資物業。繼萬科於二零一二年七月透過旗下全資附屬公司完成收購本公司之控股權後，本公司一直有意將業務範疇由物業投資擴大至物業發展，藉此拓闊收入來源，為股東締造更大價值。自此，於萬科協助下，經考慮香港物業發展商機及計及土地位置、規模及財務承擔總額(僅佔20%參與權)後，本公司認為TW6項目為本集團之合適商機。本集團就TW6項目承擔之總成本最多將為約港幣1,460,000,000元，即(a)最高資本承擔總額約港幣740,000,000元20%與(b)代價(已計入收購成本20%並可作出向上調整)之總和。目前，該等成本其中部分擬以本集團內部資源及可供本集團動用之銀行融資償付，其餘部分則以 Ultimate Vantage 日後取得之銀行借貸撥資。

## 董事會函件

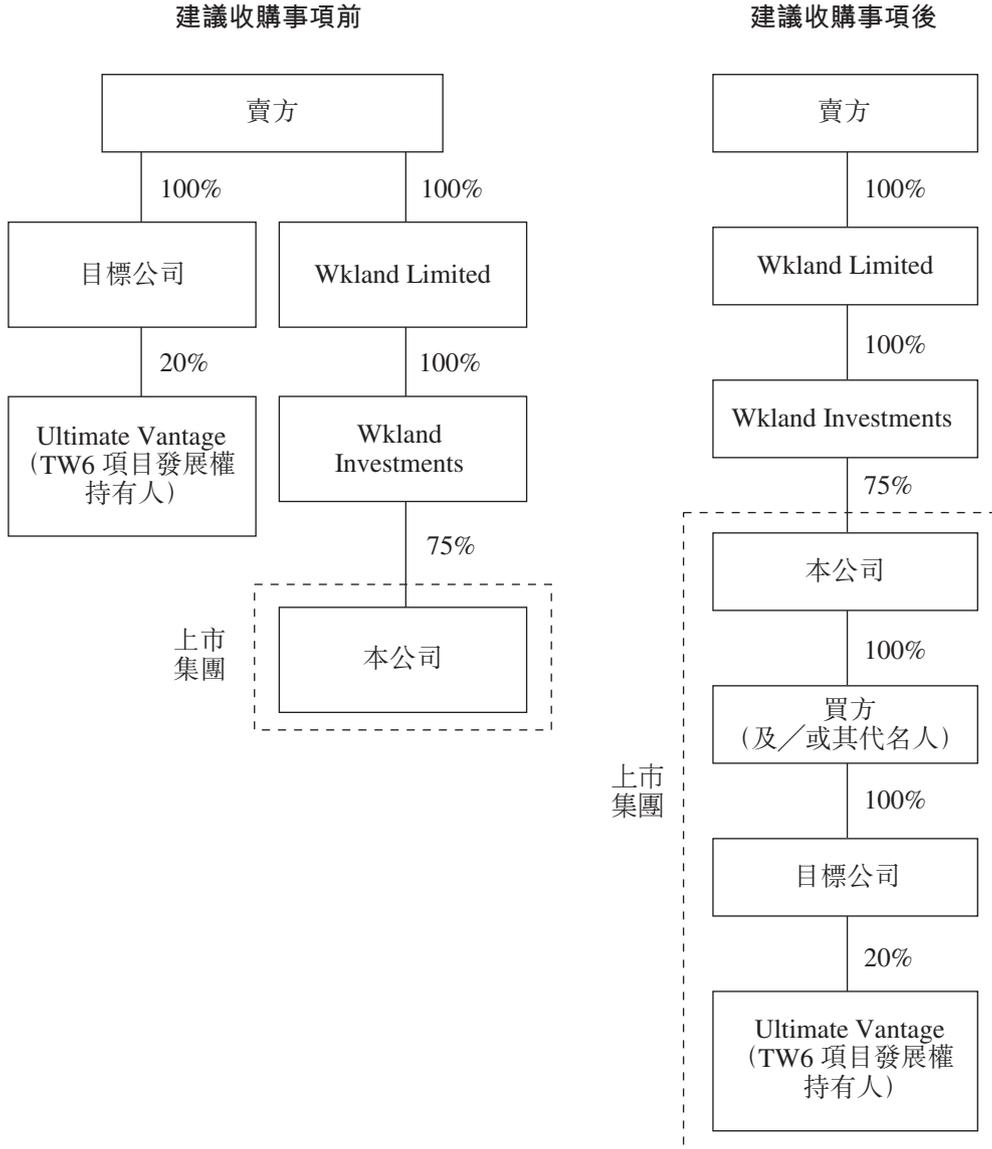
萬科為中國最大型物業發展商之一，而賣方為其全資離岸附屬公司，目前投資於多個中國物業發展項目以及多個美國及新加坡物業發展項目(不包括TW6項目)。萬科及賣方均為本公司之控股公司，故不屬於本公司所控制上市集團之一部分。賣方向本公司轉讓TW6項目之20%權益後，本集團與萬科集團(不包括本集團)之業務範疇將明確劃分，前者主力發展香港房地產業務，而後者則專注於中國及海外(香港除外)房地產市場。鑑於萬科集團(不包括本集團)於香港並無其他物業發展項目(TW6項目除外)，故萬科集團(不包括本集團)目前無意向本集團轉讓其他香港發展項目。

儘管本公司對香港物業市場前景感樂觀，但有關市場仍受穩定及調控物業市場之政府政策、宏觀經濟事件(如低利率環境變動、歐洲主權債務危機及中國經濟增長軌跡)及若干其他不可預見因素所影響。香港經濟及物業市場一旦因有關政策及事件而走下坡，可能對本集團之財務表現及TW6項目之預期回報造成重大不利影響。

建議收購事項完成時，本集團將由淨現金狀況逆轉為淨借貸狀況。因此，本集團之負債比率及借貸成本將會增加，直至TW6項目於未來數年推售為止。

董事會函件

ULTIMATE VANTAGE 於緊接及緊隨建議收購事項前後之股權架構



## 上市規則之涵義

於最後可行日期，Wkland Investments 合法持有 194,763,966 股股份，佔本公司已發行股本之 75%。Wkland Investments 為 Wkland Limited 之直接全資附屬公司，而後者則為賣方之直接全資附屬公司。賣方為萬科之間接全資附屬公司。

由於賣方被視為本公司之控股股東，故根據上市規則第 14A 章，建議收購事項構成本公司之關連交易。由於若干適用百分比率超逾 25% 但不足 100%，建議收購事項不僅屬於一項不獲豁免關連交易（須遵守申報及公告規定，且須獲獨立股東批准），亦構成上市規則第 14 章項下本公司之主要交易。

於賣方或萬科集團向本集團提供任何財務援助（包括提供擔保或墊款）之情況下，鑑於本集團無論如何均不會就此提供任何抵押且相關財務援助條款屬一般商業條款，故該等財務援助將構成規則第 14A.65(4) 條項下之豁免關連交易。

## 股東特別大會

股東特別大會將於二零一三年六月二十一日（星期五）上午十時三十分假座香港德輔道中 77 號盈置大廈 3 樓舉行，大會通告載於本通函第 EGM-1 至 EGM-2 頁，以供獨立股東考慮及酌情批准建議收購事項。

遵照上市規則，於股東特別大會上將以投票方式表決有關決議案。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除萬科、賣方、Wkland Limited、Wkland Investments 及其各自之聯繫人外，概無任何現有股東於建議收購事項中擁有重大權益。因此，除萬科、賣方、Wkland Limited、Wkland Investments 及其各自之聯繫人外，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下所擬進行交易之相關決議案放棄表決。據董事所深知、全悉及確信，該等放棄表決之股東並無訂立或對其具約束力之投票委託或其他協議或安排或諒解，或該等放棄表決之股東於最後可行日期並無責任或權力，致使該等放棄表決之股東已經或可能暫時或永久向第三方全面或於特定情況交出行使股份投票權之控制權。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，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

## 董事會函件

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，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，買賣協議之條款屬公平合理之一般商業條款，而建議收購事項亦符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會投票贊成就建議收購事項提呈之普通決議案。

概無董事(包括萬科所提名者)因擁有建議收購事項之重大權益而須於批准建議收購事項之董事會會議上放棄表決。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄載列之其他資料及股東特別大會通告。

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，二零一三年六月四日



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：

主要及關連交易  
一 建議收購TW6項目20%權益

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就批准建議收購事項之決議案向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司通函(「通函」，本函件為其中一部分)內「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相同涵義。

務請閣下垂注「董事會函件」、「獨立財務顧問函件」所載鎧盛資本有限公司(以獨立財務顧問身分)就買賣協議之條款是否按公平合理之一般商業條款訂立以及是否符合本公司及股東整體利益致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及通函其他部分所載其他額外資料。

經考慮獨立財務顧問於其函件所載意見以及就此考慮之主要因素及理由後，吾等認為，買賣協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而建議收購事項亦符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成就建議收購事項提呈之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳維曦先生 鍾偉森先生 岑信江先生

謹啟

二零一三年六月四日



鎧盛資本有限公司

香港

中環

雲咸街8號

11樓

敬啟者：

**主要及關連交易  
建議收購TW6項目20%權益**

**緒言**

茲提述吾等就買賣協議之條款及其項下所擬進行交易獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一三年六月四日之通函（「通函」，本函件為其中一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函及董事會函件（定義見下文）所界定者具相同涵義。

根據買賣協議，在買賣協議之條款及條件規限下，買方同意購買（或促使其代名人購買）而賣方同意出售目標公司全部已發行股本及所有股東貸款。目標公司合法實益持有Ultimate Vantage之20%股權，而Ultimate Vantage則為TW6項目發展權之持有人。

由於Wkland Investments於買賣協議日期合法持有194,763,966股股份（佔 貴公司已發行股本之75%）；Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司，而Wkland Limited為賣方之直接全資附屬公司；及賣方為萬科之間接全資附屬公司，故賣方為上市規則所界定之 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則項下之申報及公告規定，並須經由獨立股東批准。

## 獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事陳維曦先生、鍾偉森先生及岑信江先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款對獨立股東而言是否公平合理、建議收購事項是否符合 貴公司及股東整體利益以及獨立股東於股東特別大會之投票取向，向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及其項下所擬進行相關交易之獨立財務顧問，吾等須負責(i)就買賣協議是否於 貴集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、是否符合 貴集團及股東整體利益以及其條款對 貴公司及股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)就獨立股東於股東特別大會之投票取向提供意見。

### 吾等之意見基準

在達致吾等向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議時，吾等倚賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料、財務資料及事實以及所發表聲明，並已假設所有該等向吾等提供及作出或載於通函之資料、財務資料及事實以及任何聲明，於作出時屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整，以及妥為摘錄自相關會計記錄(如屬財務資料)，並經董事及／或 貴集團管理層作出審慎周詳查詢後始行作出。董事及／或 貴集團管理層經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，所有相關資料均已提供予吾等，且所提供資料及所發表聲明並無遺漏任何重大事實。吾等亦倚賴若干公開所得資料，並假設有關於資料屬準確可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實之完整性、真實性或準確性，亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供之資料及作出之聲明失實、不確或誤導。

吾等之審閱及分析乃以(其中包括) 貴集團提供之資料作依據，包括買賣協議、 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(「二零一二年報」)及截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(「二零一一年報」)、通函及若干公開所得資料。

吾等亦與董事及／或 貴集團管理層討論訂立買賣協議之條款及理由，並認為吾等已審閱足夠資料以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實或評估該等資料，亦無對 貴集團、目標公司、合營夥伴、Ultimate Vantage、萬科、賣方、新世界(定義見下文)、港鐵實體或其各自任何附

屬公司或聯營公司之業務、事務、財務狀況、盈利能力或前景又或TW6項目進行任何形式之深入調查。本函件所載資料不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司股份或任何其他證券之建議。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等對買賣協議及其項下所擬進行交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

### 1. 建議收購事項之背景

於二零一三年五月十六日，董事會宣佈，買方與賣方於同日訂立買賣協議，據此，買方同意購買(或促使其代名人購買)而賣方同意出售目標公司全部已發行股本及所有股東貸款，總代價為港幣722,000,000元(可作出向上調整)。有關買賣協議之詳情載於通函內董事會函件(「**董事會函件**」)。

目標公司(為投資控股公司)所持主要資產包括Ultimate Vantage之20%股權及目標公司墊付予Ultimate Vantage作為TW6項目發展權收購成本所需資金之股東貸款。

Ultimate Vantage為特殊用途實體，由目標公司及合營夥伴分別實益擁有20%及80%權益。透過港鐵實體所舉行投標取得參與發展TW6項目之權利後，Ultimate Vantage現時從事物業發展業務。賣方透過持有Ultimate Vantage 20%權益之目標公司於TW6項目投資約港幣716,900,000元，有關款項已由Ultimate Vantage於二零一三年四月十六日或之前結清。根據與港鐵實體簽訂之相關合約，Ultimate Vantage須向其中一家港鐵實體荃灣西(六區)物業發展有限公司提供TW6項目之5%純利總額，其餘純利(經扣除上述5%後)將按80：20之比例分配予合營夥伴及買方(或其代名人)。

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(將稱為荃灣市地段402號)。完成有關發展後，將建成總建築面積(「**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，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面積不會超過50平方米。

於最後可行日期，Ultimate Vantage 已展開TW6項目之早期規劃工作，預期該項目無論如何將於二零一九年四月前竣工。

## 2. 進行建議收購事項之原因及好處

### (i) 貴集團之主要業務

貴集團主要從事物業投資及管理業務。賣方為萬科(中國最大型物業發展商之一，主力發展住宅物業)之間接全資附屬公司。合營夥伴由新世界發展有限公司(其股份於聯交所主板上市)全資擁有。據董事所深知、全悉及確信，合營夥伴為投資控股公司。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團進行集團重組(「集團重組」)，據此，貴公司(其中包括)將旗下附屬公司重組為餘下集團(「餘下集團」)及私人公司集團(「私人公司集團」)兩部分。餘下集團從事持有貴集團於集團重組前所擁有麗晶中心內所有單位及停車場(不包括由私人公司集團成員公司擁有之麗晶中心B座5樓505至510單位)或與之有關之業務(「保留業務」)。私人公司集團則從事貴集團於集團重組前之所有業務(保留業務除外)，包括(但不限於)(i)持有及出租物業作商業及倉庫用途；(ii)倉庫；及(iii)投資控股。

其後，透過以實物方式分派私人公司集團控股公司全部股份(「以實物方式分派」)，於二零一二年七月十三日名列貴公司股東名冊之貴公司股東獲分派私人公司集團。有關集團重組及以實物方式分派之詳情，載於貴公司日期為二零一二年五月十四日之公告及貴公司日期為二零一二年六月二十日之通函內。

進行集團重組及以實物方式分派後，截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之持續經營業務僅涉及物業投資及管理。

## 獨立財務顧問函件

下表概列摘錄自二零一二年報之 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度有關持續經營業務之財務摘要，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字(重列)：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年		二零一一年(重列)	
	來自持續 經營業務之 概約純利		來自持續 經營業務之 概約純利	
	港幣千元	百分比(%)	港幣千元	百分比(%)
收益	77,574	47.6	66,373	47.5
毛利	59,929	36.8	48,952	35.0
投資物業公允價值 增加	130,240	80.0	103,314	74.0
來自持續經營業務之 年內盈利	162,891	100.0	139,698	100.0

根據二零一二年報，截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團來自持續經營業務之收益約為港幣77,600,000元，源於租務及物業管理業務，主要與 貴集團所持投資物業(即麗晶中心)有關。來自持續經營業務之收益較二零一一年增加約16.9%，主要由於麗晶中心之平均出租率及租金均見上升。同年，貴集團就持續經營業務所產生投資物業公允價值增加而錄得非現金收益約港幣130,200,000元，佔 貴集團來自持續經營業務之年內盈利極大比重(約80.0%)。

麗晶中心為位於香港新界葵涌之工業大廈。貴集團擁有麗晶中心多個單位及停車場，建築面積約為657,000平方呎，佔麗晶中心總建築面積約64%。貴集團所持麗晶中心相關單位及停車場於二零一二年十二月三十一日之公允價值約為港幣1,260,000,000元，佔 貴集團於二零一二年十二月三十一日之資產總值約94.9%。

於集團重組及以實物方式分派完成前，貴集團投資於從事物業發展業務之聯營公司。

誠如二零一一年報所載，貴集團分別於「懿薈」及「嘉茂園」發展項目擁有20%及30%權益。兩個發展項目均已於截至二零一零年十二月三十一日止年度完成。

「懿薈」為 貴集團與永泰地產有限公司於香港合作發展之住宅項目。此項目之可銷售樓面面積合共約為108,000平方呎，於二零零九年七月推出預售，並先後於二零一零年一月及八月取得相關入伙紙及滿意紙。

「嘉茂園」為 貴集團與永泰控股有限公司及一名獨立第三方於新加坡合作發展之住宅項目。此項目之可銷售樓面面積合共約為433,000平方呎，於二零零八年年底推出預售，並先後於二零一零年五月及十月取得相關入伙紙及法定完成證書。

誠如Wkland Investments與 貴公司聯合刊發日期為二零一二年七月二十三日之綜合要約文件所載，Wkland Investments不斷審視 貴集團之業務營運及財務狀況，以就 貴集團未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎審視之結果，當有合適投資機遇或商機湧現時，Wkland Investments或會考慮多元化發展 貴集團旗下業務，藉此擴大其收入來源。

誠如二零一二年報所載，在獲得萬科支持下， 貴集團將尋覓合適機會，將業務範圍由物業投資擴展至在香港進行物業發展，長遠為股東創造價值及帶來持續回報。

貴集團視TW6項目為合適物業發展項目，於土地位置、規模及財務承擔總額(僅佔20%參與權)方面均符合 貴公司條件。

由於 貴集團力求透過多元化拓展至香港物業發展範疇以擴闊收入來源，吾等認同董事有關建議收購事項符合 貴集團業務計劃之見解。

## **(ii) 投資於物業發展業務**

評估 貴集團投資於物業發展業務是否較從事物業投資業務更符合 貴公司及股東整體利益時，吾等認為恰當做法是比較同類規模物業發展公司之資產回報率及股本回報率。經計及收購TW6項目(作為香港住宅物業發展項目)之發展及參與權所需成本約港幣36億元以及預期發展成本(包括銷售與市場推廣開支及融資成本)不超過港幣37億元後，吾等已審閱多家聯交所主板上市公司(「經選定物業發展公司」)。經選定物業發展公司主要於香港從事住宅物業發展業務，收益主要源自銷

## 獨立財務顧問函件

售香港住宅物業及於最後可行日期之市值少於港幣150億元。考慮到Ultimate Vantage於香港從事物業發展業務，吾等認為上述篩選經選定物業發展公司之條件屬恰當。

吾等以此為基準及按竭誠盡力原則對彭博及聯交所網站進行搜尋，並盡力篩選出四家經選定物業發展公司(完整名單載於下表)。下表說明各經選定物業發展公司之資產回報率及股本回報率。

公司名稱	於最後 可行日期 之市值 港幣百萬元	資產 回報率 (附註)	股本 回報率 (附註)
九龍建業有限公司 (「九龍建業」)	11,552.8	4.8%	8.2%
金朝陽集團有限公司 (「金朝陽」)	4,931.3	18.6%	24.1%
大昌集團有限公司(「大昌」)	3,921.3	13.2%	13.9%
永泰地產有限公司(「永泰」)	6,810.0	17.9%	24.7%
最高		18.6%	24.7%
最低		4.8%	8.2%
平均		13.6%	17.7%

資料來源：聯交所及各經選定物業發展公司最近期刊發之年報或年度業績公告

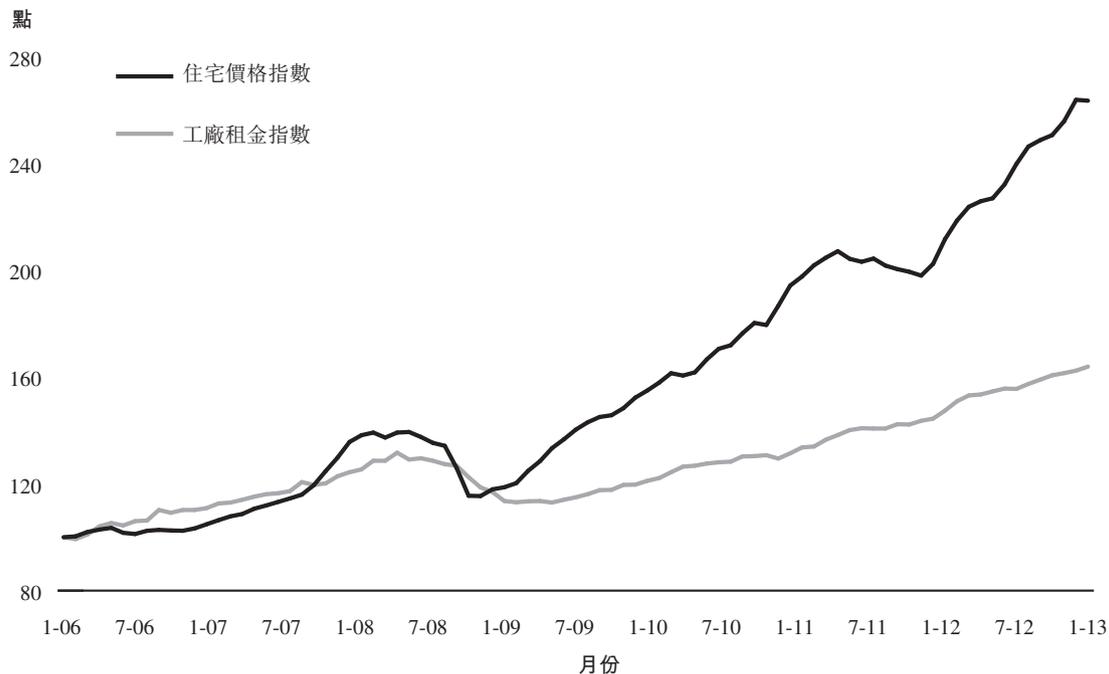
附註：資產回報率及股本回報率乃按摘錄自各經選定物業發展公司最近期刊發年報或年度業績公告之資料計算。

於經選定物業發展公司中，如上文所示，九龍建業錄得最低資產回報率及股本回報率。九龍建業過去多年不斷補充土地儲備，於二零一二年十二月三十一日有15個主要物業項目處於規劃及發展階段。於二零一二年十二月三十一日，九龍建業所持物業發展權益及存貨(以發展中物業為主)佔其於二零一二年十二月三十一日之資產總值約

56.8%，而其截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益僅佔其於二零一二年十二月三十一日之物業發展權益及存貨約10.9%。因此，於經選定物業發展公司中，九龍建業錄得最低資產回報率及股本回報率。

按照 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度來自持續經營業務之經審核綜合除稅後純利以及二零一二年報所載二零一二年十二月三十一日之經審核綜合資產總值及股東權益，資產回報率及股本回報率分別約為12.3%及12.7%。因此，基於上述分析，除九龍建業(原因於上文闡述)外，經選定物業發展公司之資產回報率及股本回報率高於 貴集團。

除比較物業發展公司與 貴集團之回報率外，評估 貴集團投資於物業發展業務是否符合 貴公司及股東整體利益時，吾等亦已取得私人分層工廠大廈每月租金指數(「**工廠租金指數**」)及私人每月本地價格指數(「**住宅價格指數**」)，並加以比較。為作比較，吾等已將該等指數之基本年份由一九九九年更改為二零零六年。下圖載列二零零六年一月至二零一三年三月之工廠租金指數及住宅價格指數：



資料來源：香港政府差餉物業估價署

## 獨立財務顧問函件

為進一步分析住宅價格指數及工廠租金指數之變動，吾等已按照各年度十二月份之相關指數，計算及比較該等指數於二零零六年至二零一二年之每年變動如下：

(按年變動%)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
住宅價格指數	4.1	25.7	(11.1)	28.5	21.0	11.1	25.7
工廠租金指數	11.9	11.5	(3.4)	0.8	9.3	8.8	13.0

資料來源：香港政府差餉物業估價署

據上圖顯示，除二零零六年四月至二零零七年十月及二零零八年十月至二零零八年十二月外，於二零零六年一月至二零一三年三月間，住宅價格指數表現優於工廠租金指數。於過去七年間，住宅價格指數就其中五年及最近連續四年錄得之按年增長率較工廠租金指數為高。此外，誠如上表所載，經調整基本年份後，住宅價格指數由二零零六年一月之100.0點上升至二零一二年十二月約250.7點，同期增長約250.7%；而工廠租金指數則由二零零六年一月之100.0點上升至二零一二年十二月約160.7點，同期增長約160.7%。此分析顯示住宅物業發展市場期內表現較工業物業投資市場理想。

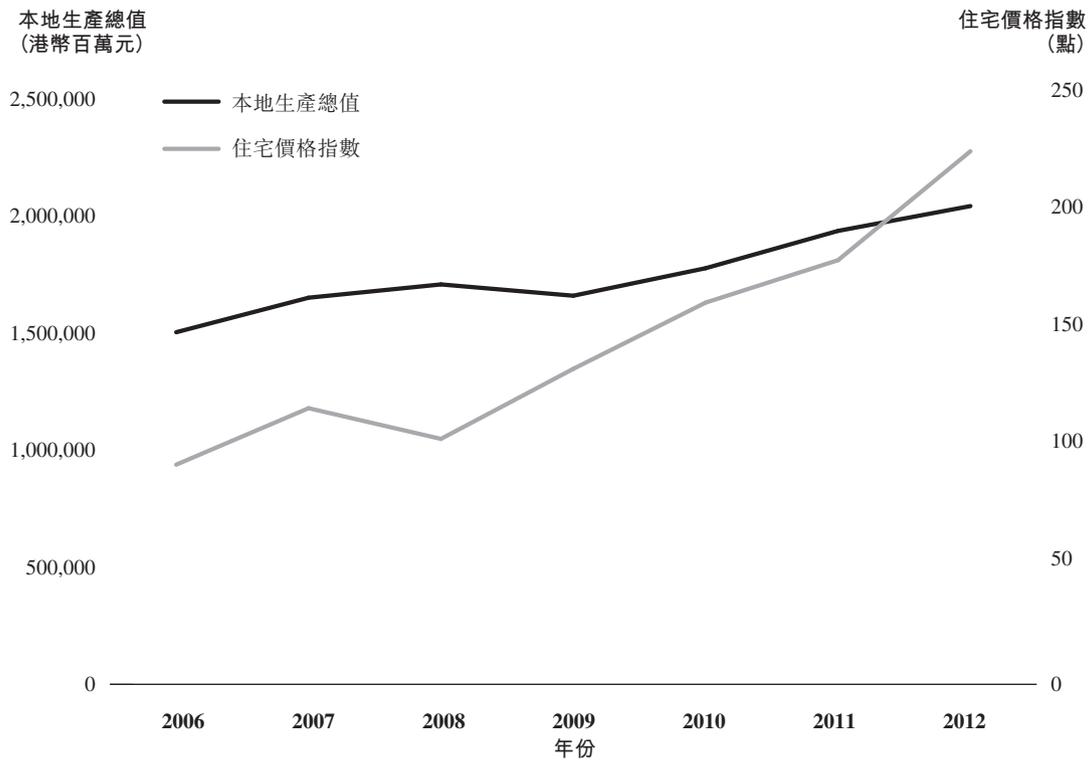
基於上述原因，吾等認為建議收購事項可擴闊 貴集團之收入來源，故認同董事有關投資於物業發展業務較現時投資於工業物業投資業務更符合 貴集團及股東整體利益之見解。

### **(iii) 香港經濟發展及房地產市場概況**

吾等曾與 貴公司進行討論，並獲告知即使香港政府近期推行措施冷卻樓市，但 貴公司基於以下原因對香港物業發展市場之前景仍感樂觀：(i)香港經濟發展及家庭可支配收入增加可望帶動需求上升；及(ii)可見將來新住宅物業供應有限，並認為物業發展業務長遠可為股東締造價值及帶來持續回報。

香港整體經濟

吾等已取得二零零六年至二零一二年之香港本地生產總值(「本地生產總值」)統計數據及住宅價格指數，並加以檢討及分析。下圖顯示二零零六年至二零一二年之本地生產總值(按環比物量計算)及住宅價格指數。



資料來源：政府統計處、香港政府差餉物業估價署

縱然二零零八年爆發全球金融危機，香港於二零零六年至二零一二年間仍然經歷經濟增長。根據政府統計處之資料，於二零零六年至二零一二年間，香港本地生產總值(以現時市價計算)由約港幣15,034億元增加至約港幣20,419億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為5.2%。同期，住宅價格指數由約93.8點上升至約227.6點，相當於複合年增長率約15.9%。住宅價格指數於二零零八年倒退約11.1%，可能與全球金融危機有關。自二零零九年一月起，住宅物業市場重拾升勢，二零零九年至二零一二年間表現領先香港經濟增長。

## 獨立財務顧問函件

根據政府統計處公佈之數據，於二零一零年第一季度，約51.9%居於私人永久性房屋之家庭每月賺取家庭收入港幣25,000元或以上，有關百分比於二零一三年第一季度升至約59.8%。下表載列二零零六年及二零一一年之香港本地家庭每月收入分佈：

年份	二零零六年	二零一一年 (附註)
每月收入(港幣)		
< 2,000	4%	4%
2,000 — < 4,000	5%	5%
4,000 — < 6,000	5%	4%
6,000 — < 8,000	7%	5%
8,000 — < 10,000	7%	6%
10,000 — < 15,000	15%	13%
15,000 — < 20,000	13%	11%
20,000 — < 25,000	10%	10%
25,000 — < 30,000	7%	8%
30,000 — < 40,000	10%	11%
40,000 — < 60,000	9%	11%
60,000 — < 80,000	3%	5%
80,000 — < 100,000	2%	2%
100,000或以上	3%	5%
總計	100%	100%

資料來源：政府統計處  
(附註：政府統計處之現有最新資料)

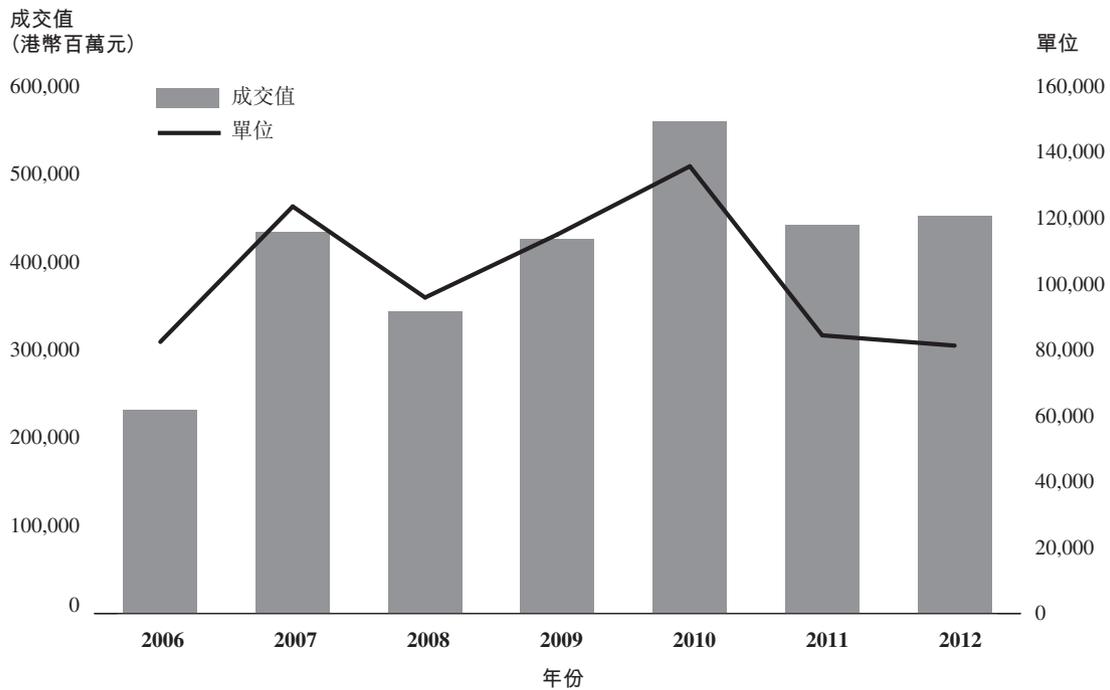
於二零零六年至二零一一年間，每月收入為港幣25,000元或以上之家庭由佔香港家庭總數約34%增至佔香港家庭總數約42%，加上居於私人永久性房屋每月賺取家庭收入港幣25,000元或以上之家庭比例增加，上述收入分佈說明居於私人永久性房屋之家庭受惠於家庭收入增加而具有較佳負擔能力。

### 政府政策及需求

香港一直屬於非常開放之經濟體系，但香港政府仍有可能干預住宅物業市場以遏制過於熾熱之物業投機及短線炒賣活動。於二零一零年十一月，香港政府首次推出特殊印花稅，後於二零一二年年底修訂相關稅率及期限，藉此打擊住宅物業市場投機交易。

## 獨立財務顧問函件

吾等亦已自香港土地註冊處取得與住宅單位成交值及成交量有關之統計數據，涵蓋二零零六年至二零一二年之一手及二手銷售。



資料來源：土地註冊處

香港政府於二零一零年年底推出多項打擊投機活動之措施後，住宅單位成交量於二零一零年至二零一二年間下跌約40.1%，同期成交值則僅下跌約19.3%。吾等認為推出該等措施或導致住宅物業市場投機活動減少。

下表載列二零零六年至二零一二年之私人本地物業空置率：

	少於 40平方米	40平方米至 69.9平方米	70平方米至 99.9平方米	100平方米至 159.9平方米	160平方米 或以上	整體
<b>2006</b>	3.2%	7.0%	7.3%	6.4%	13.1%	5.9%
<b>2007</b>	2.9%	5.3%	6.4%	7.5%	10.4%	4.9%
<b>2008</b>	2.7%	5.2%	7.1%	7.8%	11.1%	4.9%
<b>2009</b>	2.5%	4.1%	6.6%	9.6%	12.7%	4.3%
<b>2010</b>	2.7%	4.5%	7.7%	7.6%	12.9%	4.7%
<b>2011</b>	2.3%	4.0%	7.7%	9.2%	10.2%	4.3%
<b>2012</b>	2.3%	4.1%	6.1%	9.3%	14.1%	4.3%

資料來源：差餉物業估價署

私人本地物業整體空置率由二零零六年約5.9%下降至二零一二年之4.3%，值得一提的是同期少於40平方米及40平方米至69.9平方米之私人本地物業空置率分別由約3.2%下降至2.3%及由約7.0%下降至4.1%。空置率(特別是小型單位之空置率)持續下降，反映香港住宅物業需求殷切。

另一方面，香港政府不時推行多項政策或措施以穩定樓市，包括(但不限於)上述特殊印花稅及實施《一手住宅物業銷售條例》。於二零一三年四月頒佈之《一手住宅物業銷售條例》旨在進一步提高一手住宅物業銷售安排及交易之透明度、公平性及消費者保障。

#### 香港住宅物業供應

根據香港運輸及房屋局之資料，於二零一三年三月三十一日，約4,000個已落成住宅物業單位尚未售出、約53,000個住宅物業單位發展中(其中約7,000個單位已預售)及約17,000個來自可隨時動工興建之住宅物業單位。因此，預期共有67,000個新住宅物業單位可投入私人住宅一手市場。上述估計已計及約17,000個日後可能建於已出售地盤上之單位。倘該等單位未有計入未來四年之預計供應內，則未來四年每年平均約有12,500個新住宅物業單位可投入私人住宅一手市場，仍輕微落後於二零一零年之實際竣工私人住宅單位數字(約13,400個單位)。

#### (iv) 與合營夥伴合作

合營夥伴由新世界發展有限公司(「新世界」)全資擁有。新世界於香港住宅物業發展方面具備豐富經驗，曾與香港鐵路共同發展多個物業項目。

誠如新世界截至二零一二年六月三十日止年度之年報所述，尖沙咀站上蓋物業項目「名鑄」自二零一一年重新推出市場以來，一直備受追捧。截至二零一二年九月二十五日止，共售出72個住宅單位，當中包

括多個自二零一二年財政年度開始售出的過億港元之特色單位。同一年報進一步指出，截至二零一二年六月三十日止年度，物業發展分部之分部業績為港幣5,274,000,000元，香港物業銷售主要貢獻來自「名鑄」。

除「名鑄」外，新世界為兩個柯士甸站上蓋物業項目之發展商，亦為毗連港鐵烏溪沙站及毗連港鐵西港島線香港大學站之物業項目之發展商。新世界亦為毗連TW6項目之荃灣海濱花園發展商之一。

基於上述因素，吾等認同董事之見解，新世界在發展港鐵物業項目上具備足夠經驗，並具備香港(包括荃灣)物業發展經驗。

根據新世界截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告，新世界持有應佔總建築面積約9,600,000平方呎之土地儲備可作即時發展用途(並無計及TW6項目)，其中超過50%位於市區，當中新世界實際應佔住宅物業發展建築面積約為6,200,000平方呎。與此同時，新世界持有合共約18,700,000平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地儲備發展商之一。

於最後可行日期，新世界為恒生指數成分股之一。截至二零一二年六月三十日止過去三個年度，其物業發展業務每年產生收入超過港幣100億元。

誠如董事會函件所載，於買賣協議完成後，買方(及/或其代名人)將取代賣方於TW6項目之地位。因此，貴集團將就物業發展與新世界有效組成合營公司。

儘管貴集團曾與其他物業發展商合作發展香港住宅物業，但於集團重組及以實物方式分派後，相關物業發展分部已自貴集團目前經營之業務分離。此外，貴集團未曾參與任何港鐵物業發展項目。因此，為擴闊及壯大貴集團物業發展基礎並以較少營運資金參與大型物業項目，與相對富有經驗(尤其發展港鐵物業發展項目之經驗)及規模之物業發展公司合作及於相關合作關係中持有少數權益，實符合貴集團利益。考慮到新世界具備物業發展行業及發展港鐵站上蓋住宅物業之經驗及往績記錄，吾等認同董事之見解，同意藉建議收購事項與新世界合作符合貴集團及股東整體利益。

### 3. 買賣協議之主要條款

#### (i) 代價

誠如董事會函件所載，目標公司全部已發行股本連同所有股東貸款之總代價目前為港幣722,000,000元(可作出向上調整)，須由買方以現金按以下方式償付：

- (a) 其中港幣572,000,000元及向上調整金額(如有)須於完成時以現金支付；及
- (b) 其餘港幣150,000,000元須於目標公司獲償還並收訖其向Ultimate Vantage墊付之股東貸款合共不少於港幣150,000,000元當日起計3個營業日內以現金支付。

代價由股份代價(按面值)及貸款代價(即完成時結欠之股東貸款金額)組成。

為免生疑問，上文(b)段所載代價分期餘款將附帶單息，於完成日期至該等分期餘款實際付款日期累計。自完成日期開始，該等單息將於結欠分期餘款期間每30天(「分期利息期」)重新累計，利率為一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘。倘實際付款日期並非上一分期利息期之到期日，該分期利息期之利息將根據結欠分期餘款天數按比例調減。

代價可向上調整如下：

- (a) 加入自買賣協議日期起至完成日期止按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之股東貸款利息；及
- (b) 如自買賣協議日期起至完成日期止，賣方進一步向目標公司提供股東貸款作為TW6項目之投資資金(有關貸款須經由貴公司事先批准)，以等額方式加入該等貸款本金額連同按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之相關利息。

自墊款日期或買賣協議日期(視情況而定)起至完成日期止，就結欠股東貸款本金額(或其任何部分)期間每30天(「貸款利息期」)重新累計

單息。倘完成當日並非上一貸款利息期之到期日，該貸款利息期之利息將根據結欠股東貸款(或其任何部分)天數按比例調減。

### 代價分析

#### 代價

誠如董事會函件所載，目標公司(為投資控股公司)所持主要資產包括Ultimate Vantage之20%股權及目標公司墊付予Ultimate Vantage作為TW6項目收購成本所需資金之股東貸款。

Ultimate Vantage為特殊用途實體，由目標公司及合營夥伴分別實益擁有20%及80%權益。透過港鐵實體所舉行投標取得參與發展TW6項目之權利後，Ultimate Vantage現時從事物業發展業務。賣方透過持有Ultimate Vantage 20%權益之目標公司於TW6項目投資約港幣716,900,000元，有關款項已由Ultimate Vantage於二零一三年四月十六日或之前結清。誠如董事會函件所載，賣方已就TW6項目作出之投資包括(1)向目標公司注資以供Ultimate Vantage清償於TW6項目項下結欠港鐵實體之款項(20%相當於約港幣716,900,000元)；(2)賣方就參與TW6項目支付之相關成本約港幣2,800,000元；及(3)自墊款日期起至買賣協議日期止賣方就提供股東貸款產生之資金成本約港幣2,300,000元(按相關期間之香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計算)。因此，賣方就TW6項目作出之投資總額約港幣722,000,000元，相等於代價，而調整條款則為配合賣方於買賣協議日期至完成日期止期間向目標公司提供資金及進一步提供之股東貸款所產生成本。

根據通函附錄五所載由獨立第三方估值師(「估值師」)編製之估值報告(「估值報告」)，TW6項目相關地塊為一幅位於香港荃灣永順街西側鄰近西鐵荃灣西站之非工業發展用地(將稱為荃灣市地段402號)，佔地約13,804平方米。完成有關發展後建成之總建築面積將不少於37,627平方米及不多於62,711平方米，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。樓宇高度不得超過香港主水平基準179.5米。泊車位數目將視乎建成之住宅單位數目及面積而定。根據估值報告，TW6項目於二零一三年四月十六日(即悉數支付取得發展及參與TW6項目權利所需總成本之日期)為港幣3,600,000,000元(「估值」)。

誠如董事會函件所載，目標公司於二零一三年四月十六日之未經審核資產總值及負債總額分別約為港幣720,400,000元及港幣720,400,000元。資產總值主要包括於Ultimate Vantage之權益，而負債總額則主要包括目標公司結欠賣方之股東貸款約港幣720,400,000元。

於審閱TW6項目之估值時，吾等曾與估值師展開各種討論。特別是，吾等注意到估值師採納直接比較法為TW6項目進行估值，以公開市場之現有可比較交易(假設物業可以交吉形式出售)以及荃灣及西鐵荃灣西站上蓋住宅物業項目之類似交易作為參考。為公平比較資本值，估值師經分析面積、特徵及位置相若之可比較物業後審慎篩選各物業。吾等亦已獲估值師告知，基於TW6項目之特性，上述估值法乃達致估值之常用方法。根據吾等與估值師所進行討論及吾等對TW6項目特性之理解，吾等相信，估值師採納直接比較法進行估值屬恰當做法。

#### 結欠分期代價之利率

評估就結欠分期代價收取之利率(即一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘)是否公平合理時，吾等分析 貴集團之現有債務融資成本及經選定物業發展公司之債務融資成本，並將各利率與根據買賣協議收取之利率作比較。

於二零一二年十二月二十八日， 貴集團取得一項為期三年之循環貸款融資最多合共港幣600,000,000元(「銀行融資」)作為一般營運資金，並以 貴集團之投資物業作抵押。就獲取銀行融資產生之一切借貸成本大致為香港銀行同業拆息加年利率2.8厘。

## 獨立財務顧問函件

另一方面，評估就結欠分期代價收取之利率是否公平合理時，吾等認為將利率與經選定物業發展公司之實際借貸利率作比較屬恰當做法。下表說明各經選定物業發展公司之市值及實際借貸利率。

公司名稱	於最後可行 日期之市值 港幣百萬元	實際借貸 年利率
九龍建業	11,552.8	香港銀行同業拆息 加息差
金朝陽	4,931.3	港幣貸款： 香港銀行同業拆息 加1厘至香港銀行 同業拆息加3.75厘 人民幣貸款：基準利率 上浮百分之三十
大昌	3,921.3	3.8%
永泰	6,810.0	2.3%

資料來源：聯交所及各經選定物業發展公司最近期刊發之年報或年度業績公告

經考慮上述事項，尤其是(i)吾等獲 貴公司告知，代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定；(ii)代價將予調整以反映股東貸款之融資成本；(iii)代價反映賣方就TW6項目產生之成本，吾等考慮到TW6項目之權益乃建議收購事項之主要資產後認為該等成本實屬評估代價公平與否之最相關基準；(iv)估值較Ultimate Vantage取得發展及參與TW6項目權利所需成本約港幣3,584,500,000元有輕微溢價；(v)與估值師商討後得悉於評估Ultimate Vantage旗下物業價值時已採納適當估值法；(vi)經選定物業發展公司大部分借貸為已抵押借貸，而結欠分期代價則為無抵押；及(vii)股東貸款適用利率與經選定物業發展公司及 貴集團銀行融資所適用者相符，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理，並按一般商業條款釐定。

**(ii) 擔保及持續協助**

誠如董事會函件所載，倘任何港鐵實體及合營夥伴提出要求，賣方將作為買方及／或 貴公司之擔保人(買方或 貴公司不會提供抵押品)，向港鐵實體及合營夥伴保證買方及／或 貴公司將於完成後履行其就TW6項目承擔之任何責任。賣方亦將(買方或 貴公司不會提供抵押品)簽立任何港鐵實體及合營夥伴就此要求之該等文件(以賣方及買方信納之形式及內容編製)。根據擔保作出之任何墊款將被視為賣方向 貴集團作出之無抵押擔保墊款，按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計算單息，於支付結欠分期代價前毋須償還。

誠如董事會函件進一步載述，賣方與買方於買賣協議內協定(其中包括)賣方將於買方及／或 貴公司合理要求之情況下就履行TW6項目項下責任提供所需協助(「持續協助」)，倘若賣方以 貴集團之利益作出任何墊款，該等墊款所依循之條款將與擔保墊款相同。

吾等之意見

經計及上述各項後，吾等認為買賣協議之條款(特別是代價)、擔保墊款及持續協助對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴集團及股東整體利益。

**4. 建議收購事項可能造成之財務影響**

**(i) 盈利**

誠如董事會函件所載，完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，而Ultimate Vantage則成為 貴公司之聯營公司(具會計準則所賦予之涵義)。

Ultimate Vantage之業績將於 貴集團財務報表入賬為權益，而 貴集團將分佔Ultimate Vantage之20%盈虧。

**(ii) 資產淨值**

根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報， 貴集團有經審核資產總值約港幣1,327,600,000元、負債總額約港幣

48,700,000元及資產淨值約港幣1,278,900,000元。完成後，根據通函附錄四所載 貴集團之未經審核備考綜合資產負債表(假設建議收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成)，於二零一二年十二月三十一日，經擴大集團有資產總值約港幣2,007,600,000元、負債總額約港幣728,700,000元及資產淨值約港幣1,278,900,000元。基於上述數據，預期建議收購事項不會導致 貴集團之資產淨值有重大變動。

然而，股東務請注意，建議收購事項對 貴集團資產淨值之實際財務影響僅可於完成後根據(其中包括)目標公司綜合資產淨值之當時公允價值及代價之當時公允價值釐定，並有待審核。因此，建議收購事項對 貴集團資產淨值之上述影響可能有別於完成時建議收購事項對 貴集團資產淨值之實際影響。

### **(iii) 營運資金**

誠如董事會函件所載， 貴集團就TW6項目承擔之總成本最多將為約港幣1,460,000,000元，即(a)目標公司之最高資本承擔總額約港幣740,000,000元；與(b)代價(已計入收購成本20%並可作出向上調整)之總和。目前，該等成本擬以 貴集團內部資源及可供 貴集團動用之銀行融資償付，其餘部分則以Ultimate Vantage日後取得之銀行借貸撥資。代價其中港幣572,000,000元及向上調整金額(如有)須於完成時支付，其餘港幣150,000,000元須於目標公司獲償還並收訖其向Ultimate Vantage借出之股東貸款合共不少於港幣150,000,000元當日起計3個營業日內支付。首期款項港幣572,000,000元及向上調整金額(如有)其中部分將以銀行融資償付，其餘則以 貴集團之現金及銀行結餘撥付。考慮到(i)於二零一三年四月三十日之銀行結餘及現金約港幣362,000,000元及尚未提取銀行融資港幣300,000,000元將如董事會函件所載用作償付代價港幣572,000,000元；(ii)根據過往業績， 貴公司能夠自其經營業務產生現金流入；及(iii)於目標公司獲償還並收訖其向Ultimate Vantage墊付之股東貸款不少於港幣150,000,000元前毋須支付代價港幣150,000,000元，董事相信， 貴集團有充足財務資源撥付代價。

**(iv) 負債比率**

於二零一二年十二月三十一日，貴集團之經審核現金結餘(或現金等值物)總額約為港幣50,200,000元，而貴集團之負債比率(按貴集團之負債總額除資產總值計算)約為3.7%。完成後，根據通函附錄四所載貴集團之未經審核備考綜合資產負債表(假設建議收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成)，於二零一二年十二月三十一日，董事預期負債比率將上升至約36.3% (「備考負債比率」)。

評估備考負債比率是否屬可接受範圍內時，吾等認為將經選定物業發展公司之負債比率與備考負債比率作比較實屬恰當做法。下表說明各經選定物業發展公司於其各自最近財政年結日及上一財政年結日之市值及負債比率(按各經選定物業發展公司最近期刊發之年報或年度業績公告所載)。

公司名稱	於最後可行 日期之市值 港幣百萬元	於最近 財政年結日 之負債比率	於上一 財政年結日 之負債比率
九龍建業	11,552.8	41.5%	40.0%
金朝陽	4,931.3	22.9%	30.1%
大昌	3,921.3	5.2%	6.4%
永泰	6,810.0	27.5%	29.6%
最低		5.2%	6.4%
最高		41.5%	40.0%
平均		24.3%	26.5%

資料來源：聯交所及各經選定物業發展公司最近期刊發之年報或年度業績公告

於二零一二年三月三十一日，大昌錄得最低負債比率約5.2%，歸因於大昌主要透過內部資源撥資，而其他經選定物業發展公司則較為依賴債務融資。備考負債比率介乎經選定物業發展公司於其各自最近財政年結日及上一財政年結日之負債比率水平內。

## 獨立財務顧問函件

此外，吾等亦將新世界(即合營夥伴之控股公司)之負債比率與備考負債比率作比較。新世界於二零一一年及二零一二年六月三十日之負債比率分別約為41.4%及44.8%。

基於上述分析，吾等認為備考負債比率屬可接受範圍內。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，建議收購事項並非於 貴公司一般及日常業務過程中進行，惟與 貴集團進軍物業發展行業之業務計劃貫徹一致；建議收購事項(及其項下所擬進行交易)及其條款亦符合 貴集團及股東整體利益，而買賣協議之條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理之一般商業條款。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東及建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准訂立建議收購事項(及其項下所擬進行交易)。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
鎧盛資本有限公司

主席  
陳志安

董事總經理  
朱逸鵬

謹啟

二零一三年六月四日

## 1. 本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之財務資料已於以下刊載於本公司網站([www.vankeoverseas.com](http://www.vankeoverseas.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))之文件內披露：

- 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(第34至100頁)
- 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(第31至94頁)
- 本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報(第29至94頁)

## 2. 債務聲明

### 債務

於二零一三年四月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有銀行借貸總額港幣300,000,000元，須於兩年後但五年內償還。銀行借貸以本集團賬目內賬面值為港幣1,259,600,000元之投資物業作抵押。

於二零一三年四月三十日營業時間結束時，本集團之手頭現金及尚未提取銀行融資分別為港幣362,000,000元及港幣300,000,000元。經扣除手頭現金後，本集團於二零一三年四月三十日並無銀行借貸淨額。

於二零一三年四月三十日，本集團並無重大或然負債。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600,000,000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，於二零一三年四月三十日營業時間結束時，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，自二零一三年四月三十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。

### 3. 營運資金

完成後，買方須以現金支付港幣572,000,000元及向上調整金額。有關款項將以本集團之現有手頭現金及可供動用銀行融資撥付。代價分期餘款港幣150,000,000元屬遞延性質，直至Ultimate Vantage向目標公司償還股東貸款不少於港幣150,000,000元且目標公司實際接獲有關款項後始須支付。

經計及上述各項及本集團出租投資物業預期可得現金流入淨額後，董事認為，在並無與香港物業市場及發展TW6項目有關之不可預見情況下，經擴大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。

### 4. 經擴大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賺取租金收入。建議收購事項將為本集團提供機會，多元化拓展物業投資業務至香港房地產發展範疇。憑藉與港鐵西鐵站相鄰之地理優勢，加上發展項目大多數落成單位將飽覽無敵海景，及香港物業市場預期蓬勃發展，董事對項目未來盈利能力感樂觀。透過與具備香港物業及港鐵項目發展往績經驗之合營夥伴合作，本集團有信心可按照批地條款順利完成項目。

透過參與TW6項目及在萬科之持續支援下，董事認為經擴大集團之財務及經營前景將逐步改善。本集團將持續於香港發掘物業發展及投資機遇，但會堅守審慎理財之行事原則。

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



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

以下為吾等就有關Wkdeveloper Limited(「目標公司」)之財務資料作出之報告，包括目標公司於二零一二年十二月三十一日之資產負債表及自註冊成立日期二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日止期間之權益變動表，連同隨附說明附註(「財務資料」)以供載入萬科置業(海外)有限公司就建議收購目標公司所刊發日期為二零一三年六月四日之通函(「通函」)內。

目標公司於二零一二年十月十五日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法在英屬處女群島註冊成立為獲豁免有限公司。

於本報告日期，目標公司並無編製經審核財務報表，原因為其不受註冊成立司法權區相關法律及法規之法定審核要求規限。

目標公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於註冊成立日期二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日止期間之管理賬目(「管理賬目」)。

財務資料由目標公司董事按照管理賬目(未予調整)以及根據香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文編製，以供載入通函。

### 董事對財務資料之責任

目標公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露條文編製真實公平之財務資料，以及落實目標公司董事認為就編製不存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤而引起)之財務資料而言屬必要之內部監控。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等遵照香港會計師公會所頒佈核數指引第3.340條「招股章程與申報會計師」進行之工作就財務資料發表意見。吾等尚未審核目標公司於二零一二年十二月三十一日後任何期間之任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標公司於二零一二年十二月三十一日之事務狀況及目標公司於註冊成立日期二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日止期間之業績及現金流量。

## A 目標公司之財務資料

## 1 資產負債表

	B節 附註	港幣
流動資產		
應收直接控股公司款項	4	<u>8</u>
資產淨值		<u><u>8</u></u>
資本及儲備		
股本	5	<u>8</u>
總權益		<u><u>8</u></u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

## 2 權益變動表

	B節 附註	股本 港幣
於二零一二年十月十五日之總權益		—
發行股份	5	<u>8</u>
於二零一二年十二月三十一日之總權益		<u><u>8</u></u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

## B 財務資料附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本報告所載財務資料乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括香港會計準則及相關詮釋)編製。有關採納主要會計政策之進一步詳情,載於本B節餘下部分。

財務資料亦遵守香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

#### (b) 計量基準

財務資料以港幣列示,並按歷史成本法編製。

#### (c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製財務資料時,管理層須作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支呈報之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及當時情況下相信為合理之若干其他因素作出,其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果與此等估計或有差異。

估計及相關假設持續予以評估。當會計估計有所修訂,若修訂只影響當期,則在該期間內確認,若修訂對當期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。

#### (d) 現金流量表

由於目標公司期內並無產生任何現金流量,期內及於結算日亦無任何現金及現金等價物,故未有編製現金流量表。

#### (e) 其他應收款項

其他應收款項初步按公允價值確認,其後使用實際利率法按攤銷成本扣除呆賬減值撥備入賬;惟倘應收款項為給予關連人士之無固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。於此情況下,應收款項會按成本扣除呆賬減值撥備入賬。

呆壞賬減值虧損乃於出現客觀減值證據時確認,並按財務資產之賬面值與預計未來現金流量(倘貼現影響重大應按資產之最初實際利率予以貼現)兩者間之差額計算。減值之客觀證據包括目標公司所留意到有關對資產之估計未來現金流量有影響之事件(例如債務人出現嚴重財政困難)之顯著數據。

(f) 撥備及或然負債

倘目標公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而導致經濟利益外流及在可作出可靠估計時，則就該時間或數額不定之負債確認撥備。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。

倘經濟利益外流之可能性較低，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。倘可能存在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。

(g) 關聯方

(a) 倘出現下列情況則該名人士或其近親為與目標公司有關聯：

- (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理層職員之成員。

(b) 倘出現下列情況則有關實體為與目標公司有關聯：

- (i) 該實體及目標公司屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一實體與另一實體為聯繫人士或合營公司(或集團之成員公司之聯繫人士或合營企業，而該集團當中之另一間實體為成員公司)。
- (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (iv) 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繫人士。
- (v) 該實體為目標公司或作為目標公司有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理層職員之成員。

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。

## 2 全面收益表

該公司為數港幣15,600元之開支一概由直接控股公司承擔，故並無呈列全面收益表。

### 3 董事酬金

目標公司於註冊成立日期二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日止期間之董事酬金詳情如下：

	港幣
袍金	—
其他酬金	—
	<u>          </u>

### 4 應收直接控股公司款項

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求收回。

### 5 股本

法定：

50,000股每股面值1美元之普通股 50,000美元

相當於 港幣390,000元

已發行及繳足：美元

於二零一二年十月十五日 —

期內已發行股份(1股面值1美元之普通股) 1

於二零一二年十二月三十一日 1

相當於 港幣7.8元

目標公司於二零一二年十月十五日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法在英屬處女群島註冊成立，初步法定股本為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立時，1股面值1美元之普通股已按面值發行及繳足，作為目標公司之初步資本。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並於目標公司之會議享有一票投票權。

#### 資本管理

目標公司界定「資本」為包括所有權益組成部分。因與其他集團公司進行買賣交易而產生之交易結餘並不被目標公司視為資本。

目標公司之資本結構會定期檢討，並會遵照目標公司所屬集團之資本管理常規管理。於不抵觸董事對目標公司之受信責任之情況下，因應影響目標公司或集團之經濟狀況變動，對資本結構作出調整。董事檢討目標公司資本結構之結果乃用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。

目標公司於本期間不受外來資本規定限制。

## 6 財務風險管理及公允價值

目標公司於一般業務過程中產生信貸風險。目標公司所承受該等風險及目標公司之財務風險管理政策及管理該等風險所採用常規如下。

### 信貸風險

目標公司之信貸風險主要來自應收直接控股公司款項。應收直接控股公司款項須定期檢討及結清，惟特別擬定為長期性質之款項則除外。

最高信貸風險指經扣除任何減值撥備後於資產負債表中各財務資產之賬面值。

### 公允價值

於二零一二年十二月三十一日，所有金融工具乃按與其公允價值並無重大差異之金額列賬。

## 7 重大關聯方交易

有關應收直接控股公司款項之詳情載於附註4，而其並非上市規則第14A章所界定關連交易或持續關連交易。

## 8 結算日後非調整事項

萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)與新世界發展有限公司(「新世界」)已訂立日期為二零一三年一月二十一日之諒解備忘錄，內容有關萬科香港及新世界成立各自擁有20%及80%權益之合營公司以競投發展荃灣西站六區物業發展項目。緊隨競投獲接納後，目標公司(萬科香港之全資附屬公司)及Ultimate Sail Limited(新世界之全資附屬公司)根據20%及80%之比例按面值獲配發合營公司Ultimate Vantage Limited之股份。截至二零一三年四月十六日，目標公司向Ultimate Vantage Limited墊付合共港幣716,903,800元，以供其履行TW6項目之付款責任。

## 9 直接及最終控股方

於二零一二年十二月三十一日，董事認為目標公司之直接母公司及最終控制方分別為於香港註冊成立之萬科香港及於中華人民共和國註冊成立之萬科企業股份有限公司。萬科企業股份有限公司編製財務報表供公眾人士使用。

## 10 截至二零一二年十二月三十一日止期間已發出但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至財務資料刊發日期止，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一二年十二月三十一日止期間尚未生效且尚未於財務資料採納之修訂及新準則。

目標公司現正評估該等修訂預期對初次應用期間帶來之影響。迄今，目標公司認為採納上述修訂不大可能對目標公司之經營業績及財務狀況造成重大影響。

**C 結算日後財務報表及股息**

目標公司概無就二零一二年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。目標公司概無就二零一二年十二月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此 致

萬科置業(海外)有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一三年六月四日

自註冊成立日期二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日止期間

#### 財務及業務回顧

自註冊成立日期二零一二年十月十五日至二零一二年十二月三十一日止期間(「該期間」或「期內」)，目標公司為萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)之全資附屬公司，期內一直暫無營業。

於二零一三年一月二十一日，萬科香港與新世界發展有限公司(「新世界」)訂立諒解備忘錄，據此，萬科香港及新世界同意成立合營公司(萬科香港及新世界各自擁有20%及80%權益)以透過Ultimate Vantage Limited競投發展TW6項目。緊隨競投獲接納後，目標公司及新世界之全資附屬公司Ultimate Sail Limited獲按面值配發Ultimate Vantage Limited之股份，正式確立合營公司之架構。

#### 流動資金、財務狀況及資本結構

目標公司之法定股本為50,000美元，由50,000股每股面值1美元之普通股組成。於目標公司註冊成立日期，其中1股股份按面值配發予萬科香港。

TW6項目發展權之總收購成本約為港幣3,584,500,000元，已於該期間結束後以目標公司及Ultimate Sail Limited按獨立基準及其各自應佔Ultimate Vantage Limited之股權比例注入股東貸款之形式悉數償付。目標公司所有資金均由萬科香港以股東貸款(按市場利率計息)形式提供。

#### 僱員及薪酬政策

目標公司期內並無聘請員工，亦無向其董事支付任何酬金。

#### 所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於該期間結束後及直至最後可行日期止，除Ultimate Vantage Limited之20%股權及相關股東貸款外，目標公司概無持有任何重大投資，亦無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

#### 承擔及或然負債

目標公司就TW6項目作出之最高資本承擔(不包括應佔收購成本港幣716,900,000元)估計將為港幣740,000,000元。該等資本承擔將以Ultimate Vantage Limited取得之銀行貸款撥資，如未能取得銀行貸款，則以目標公司及Ultimate

Sail Limited按獨立基準及其各自應佔Ultimate Vantage Limited之股權比例所注入股東貸款撥資。除此之外，於該期間結束後及直至最後可行日期止，目標公司概無任何重大承擔及或然負債。

#### 資產抵押

於最後可行日期，目標公司概無抵押任何資產。

#### 外匯風險

目標公司結欠萬科香港之貸款以港元計值，而目標公司於香港營運。因此，於最後可行日期，目標公司概無面對任何外幣風險，亦毋須對沖貨幣風險。

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)為載入本通函而編製之報告全文。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)

吾等謹就日期為二零一三年六月四日有關建議收購 Wkdeveloper Limited (「目標公司」)連同目標公司所結欠全部未償還股東貸款(「建議收購事項」)之通函(「通函」)附錄四第IV-3至IV-6頁所載 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告。備考財務資料由 貴公司董事僅就說明用途而編製，旨在提供資料說明建議收購事項可能對所呈列財務資料構成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第IV-3至IV-6頁。

## 責任

貴公司董事須全權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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下呈報。除對於有關刊發日期獲發報告之人士負責外，本所概不就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料之前所發出任何報告承擔任何責任。

## 意見基準

吾等已按照香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告委聘準則(「香港投資通函報告委聘準則」)第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行獲委聘之工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮支持作出調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等之工作並不構成一項根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則或香港審閱委聘準則進行之核數或審閱；因此，吾等不會就未經審核備考財務資料發表任何有關核數或審閱保證。

吾等計劃及進行工作時以取得吾等認為必要之資料及解釋為目標，從而獲取充分證據以合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈述基準妥為編製，及該基準與 貴公司會計政策一致，且有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途，以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，而基於其假定性質，並不保證或代表未來將發生任何事件，亦不一定能代表 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

萬科置業(海外)有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一三年六月四日

**(A) 本集團之未經審核備考財務資料**

以下為按照下文所載附註編製本集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，當中假設建議收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，旨在說明建議收購事項可能對本集團當日財務狀況構成之影響。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，基於其假定性質，未必能夠真實反映本集團於建議收購事項已在二零一二年十二月三十一日或任何未來日期完成之假設下之財務狀況。

**(B) 未經審核備考綜合資產負債表**

	本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 之綜合資產 負債表 港幣千元 附註(a)	備考調整 港幣千元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	1,259,590	—		1,259,590
於一家聯營公司之權益	—	722,000	(b)	722,000
遞延稅項資產	1,994	—		1,994
	<u>1,261,584</u>	<u>722,000</u>		<u>1,983,584</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	15,883	—		15,883
可收回稅項	17	—		17
銀行結餘及現金	50,151	(42,000)	(c)	8,151
	<u>66,051</u>	<u>(42,000)</u>		<u>24,051</u>

	本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 之綜合資產 負債表 港幣千元 附註(a)	備考調整 港幣千元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 資產負債表 港幣千元
<b>流動負債</b>				
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	(20,248)	—		(20,248)
應付稅項	(2,503)	—		(2,503)
	<u>(22,751)</u>	<u>—</u>		<u>(22,751)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>43,300</u>	<u>(42,000)</u>		<u>1,300</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,304,884</u>	<u>680,000</u>		<u>1,984,884</u>
<b>非流動負債</b>				
一年後到期之銀行貸款， 已抵押	—	(530,000)	(c)	(530,000)
應付一家中間控股公司 款項	—	(150,000)	(c)	(150,000)
遞延稅項負債	(25,940)	—		(25,940)
	<u>(25,940)</u>	<u>(680,000)</u>		<u>(705,940)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,278,944</u>	<u>—</u>		<u>1,278,944</u>

附註：

- (a) 本集團之綜合資產負債表乃摘錄自本集團二零一二年年報所載本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表。
- (b) 本集團以現金代價港幣722,000,000元(可作出向上調整)收購目標公司全部已發行股本連同賣方應收目標公司全部股東貸款。目標公司合法及實益持有Ultimate Vantage之20%股權，而Ultimate Vantage則為TW6項目發展權之持有人。

代價金額由訂約各方經公平磋商後釐定，當中考慮到賣方已就TW6項目作出之股本或債務投資，包括(1)向目標公司注資以供Ultimate Vantage清償於TW6項目項下結欠港鐵實體之款項，當中20%相當於約港幣716,900,000元；(2)賣方就參與TW6項目支付之相關成本約港幣2,800,000元；及(3)自墊款日期起至買賣協議日期止賣方就提供股東貸款產生之資金成本約港幣2,300,000元(按相關期間之一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計算)。

(c) 建議收購事項之總代價為港幣722,000,000元(可作出向上調整)，須以現金按以下方式償付：

- (1) 其中港幣572,000,000元及向上調整金額將於完成時以現金支付；及
- (2) 其餘港幣150,000,000元將於目標公司獲償還並收訖其向Ultimate Vantage墊付之股東貸款合共不少於港幣150,000,000元當日起計3個營業日內以現金支付。

代價可向上調整如下：

- (1) 加入自買賣協議日期起至完成日期止按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之股東貸款利息；
- (2) 如自買賣協議日期起至完成日期止，賣方進一步向目標公司提供股東貸款作為TW6項目之投資資金(有關貸款須經由本公司事先批准)，以等額方式加入該等貸款本金額連同按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘累計之相關利息。

自墊款日期或買賣協議日期(視情況而定)起至完成日期止，就結欠股東貸款本金額(或其任何部分)期間每30天(「貸款利息期」)重新累計單息。倘完成當日並非上一貸款利息期之到期日，該貸款利息期之利息將根據結欠股東貸款(或其任何部分)天數按比例調減。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金合共港幣50,151,000元以及尚未提取銀行融資港幣600,000,000元。就說明用途而言，為數分別港幣42,000,000元及港幣530,000,000元(其中港幣300,000,000元已於二零一三年三月提取)之銀行結餘及現金以及銀行貸款，已假定為將應用及將提取，以撥付須於建議收購事項完成後支付之部分代價合共港幣572,000,000元。概無計及代價之任何向上調整，原因為向上調整金額僅於實際完成建議收購事項後方可確定。

應付萬科香港之代價餘額港幣150,000,000元待Ultimate Vantage向目標公司償還股東貸款後方須支付。

- (d) 萬科香港與新世界已訂立日期為二零一三年一月二十一日之諒解備忘錄，內容有關萬科香港及新世界成立各自擁有20%及80%權益之合營公司以競投發展荃灣西站六區物業發展項目。緊隨競投獲接納後，目標公司(萬科香港之全資附屬公司)及Ultimate Sail Limited(新世界之全資附屬公司)按20%及80%之比例獲配發合營公司Ultimate Vantage Limited之股份。
- (e) 除上文附註(b)、(c)及(d)所載調整外，概無作出任何調整以反映本集團及目標公司於二零一二年十二月三十一日後任何經營業績或所訂立其他交易。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團將予收購權益於二零一三年四月十六日之估值所編製函件全文及估值證書，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘  
觀塘道398號  
嘉域大廈  
10樓

敬啟者：

吾等謹遵照萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)指示，對Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)所持物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一三年四月十六日(「估值日」)之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。吾等對市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

吾等對Ultimate Vantage於香港持作未來發展之物業權益進行估值時，已假設物業可以交吉形式出售，經參照公開市場之現有可比較交易後採用直接比較法進行估值。

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售物業權益，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值。此外，吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等在一定程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積以及物業識別及其他相關事項向吾等提供之意見。吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在可能未收錄於吾等獲提供副本之任何後續修訂。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅作參考用途。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等之文件所載資料為基礎，且僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業之外部及(如可能)內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察遭覆蓋、並無外露或不可進入之構築物之木製建築或其他部分。因此，吾等無法呈報該物業之任何有關部分是否確無損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查，以核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展，亦無進行任何生態或環境測量。吾等之估值乃以有關方面均符合要求，且建築期間將不會引致任何特殊開支或延誤之假設編製。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負任何抵押、按揭或款項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章所載規定進行。

除另有說明者外，所有金額以港幣（「港幣」）呈列。

隨函附奉估值證書。

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  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師(產業測量)  
*MRICS MHKIS MSc (e-com)*  
謹啟

二零一三年六月四日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有*MRICS MHKIS MSc (e-com)*資格，於香港物業估值方面具備逾二十五年經驗。

## 估值證書

## Ultimate Vantage 於香港持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月十六日 現況下之市值
位於香港新界 荃灣永順街西側之 TW6項目相關 地塊	該物業包括一幅西鐵荃灣西站 六區物業發展項目(將稱為 荃灣市地段402號)相關土地， 佔地約13,804平方米。  該物業將根據換地條件持有， 自簽訂換地條件日期起計為期 五十年。	該物業現為 空置。	港幣3,600,000,000元

## 附註：

- 根據 貴公司所提供資料，該物業之合法擁有人港鐵實體向Ultimate Vantage Limited授出TW6項目發展權。
- 根據 貴公司所提供資料，受建議換地條件所限，該物業獲准作非工業發展，基本條款及發展條件(其中包括)如下：
  - 地段編號：荃灣市地段402號
  - 地盤面積：約13,804平方米
  - 用途：非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)
  - 建築面積：總建築面積：最少37,627平方米；最多62,711平方米  
住宅總建築面積：最少37,627平方米；最多62,711平方米
  - 住宅單位數目及面積：住宅單位總數須不少於894個，其中不少於520個住宅單位之實用面積不會超過50平方米
  - 樓宇高度：不超過香港主水平基準179.5米
  - 設計及規劃：任何樓宇之設計及規劃須獲地政總署署長書面批准
  - 政府配套：一所建築面積為12,000平方米(或地政總署署長可能批准之較小面積)之公共體育中心、泊車位、貨物裝卸區、避車處，以及供車輛及行人使用之通道

- (ix) 泊車位 : 提供住宅泊車位—參考各住宅單位之面積按下表所列比率計算：
- 少於40平方米：每25.5個住宅單位1個泊車位  
40平方米至70平方米：每15.3個住宅單位1個泊車位  
70平方米至100平方米：每6.1個住宅單位1個泊車位  
100平方米至160平方米：每3個住宅單位1個泊車位  
160平方米至220平方米：每個住宅單位1.5個泊車位  
不少於220平方米：每個住宅單位2個泊車位
- (x) 建築契諾 : 自簽訂換地條件日期起計72個月
- (xi) 每年地租 : 相等於地段不時應課差餉租值之3%
3. 根據荃灣分區計劃大綱圖，該物業被劃入「綜合發展區」地帶。
4. 該物業位於荃灣市中心西南部，靠近荃灣西海岸線。該物業毗鄰荃灣西鐵站，交通便利。該區建有多個舊式及新式住宅發展項目。香港政府因應一般住宅物業市場情況，於二零一三年二月底推出一系列政策措施，以穩定物業價格。該等措施打擊住宅市場氣氛，為交易活動及價格產生負面壓力。儘管銷售額有所下跌，在低利率環境及持續收入增長的支持下，用家需求繼續主導市場。經過歷時數年之住宅單位供不應求後，二零一三年及二零一四年竣工之預計反映供應增加。約14,000個及16,000個單位計劃於今年及明年竣工。供應增加對進一步穩定市場產生正面影響。按實用面積計算，荃灣新建住宅單位之一般價格水平約為每平方呎港幣12,000元至港幣15,000元。
5. 該物業於二零一三年四月九日經特許測量師譚肇基先生視察。

## 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，董事及本公司行政總裁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	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) 於相關法團股份之權益—萬科

董事姓名	持有普通股數目					以股本衍生 工具持有 之相關 股份數目 (附註1)	總計	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				
張旭	659,039	—	—	—	—	550,000	1,209,039股 A股	0.01%
關東武	1,175,700	—	—	—	—	750,000	1,925,700股 A股	0.02%
王文金	2,223,591	—	—	—	—	1,320,000	3,543,591股 A股	0.04%
陳志裕	—	—	500,203	—	—	—	500,203股 B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9,695,052,381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 人民幣	於最後可行 日期之應享 股份數目
張旭	二零一二年七月十二日至 二零一四年四月二十四日	8.48	100,000
	二零一三年五月一日至 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 二零一六年四月二十四日	8.48	225,000
			550,000
關東武	二零一二年七月十二日至 二零一四年四月二十四日	8.48	300,000
	二零一三年五月一日至 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 二零一六年四月二十四日	8.48	225,000
			750,000
王文金	二零一三年五月一日至 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 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，概無董事及本公司行政總裁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或行政總裁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，據董事或本公司行政總裁所知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)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條須記入本公司所存置登記冊之權益或淡倉：

主要股東名稱	持有普通股數目						股東擁有權益之股份總數	股權百分比
	好倉/淡倉	以實益身分持有之權益	受控制法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目			
萬科	好倉	—	194,763,966 (附註1)	—	—	194,763,966	75.0%	
中信證券股份有限公司	好倉	—	23,100,000 (附註2)	—	—	23,100,000 (附註2)	8.90%	

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為賣方之直接全資附屬公司。賣方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，於最後可行日期，中信證券股份有限公司擁有23,100,000股股份權益，其中11,400,000股股份由Dragon Stream Investment Limited實益擁有，餘下11,700,000股股份則由CSI Capital Management Limited實益擁有。Dragon Stream Investment Limited及CSI Capital Management Limited均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證券股份有限公司之全資附屬公司。

於最後可行日期，就各董事或本公司行政總裁所知，本公司並無獲知會有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)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條須記入本公司所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	副總裁
闕東武	香港區董事總經理
王文金	副行政總裁
陳志裕	顧問

萬科集團(本集團除外)主要於中國大陸從事物業發展及投資業務。陳志裕並無參與萬科及本集團之日常業務。王文金並無參與本集團之日常業務。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。萬科集團(本集團除外)概無於香港經營任何物業投資業務。本集團目前僅於香港進行物業投資活動。因此，董事認為賣方參與TW6項目(為物業投資項目)概不構成萬科集團(本集團除外)與本集團競爭之業務。

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

### 4. 合約或安排權益

於最後可行日期，概無董事於任何由本集團任何成員公司所訂立且於最後可行日期仍有效之合約或安排中，擁有就經擴大集團業務而言屬重要之重大權益。

概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)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. 重大不利變動

除建議收購事項造成之財務影響外，董事概不知悉本集團之財務或營運狀況自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來有任何重大不利變動。

## 6. 訴訟

於最後可行日期，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司涉及任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 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不會於一年內屆滿或本公司不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 8. 專家

(a) 以下為曾於本通函提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
鎧盛資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業物業估值師

(b) 於最後可行日期，獨立財務顧問、核數師或獨立估值師概無持有本集團任何成員公司之任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論法律上可否強制執行)。

(c) 獨立財務顧問、核數師或獨立估值師各自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載入彼等各自之函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

- (d) 於最後可行日期，獨立財務顧問、核數師或獨立估值師概無於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)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直接或間接權益。

## 9. 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)所簽訂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Future Best Developments Limited所簽訂日期為二零一二年六月十八日之管理協議，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；及
- (c) 買賣協議。

## 10. 備查文件

以下文件之文本可於截至股東特別大會日期(包括該日)止期間之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樓查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第5至17頁；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第18頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第19至40頁；
- (e) 本附錄「專家」一段所述獨立財務顧問、核數師及獨立估值師之同意書；

- (f) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (g) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 就經擴大集團未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 獨立估值師之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 買賣協議；
- (k) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (l) 本通函。

## 11. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為賴愛慧女士，彼為合資格香港執業律師。
- (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17M樓。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 股東特別大會通告



# 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)

茲通告萬科置業(海外)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年六月二十一日(星期五)上午十時三十分假座香港德輔道中77號盈置大廈3樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准萬科置業(香港)有限公司(「賣方」，作為賣方)與Mainland Investments Group Limited(「買方」，作為買方)所簽訂日期為二零一三年五月十六日之買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買方或其代名人以總代價港幣722,000,000元(可根據買賣協議之條款作出向上調整)收購Wkdeveloper Limited(「目標公司」)全部已發行股本及目標公司於買賣協議完成時結欠賣方之全部股東貸款，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名執行董事在其認為就與買賣協議有關或使之生效及實行據此擬進行交易及/或使之生效而言屬必須或適宜或合宜之情況下，進行一切行動及事宜、簽立一切文件及行使一切權力，包括但不限於簽立、修訂、補充、交付、豁免、提交及實行任何進一步之文件或協議。」

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
執行董事  
關東武

香港，二零一三年六月四日

## 股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東，均有權根據本公司之組織章程細則委派一名或以上代表出席大會，並於會上代為投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會以代表股東。如委派超過一名代表，則必須指明每名受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。代表委任表格必須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 倘屬股份聯名持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派代表出席股東特別大會並就該等股份投票，猶如其為單獨有權投票者。若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權投票。
4. 於本通告日期，本公司董事如下：

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