

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。

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

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

vanke

萬科置業(海外)有限公司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

- (1) 非常重大收購事項及
關連交易；
- (2) 持續關連交易；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第8至39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。獨立財務顧問實德新源資本函件載於本通函第42至91頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一九年六月六日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司股東週年大會結束後)假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會及/或於會上表決，務請閣下將隨附代表委任表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一九年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	40
獨立財務顧問函件	42
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 倫敦目標集團之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 三藩市目標集團之會計師報告.....	III-1
附錄四 — 紐約目標公司之會計師報告.....	IV-1
附錄五 — 銷售公司之管理層論述及分析.....	V-1
附錄六 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 — 目標物業之估值報告	VII-1
附錄八 — 一般資料.....	VIII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	倫敦物業收購事項、三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項
「收購協議」	指	倫敦物業收購協議、三藩市物業收購協議及紐約投資工具收購協議
「聯屬公司」	指	就法人團體而言，該法人團體之任何附屬公司或母公司，以及當時任何該母公司之任何附屬公司
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年三月八日之公佈，內容有關收購協議及管理服務框架協議
「年度上限」	指	有關管理服務框架協議項下擬進行交易截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「Bravo」	指	Bravo J Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「營業日」	指	香港持牌銀行開放進行一般銀行業務之日（不包括星期六或星期日及香港於上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子）
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司，其已發行H股及已發行A股分別於聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（股份代號：000002）上市

釋 義

「萬科集團」	指	萬科及其不時之附屬公司，惟不包括經擴大集團
「本公司」	指	萬科置業(海外)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所(股份代號：01036)上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	履行完成之營業日，須為緊隨所有先決條件根據收購協議達成(或獲豁免)後30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	管理服務框架協議項下擬進行之持續關連交易
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司建議於二零一九年六月六日召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)(i)收購協議項下擬進行收購事項；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限
「經擴大集團」	指	完成後經銷售公司、VPO Management Holding、VPO UK及VPO US擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及張安志先生組成之董事會轄下獨立董事委員會，以就(其中包括)收購協議項下擬進行收購事項與管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「實德 新源資本」	指	實德新源資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就(i)收購協議項下擬進行收購事項；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除萬科及其聯繫人以外之本公司股東
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士以及獨立於本公司及其關連人士之人士
「澤西」	指	澤西行政區，英國皇家屬地
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一間由本公司所委聘之合資格估值師事務所，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月十七日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「倫敦物業」	指	位於英國Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之物業
「倫敦物業收購事項」	指	根據倫敦物業收購協議之條款及條件收購倫敦銷售股份

釋 義

「倫敦物業收購協議」	指	Vanke UK Investment與萬科香港就倫敦物業收購事項所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「倫敦銷售股份」	指	倫敦目標公司999,479股普通股及172,419股可贖回優先股，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%
「倫敦目標公司」	指	Lithium TopCo Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為萬科香港擁有99.95%權益之附屬公司
「倫敦目標集團」	指	倫敦目標公司及其附屬公司
「最後截止日期」	指	二零一九年十二月三十一日或訂約各方可能書面協定之其他日期
「管理服務框架協議」	指	VPO訂約各方與萬科香港訂約各方就VPO訂約各方向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供海外管理服務所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「Mission Venture集團」	指	Mission Venture LLC及其附屬公司
「Mission Venture LLC」	指	657-667 Mission Street Venture LLC，一間於美國註冊成立之公司，為三藩市目標集團擁有45%權益之聯營公司
「紐約投資工具收購事項」	指	根據紐約投資工具收購協議之條款及條件收購紐約銷售股份及紐約銷售貸款
「紐約投資工具收購協議」	指	Vanke US Investment與紐約賣方就紐約投資工具收購事項所訂立日期為二零一九年三月七日之協議
「紐約中介公司」	指	紐約特殊目的機構1及紐約特殊目的機構2
「紐約物業」	指	位於美國紐約25 Park Row之物業

釋 義

「紐約銷售貸款」	指	紐約目標公司於完成時結欠、欠付或應付紐約賣方之全數本金、利息(如有)以及其他款項及債務
「紐約銷售股份」	指	紐約目標公司1股股份，即紐約目標公司之全部已發行股本
「紐約特殊目的機構1」	指	Park Row 23 Equity LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司
「紐約特殊目的機構2」	指	Park Row 23 Mezz LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司
「紐約目標公司」	指	Supreme J Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「紐約賣方」	指	喬戈裏投資(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「海外管理服務」	指	VPO訂約各方根據管理服務框架協議將向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及/或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供之服務
「海外管理團隊」	指	VPO訂約各方僱員，負責監察及管理英國及美國之物業發展及投資業務，有關人員將於完成後由相關VPO訂約各方僱用
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函所提述之事項而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「銷售公司」	指	倫敦目標集團、三藩市目標集團及紐約目標公司
「三藩市物業收購事項」	指	根據三藩市物業收購協議之條款及條件收購三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款
「三藩市物業收購協議」	指	Vanke US Investment與萬科香港就三藩市物業收購事項所訂立日期為二零一九年三月七日之協議

釋 義

「三藩市物業」	指	位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業
「三藩市銷售股份」	指	三藩市目標公司股本中之1股股份，即三藩市目標公司之全部已發行股本
「三藩市銷售貸款」	指	三藩市目標集團於完成時結欠、欠付或應付萬科香港之全數本金、利息(如有)以及其他款項及債務
「三藩市目標公司」	指	657-667 Mission Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為萬科香港之全資附屬公司
「三藩市目標集團」	指	三藩市目標公司及其附屬公司
「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	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「目標城市」	指	倫敦、三藩市及紐約
「目標物業」	指	倫敦物業、三藩市物業及紐約物業
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「Vanke UK Investment」	指	Vanke UK Investment Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「Vanke US」	指	Vanke Holdings USA LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司

釋 義

「Vanke US Investment」	指	Vanke US Investment Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為控股股東萬科(間接持有本公司之已發行股本75%)之間接全資附屬公司
「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司
「萬科香港訂約各方」	指	Vanke US、萬科香港及紐約賣方，各自為「萬科香港訂約方」
「VPO Management Holding」	指	Vanke Overseas Management Holding Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「VPO訂約各方」	指	VPO Management Holding、VPO UK及VPO US，各自為「VPO訂約方」
「VPO UK」	指	Vanke Overseas UK Management Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%權益由海外管理團隊之英國主要成員公司實益擁有
「VPO US」	指	Vanke US Management LLC，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，為本公司擁有80%權益之附屬公司，而餘下20%權益由海外管理團隊之美國主要成員公司實益擁有
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣

就本通函而言，美元乃按1美元兌港幣7.8472元之匯率換算為港幣，而英鎊乃按1英鎊兌港幣10.3279元之匯率換算為港幣。該等匯率(如適用)僅供說明，並不代表任何美元、英鎊或港幣金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換，或可以進行任何兌換。

vanke

萬科置業(海外)有限公司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

執行董事：

張旭先生(主席)

闕東武女士(首席執行官)

非執行董事：

陳志裕先生

李凱彥先生

LIN Lily女士

獨立非執行董事：

陳維曦先生

羅芷妍女士

張安志先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309,

Ugland House,

Grand Cayman, KY1-1104,

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

- (1) 非常重大收購事項及
關連交易；
(2) 持續關連交易；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年三月八日之公佈，內容有關收購協議及管理服務框架協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；(iii)獨立董事委員會就收購協議與管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限致獨立股東之函件；(iv)獨立財務顧問就收購協議與管理服務框架協議及其項下擬進行

董事會函件

交易以及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)本集團之財務資料；(vi)銷售公司之財務資料；(vii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(viii)目標物業之估值報告。

I. 收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，本公司(透過其附屬公司)與萬科若干全資附屬公司訂立三份獨立協議，涉及建議收購位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)，即(1)英國Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1約99.95%實際權益；(2)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業之45%實際權益；及(3)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之物業提供所需資金之投資工具49%實際權益之控股實體之100%權益，總現金代價約為港幣1,138,340,000元，惟須受收購事項各份協議所載條款及條件規限。

除獲本公司相關附屬公司(視情況而定)全權酌情決定豁免外，收購事項互為條件並須同步完成。

(1) 倫敦物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke UK Investment與萬科香港訂立倫敦物業收購協議，據此，Vanke UK Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%，現金代價約為42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元)。倫敦目標公司間接擁有及營運倫敦物業(按100%基準得出之估值不少於115,450,000英鎊(相當於約港幣1,192,360,000元))。

倫敦物業收購協議

倫敦物業收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月七日

董事會函件

訂約方

- (1) Vanke UK Investment (作為買方)；及
- (2) 萬科香港(作為賣方)。

將予收購資產

根據倫敦物業收購協議，Vanke UK Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本之99.95%。

倫敦目標公司之已發行股本餘下約0.05%以共同投資安排形式由投資於倫敦目標公司並負責管理倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。由於該非執行董事(即本公司之關連人士)透過有關僱員共同投資機制於倫敦目標公司之投資少於港幣3,000,000元，有關共同投資將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。

代價

代價約為42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元)，可予調整，其中(i)約2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)已由Vanke UK Investment於簽訂倫敦物業收購協議日期起計5個營業日內支付予萬科香港作為可退還訂金；(ii)約38,140,000英鎊(約港幣393,920,000元)將由Vanke UK Investment於完成日期以現金支付予萬科香港；及(iii)餘下2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元) (「倫敦保留金」)將於釐定倫敦目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「倫敦完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為倫敦物業價值固定為115,450,000英鎊以及倫敦目標集團處於無現金及無債務狀況。倫敦完成資產淨值將根據於完成日期倫敦目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款(現有倫敦貸款除外)及應計負債釐定。

倘倫敦完成資產淨值高於或低於115,450,000英鎊，代價將於各情況下按英鎊等額基準予以上調或下調(上限約為5,860,000英鎊(約港幣60,520,000元))倫敦完成資產淨值與倫敦物業價值(即固定為115,450,000英鎊)間之差額99.95%，並視乎情況將倫敦保留金(或其中部分)發放予萬科香港或由Vanke UK Investment保留。

董事會函件

此外，Vanke UK Investment將於完成時間接承擔倫敦物業之直屬控股公司獲授之現有銀行貸款(於倫敦物業收購協議日期之本金額約為74,700,000英鎊(約港幣771,510,000元)，「現有倫敦貸款」)。

釐定代價之基準

代價乃由Vanke UK Investment與萬科香港公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 倫敦物業於二零一九年二月二十八日之初步物業估值不少於115,450,000英鎊(相當於港幣1,192,360,000元)；及
- (2) 倫敦目標集團於二零一八年十二月三十一日之綜合流動資產淨值約港幣407,110,000元。

倫敦物業之估值乃由本公司之獨立估值師萊坊進行。採用「收益法一年期及復歸法」評估倫敦物業於二零一九年二月二十八日之估值為115,450,000英鎊(相當於約港幣1,192,360,000元)。有關倫敦物業之估值報告，請參閱本通函附錄七。

先決條件

完成須待Vanke UK Investment及萬科香港(視情況而定)達成或豁免若干先決條件後方可作實，包括：

- (a) 取得一切必要企業授權或股東批准，包括獲獨立股東於股東特別大會批准(其中包括)(i)倫敦物業收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；
- (b) 就倫敦物業收購協議項下擬進行交易向第三方(包括主租約之業主及融資銀行)、政府或監管機構(包括聯交所)取得有效的一切所需必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知；
- (c) 萬科香港所作各項聲明及保證於完成日期在各重大方面仍屬真實及準確；

董事會函件

- (d) 由 Vanke UK Investment 或其代表完成對倫敦目標公司業務、營運及倫敦物業之法律及財務盡職審查且令 Vanke UK Investment 滿意；及
- (e) 三藩市物業收購協議及紐約投資工具收購協議在各方面成為無條件，惟要求倫敦物業收購協議須成為無條件之任何條件除外。

訂約各方可於最後截止日期或之前隨時書面豁免上述先決條件，惟上文先決條件(a)(i)及(b)在任何情況下均不得豁免除外。倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免(視情況而定)，則 Vanke UK Investment 或萬科香港可向另一方發出書面通知終止倫敦物業收購協議，而已支付予萬科香港之5%可退還訂金須於終止後15個營業日內退還予 Vanke UK Investment。

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

完成

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

完成後，倫敦目標公司將成為本公司擁有約99.95%權益之附屬公司，而倫敦目標集團之資產、負債及財務業績將綜合併入本公司之綜合財務報表。具體而言，Vanke UK Investment 將間接承擔現有倫敦貸款。

(2) 三藩市物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment 與萬科香港訂立三藩市物業收購協議，據此，Vanke US Investment 有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，總現金代價約為22,220,000美元(約港幣174,340,000元)。三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益(按100%權益得出之市值不少於167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元))。

三藩市物業收購協議

三藩市物業收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月七日

訂約方

- (1) Vanke US Investment (作為買方)；及
- (2) 萬科香港(作為賣方)。

將予收購資產

根據三藩市物業收購協議，Vanke US Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本。

三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益。三藩市物業之49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及約0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。由於該非執行董事(即本公司之關連人士)透過有關僱員共同投資機制於三藩市目標公司之投資少於港幣3,000,000元，有關共同投資將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。

代價

代價約為22,220,000美元(約港幣174,340,000元)，可予調整，其中(i)1,110,000美元(約港幣8,720,000元)已由Vanke US Investment於簽訂三藩市物業收購協議日期起計5個營業日內支付予萬科香港作為可退還訂金；(ii)約20,000,000美元(約港幣156,900,000元)將由Vanke US Investment於完成日期以現金支付予萬科香港；及(iii)餘下1,110,000美元(約港幣8,720,000元) (「三藩市保留金」)將於釐定三藩市目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「三藩市完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為三藩市物業市值固定為167,000,000美元(約港幣1,310,480,000元)以及三藩

董事會函件

市目標集團處於無現金及無債務狀況。三藩市完成資產淨值將根據於完成日期三藩市目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款(現有三藩市貸款及三藩市銷售貸款除外)及應計負債釐定。

倘三藩市完成資產淨值高於或低於167,000,000美元之45%，代價將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限約為3,760,000美元(約港幣29,510,000元))，並視乎情況將三藩市保留金(或其中部分)發放予萬科香港或由Vanke US Investment保留。

此外，Vanke US Investment將於完成時按比例間接承擔三藩市物業之控股公司獲授之現有銀行貸款(於三藩市物業收購協議日期之本金額約為93,110,000美元(約港幣730,690,000元))，「現有三藩市貸款」。因此，經擴大集團將承擔之貸款本金額約為41,900,000美元(約港幣328,810,000元)。

釐定代價之基準

代價乃由Vanke US Investment與萬科香港公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 三藩市物業於二零一九年二月二十八日之初步市值不少於167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元)；及
- (2) 三藩市目標集團於二零一八年十二月三十一日之初步綜合資產淨值約港幣116,640,000元。

三藩市物業之估值乃由本公司之獨立估值師萊坊進行。採用「收益法一年期及復歸法」評估三藩市物業於二零一九年二月二十八日之估值為167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元)。有關三藩市物業之估值報告，請參閱本通函附錄七。估值報告所載三藩市物業之估值並未計及三藩市物業之未支付翻新成本。董事會認為，鑑於訂約方已於代價扣減三藩市物業之未支付翻新成本(於項目公司層面產生)，故三藩市物業之估值屬公平合理。

董事會函件

先決條件

完成須待Vanke US Investment及萬科香港(視情況而定)達成或豁免若干先決條件後方可作實，包括：

- (a) 取得一切必要企業授權或股東批准，包括獲獨立股東於股東特別大會批准(其中包括)(i)三藩市物業收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；
- (b) 就三藩市物業收購協議項下擬進行交易向第三方(包括融資銀行)、政府或監管機構(包括聯交所)取得有效的一切所需必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知；
- (c) 萬科香港所作各項聲明及保證於完成日期在各重大方面仍屬真實及準確；
- (d) 由Vanke US Investment或其代表完成對三藩市目標公司業務、營運及三藩市物業之法律及財務盡職審查且令Vanke US Investment滿意；及
- (e) 倫敦物業收購協議及紐約投資工具收購協議在各方面成為無條件，惟要求三藩市物業收購協議須成為無條件之任何條件除外。

訂約各方可於最後截止日期或之前隨時書面豁免上述先決條件，惟上文先決條件(a)(i)及(b)在任何情況下均不得豁免除外。倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免(視情況而定)，則Vanke US Investment或萬科香港可向另一方發出書面通知終止三藩市物業收購協議，而已支付予萬科香港之5%可退還訂金須於終止後15個營業日內退還予Vanke US Investment。

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

完成

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

董事會函件

完成後，三藩市目標公司將成為本公司全資附屬公司，而三藩市目標集團之資產、負債及財務業績(惟不包括三藩市物業相關擁有人之業績)將綜合併入本公司之綜合財務報表。具體而言，Vanke US Investment將按比例間接承擔現有三藩市貸款。

(3) 紐約投資工具收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與紐約賣方訂立紐約投資工具收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而紐約賣方有條件同意出售紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，現金代價約為67,070,000美元(約港幣526,300,000元，假設完成於二零一九年六月三十日發生，並經計及於紐約投資工具收購協議日期至二零一九年六月三十日之估計應計回報)。紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之未支付投資總額約為63,510,000美元(約港幣498,350,000元))，而紐約中介公司則間接持有紐約物業之全部權益。

紐約投資工具收購協議

紐約投資工具收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月七日

訂約方

- (1) Vanke US Investment (作為買方)；及
- (2) 紐約賣方(作為賣方)。

將予收購資產

根據紐約投資工具收購協議，Vanke US Investment有條件同意收購而紐約賣方有條件同意出售紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之未支付投資總額為63,510,000美元(約港幣498,350,000元)及於紐約投資工具收購協議日期至二零一九年六月三十日(假設完成於有關日期發生)之估

董事會函件

計應計回報為3,560,000美元(約港幣27,950,000元)，而各紐約中介公司則間接持有紐約物業全部權益。

各紐約中介公司約50.17%投資工具現時由紐約賣方間接持有，並於紐約投資工具收購事項完成後繼續由紐約賣方間接持有。各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括一名非執行董事及一名執行董事)間接擁有，有關安排將於完成後繼續。由於上述非執行董事及執行董事(即本公司之關連人士)透過有關僱員共同投資機制合共於紐約中介公司之投資工具之投資少於港幣3,000,000元，有關共同投資將被視為本公司之獲全面豁免關連交易。透過紐約投資工具收購事項，Vanke US Investment建議實際參與就提供發展紐約物業所需資金而作出之投資工具約49%權益。

代價

代價為67,070,000美元(約港幣526,300,000元)，可予調整，其中(i)3,350,000美元(約港幣26,290,000元)已由Vanke US Investment於簽訂紐約投資工具收購協議日期起計5個營業日內支付予紐約賣方作為可退還訂金；(ii)60,370,000美元(約港幣473,720,000元)將由Vanke US Investment於完成日期以現金支付予紐約賣方；及(iii)餘下3,350,000美元(約港幣26,290,000元)〔紐約保留金〕將於釐定紐約目標公司於完成日期之資產淨值〔紐約完成資產淨值〕當日後5個營業日內支付，釐定基準為紐約目標公司處於無現金及無債務狀況。紐約完成資產淨值將根據於完成日期紐約目標公司所持所有現金以及於紐約投資工具收購協議日期至完成(包括首尾兩日)之所有應計回報之總和，減去所有應付賬款(紐約銷售貸款除外)及應計負債，以及直至二零一九年六月三十日(假設完成於有關日期發生)之估計應計回報3,560,000美元(約港幣27,950,000元)與直至完成日期之實際應計回報間之差額釐定。

倘紐約完成資產淨值高於或低於67,070,000美元，代價將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限為3,350,000美元(約港幣26,290,000元))，並視乎情況將紐約保留金(或其中部分)發放予紐約賣方或由Vanke US Investment保留。

董事會函件

釐定代價之基準

代價乃由Vanke US Investment與紐約賣方公平磋商釐定，並經參考(i)投資工具於完成日期及紐約投資工具收購協議日期之未償還面值；及(ii)紐約目標公司於二零一八年十二月三十一日之負債淨額約港幣52,000元。經計及紐約物業於二零一九年二月二十八日之初步發展總值不少於382,000,000美元(約港幣2,997,630,000元)後已評估投資工具之可收回程度。

紐約物業之估值乃由本公司之獨立估值師萊坊進行。採用市場法評估紐約物業於二零一九年二月二十八日之估值為476,000,000美元(相當於約港幣3,735,270,000元)。有關紐約物業之估值報告，請參閱本通函附錄七。

先決條件

完成須待Vanke US Investment及紐約賣方(視情況而定)達成或豁免若干先決條件後方可作實，包括：

- (a) 取得一切必要企業授權或股東批准，包括獲獨立股東於股東特別大會批准(其中包括)(i)紐約投資工具收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限；
- (b) 就紐約投資工具收購協議項下擬進行交易向第三方、政府或監管機構(包括聯交所)取得有效的一切所需必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知；
- (c) 紐約賣方於紐約投資工具收購協議中所作各項聲明及保證於完成日期在各重大方面仍屬真實及準確；
- (d) 由Vanke US Investment或其代表完成對紐約目標公司業務、營運及紐約物業之法律及財務盡職審查且令Vanke US Investment滿意；及
- (e) 倫敦物業收購協議及三藩市物業收購協議在各方面成為無條件，惟要求紐約投資工具收購協議須成為無條件之任何條件除外。

董事會函件

訂約各方可於最後截止日期或之前隨時書面豁免上述先決條件，惟上文先決條件(a)(i)及(b)在任何情況下均不得豁免除外。倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免(視情況而定)，則Vanke US Investment或紐約賣方可向另一方發出書面通知終止紐約投資工具收購協議，而已支付予紐約賣方之5%可退還訂金須於終止後15個營業日內退還予Vanke US Investment。

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

完成

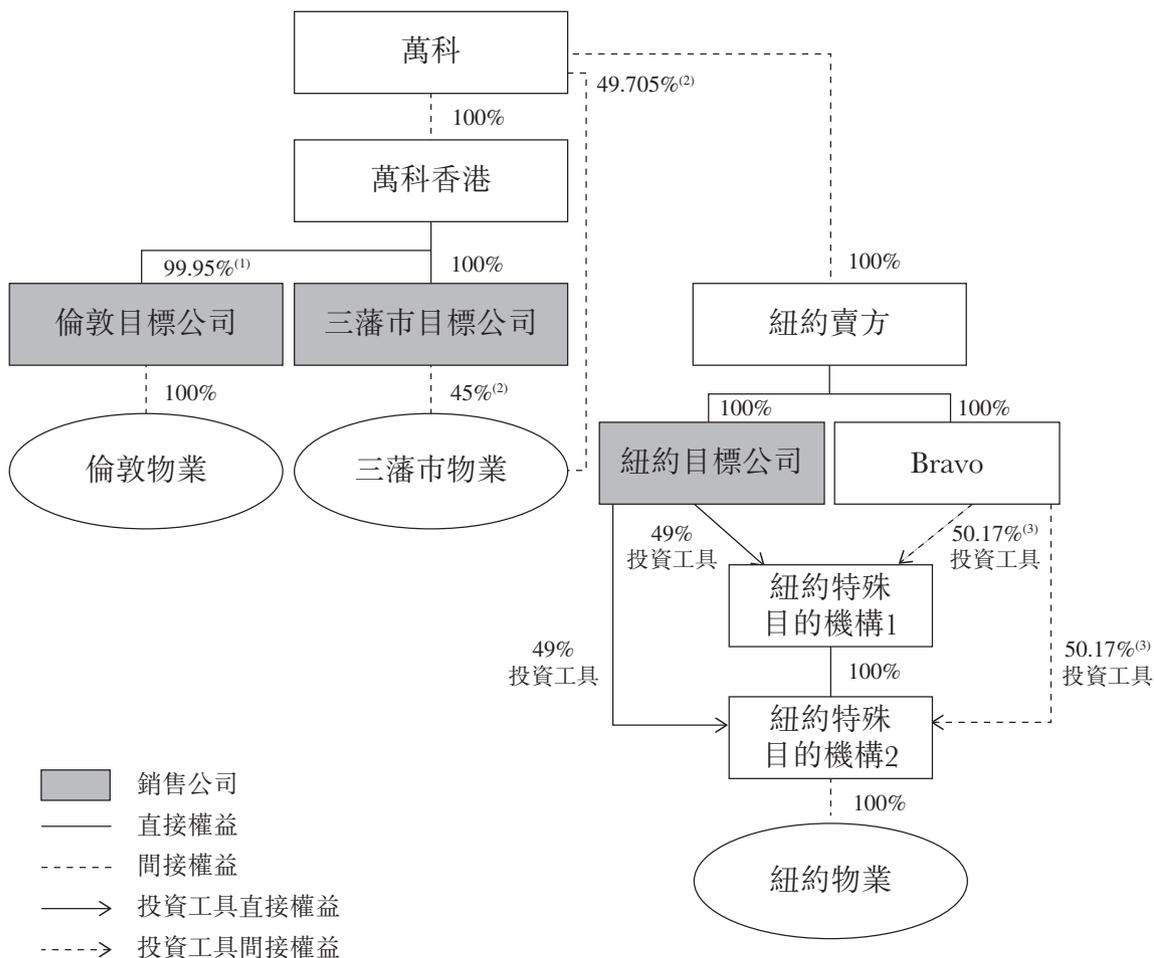
完成將於訂約各方協定之日期(須為所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)起計30個營業日內(或訂約各方書面協定之任何其他日期))落實。

完成後，紐約目標公司將成為本公司全資附屬公司，而紐約目標公司之資產、負債及財務業績將綜合併入本公司之綜合財務報表。

股權架構

下圖說明銷售公司(i)於完成前；及(ii)緊隨完成後之簡化企業及股權架構：

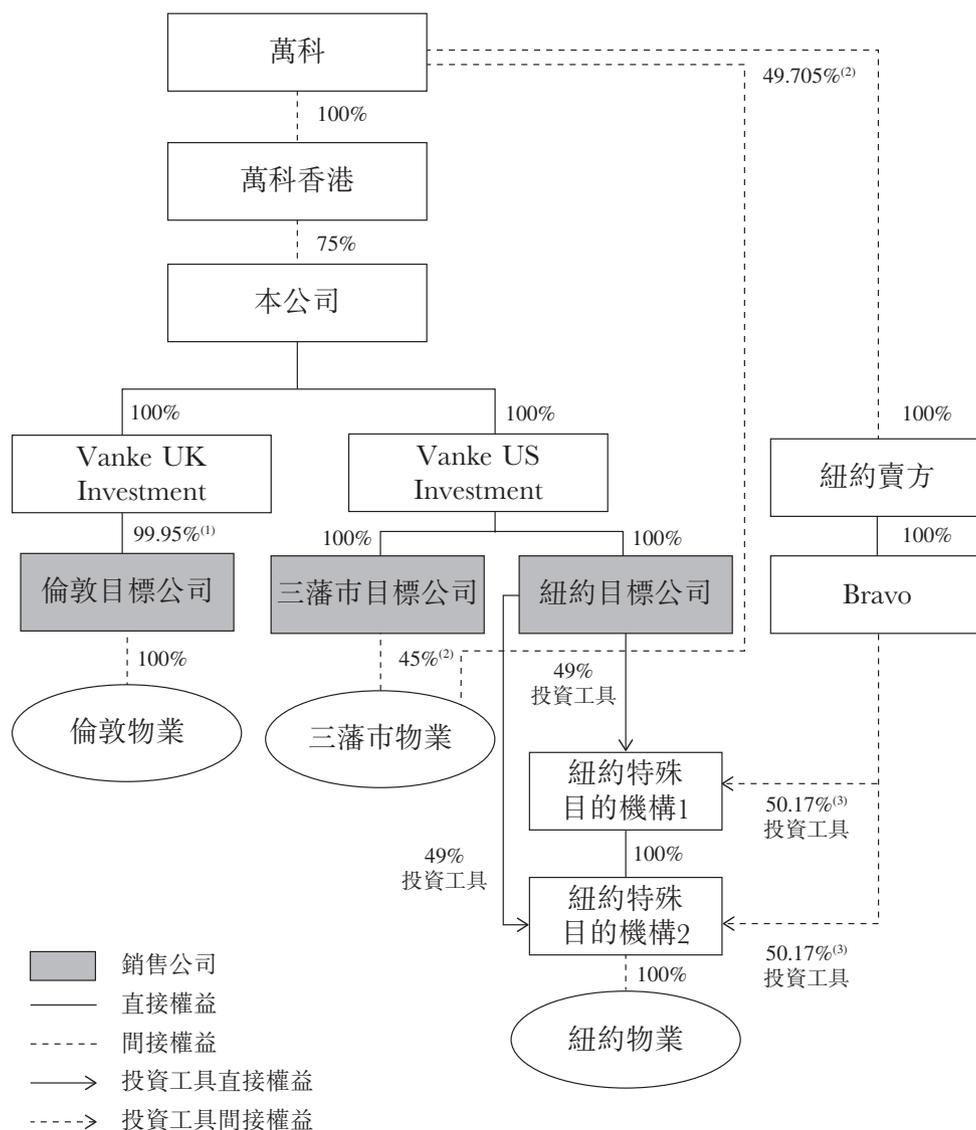
銷售公司於完成前之企業架構



附註：

- (1) 倫敦目標公司約0.05%權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事)實益擁有。
- (2) 三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事)實益擁有。
- (3) 各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事及一名執行董事)擁有。

緊隨完成後



附註：

- (1) 倫敦目標公司約0.05%權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事)實益擁有。
- (2) 三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事)實益擁有。
- (3) 各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括本公司一名非執行董事及一名執行董事)擁有。

有關訂約方之資料

有關本集團之資料

本公司及其附屬公司主要於香港從事物業發展及融資、物業租務及管理業務。

有關賣方之資料

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

紐約賣方為萬科之間接全資附屬公司，為投資控股公司。

有關銷售公司以及倫敦物業、三藩市物業及紐約物業之資料

倫敦目標公司為萬科香港擁有約99.95%權益之附屬公司，為投資控股公司，間接持有倫敦物業全部權益。

三藩市目標公司為萬科香港之全資附屬公司，為投資控股公司，間接持有三藩市物業之45%實際權益。三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及約0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。

紐約目標公司為投資控股公司，參與為發展紐約物業提供所需資金而於紐約投資工具收購協議日期本金總額為63,510,000美元(約港幣498,350,000元)之49%投資工具。各紐約中介公司約50.17%投資工具現時由紐約賣方間接持有，並於紐約投資工具收購事項完成後繼續由紐約賣方間接持有。各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括一名非執行董事及一名執行董事)擁有，有關安排將於完成後繼續。

董事會函件

以下載列銷售公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料摘要：

	截至以下日期止財政期間／年度	
	二零一七年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
倫敦目標集團		
收入	51,269	52,680
除稅前盈利	71,169	10,752
除稅後盈利	68,810	8,535
資產淨值	464,166	407,109
三藩市目標集團		
收入	— (附註1)	— (附註2)
除稅前盈利／(虧損)	14,014 (附註1)	(5,644) (附註3)
除稅後盈利／(虧損)	14,014 (附註1)	(5,644) (附註3)
資產淨值	102,382	116,639
紐約目標公司		
收入	不適用 (附註4)	— (附註5)
除稅前虧損	不適用 (附註4)	52 (附註5)
除稅後虧損	不適用 (附註4)	52 (附註5)
負債淨額	不適用 (附註4)	52 (附註5)

附註：

- 有關數據乃自三藩市目標公司註冊成立日期二零一七年九月二十九日至二零一七年十二月三十一日止期間錄得。三藩市目標公司於有關期間並無錄得任何收入，乃由於物業控股公司並非三藩市目標公司之附屬公司，因此就會計而言並無向三藩市目標公司貢獻任何收入。
- 三藩市目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度並無錄得任何收入，乃由於三藩市物業之物業控股公司並非三藩市目標公司之附屬公司，因此就會計而言並無向三藩市目標公司貢獻任何收入。
- 三藩市目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得除稅前及除稅後虧損淨額，乃由於其就三藩市物業應佔產生經營成本之應佔聯營公司虧損(按權益會計法釐定)。聯營公司於二零一八年錄得虧損淨額，乃由於(i)三藩市物業自二零一八年首季度起進行翻新，於翻新期間並無產生任何收入；及(ii)其產生經營成本，包括涉及相關租約之一次性終止費用約港幣3,070,000元(三藩市目標集團應佔部分)及融資成本港幣13,330,000元(三藩市目標集團應佔部分)。
- 概無截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務數據，乃由於紐約目標公司於二零一八年十二月十四日方始註冊成立。
- 有關數據乃自紐約目標公司註冊成立日期二零一八年十二月十四日至二零一八年十二月三十一日止期間錄得。紐約目標公司於有關期間並無錄得任何收入，乃由於其暫無營業。

董事會函件

有關銷售公司財務資料之進一步詳情載於本通函附錄二至四。

以下載列與相關賣方或其聯繫人原先收購倫敦目標公司、三藩市目標公司及紐約目標公司有關之相關詳情：

資產	由萬科香港 收購之日期	萬科香港 收購之 百分比(%)	相關賣方	相關賣方
			直至二零一八年 十二月三十一日 產生之原收購成本 (按100%實際權益計算)	直至二零一八年 十二月三十一日 產生之原收購成本 (按將出售予本公司之 權益百分比計算)
倫敦物業	二零一六年 十月	100	112,200,000英鎊 (約港幣1,158,790,000元)	112,200,000英鎊 (約港幣1,158,790,000元)
三藩市物業	二零一六年 十二月	95	29,170,000美元 ^(附註1) (約港幣228,900,000元)	13,820,000美元 ^(附註2) (約港幣108,430,000元)
發展紐約物業之 投資工具	二零一七年 四月	100	128,350,000美元 (約港幣1,007,210,000元)	62,890,000美元 (約港幣493,510,000元)

附註：

- 除上表所示產生之成本外，於二零一八年十二月三十一日，餘下股權承擔為24,250,000美元(約港幣190,370,000元)。
- 除上表所示產生之成本外，於二零一八年十二月三十一日，餘下股權承擔為11,490,000美元(約港幣90,140,000元)。

董事會函件

倫敦物業、三藩市物業及紐約物業之詳情載列如下：

項目／物業	地點	物業類別	可出租面積 (平方呎)	於二零一八年 十二月三十一日 之佔用率
倫敦物業	英國 Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1	辦公室及 商業	75,813	100%
三藩市物業	美國加州三藩市 657 and 663-667 Mission Street	辦公室及 商業	154,891	96.70% (附註1)
紐約物業	美國紐約 25 Park Row	住宅	241,563 (附註2)	不適用 (附註2)

附註：

1. 三藩市物業之辦公室部分已預先出租予一名租戶，為期12年，而三藩市物業之零售部分於最後實際可行日期尚未租出。
2. 於最後實際可行日期，紐約物業仍在發展中。根據紐約賣方提供之資料，預期紐約物業將於二零一九年十二月或前後竣工。

以下乃為發展紐約物業提供所需資金之投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之本金額為63,510,000美元)之詳情：

投資本金總額	：	63,510,000美元(約港幣498,350,000元)
固定回報	：	每年14.15%
到期日	：	二零二零年十二月二十日(可選擇延長12個月，惟視乎條件而定)
投資額使用者	：	紐約物業之發展商，為本公司之獨立第三方
抵押	：	以投資額使用者之全部已發行股份作為股份抵押

收購事項之財務影響

完成後，倫敦目標公司將成為本公司間接擁有約99.95%權益之附屬公司，三藩市目標公司及紐約目標公司各自將成為本公司間接全資附屬公司，而倫敦目標集團、三藩市目標集團及紐約目標公司之財務業績、資產及負債將綜合併入本公司之綜合財務報表。

資產及負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團之綜合總資產及負債分別約為港幣3,746,530,000元及港幣79,760,000元。假設完成於二零一八年十二月三十一日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產及負債將因收購事項而分別增至約港幣4,557,780,000元及港幣900,510,000元。

盈利

誠如本通函附錄二至四所載，截至二零一八年十二月三十一日止年度，倫敦目標集團之綜合除稅後盈利約為港幣8,540,000元，三藩市目標集團之綜合除稅後虧損約為港幣5,640,000元，而紐約目標公司之除稅後虧損約為港幣52,000元。

由於銷售公司之財務業績將於完成後綜合併入本集團，本集團自完成起之盈利將受到銷售公司之表現影響。由於倫敦目標集團一直產生收入及現金流入，預期收購事項可擴闊本集團之盈利基礎。

有關收購事項之財務影響連同編製未經審核備考財務資料之基準之進一步詳情載於本通函附錄六。

進行收購事項之理由及好處

本集團之收入主要來自出租香港麗晶中心之單位及泊車位所得之租金收入。作為本集團業務政策其中一環，本集團將繼續在香港及海外物業市場尋覓機會以多元化發展及擴展業務。銷售公司所擁有及營運之物業／項目均位於目標城市之黃金地段或中央商業區。董事會相信，收購事項加上於完成時獲得在英國及美國物業市場擁有相關專業知識及經驗之相關管理人員加盟，將有助經擴大集團在英國及美國投資及擴展，並因而將單獨投資於香港之風險降至最低。

董事會函件

董事會進一步相信，收購事項將透過借助已收購物業／項目所產生之穩定收入、海外管理團隊之經驗及可靠實力以及萬科近年來所建立之品牌名稱及業務關係，在財務及智慧資本以及業務知識及關係方面奠定堅實基礎。預期收購事項有利於發展現有物業投資業務及將業務範圍擴展至新地區，將提高經擴大集團之整體收入，並將加強經擴大集團之經營現金流量。憑藉萬科之穩健業務關係及其提供之適當援助，經擴大集團將繼續發展其物業投資、物業發展及融資、物業租務及資產管理業務，從而成為重要投資平台。

收購事項之總現金代價約為港幣1,138,340,000元，乃根據銷售公司之資產及負債(包括銀行貸款)以及目標物業估值釐定，擬由本公司內部資源撥付。各收購事項之付款時間表及代價調整機制切合市場慣例，並足以保障本公司。

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見載於本通函第40至41頁之獨立董事委員會函件)認為，根據收購協議進行收購事項之條款乃由訂約各方於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款公平磋商協定，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

II. 持續關連交易

隨著本公司擬借助海外管理團隊之專業知識及經驗涉足物業資產管理業務，加上萬科集團現有物業權益，VPO訂約各方與萬科香港訂約各方訂立管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方，並由經擴大集團透過VPO訂約各方(將於完成時與海外管理團隊訂立僱傭合約，並以象徵式代價收購負責行政事宜及／或行政合約權利及義務(視情況而定)之公司)向萬科香港訂約各方提供海外管理服務，惟須受管理服務框架協議之條款及條件規限。管理服務框架協議將於完成日期即時生效，直至二零二一年十二月三十一日為止。

管理服務框架協議

管理服務框架協議之主要條款載列如下：

- 日期** : 二零一九年三月七日
- 訂約方** : (1) VPO UK ;
- (2) VPO US ;
- (3) VPO Management Holding (連同VPO UK及VPO US , 統稱「VPO訂約各方」, 各自為「VPO訂約方」) ;
- (4) 萬科香港 ;
- (5) 紐約賣方 ; 及
- (6) Vanke US (連同萬科香港及紐約賣方, 統稱「萬科香港訂約各方」, 各自為「萬科香港訂約方」)

期限

期限將於完成日期開始, 並於二零二一年十二月三十一日屆滿。

服務

根據管理服務框架協議, 萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方, 並由經擴大集團透過VPO訂約各方提供海外管理服務, 包括但不限於:

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

費用及釐定基準

付款方應付VPO訂約各方之費用將包括就相關項目投資資本每年按1.25%計算之管理費。投資資本將包括萬科香港訂約各方提供之資金、資本或融資(但不包括第三方就進行投資向萬科香港訂約各方提供之資金、資本或融資)。

每年1.25%乃經參考房地產基金經理(為獨立第三方)就提供相若服務而收取之管理費率釐定。訂約各方同意VPO訂約各方將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港訂約各方提供海外管理服務。

管理服務框架協議項下各項交易之管理費將按季支付，且不附帶一切稅項、減免、徵稅、關稅及費用。

年度上限及釐定基準

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，管理服務框架協議項下交易之年度上限分別相當於約港幣75,000,000元、港幣165,000,000元及港幣185,000,000元。

於達致上述年度上限時，董事已計及(其中包括)(i)萬科香港及其附屬公司就其項目產生之過往管理成本；(ii)萬科香港訂約各方於二零一九年四月三十日所作現有投資資本約港幣99億元(假設投資資本並無增減，換算為年度費用約為港幣124,000,000元)；(iii)於二零一九年(二零一九年僅尚餘約六個月，故年度上限將減半計算)、二零二零年及二零二一年各年就萬科香港及其附屬公司收購新項目將予投資額外資本預留緩衝額平均港幣1,500,000,000元；(iv)根據管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及(v)目標城市之經濟狀況及物業市場表現。

先決條件

在以下先決條件規限下，管理服務框架協議將於完成日期即時生效：

- (a) 獲獨立股東於股東特別大會批准；及
- (b) 於完成時或之前，按與VPO訂約各方指定之管理人員(目前負責監察及管理萬科香港訂約各方在英國及美國之所有物業項目之營運)所訂立之現有僱傭協議大致相同之條款僱用該等人員。

董事會函件

訂約各方可豁免上文先決條件(b)，而上文先決條件(a)則不得豁免。倘先決條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前(或訂約各方可協定之較後日期)達成或獲豁免，則管理服務框架協議將告失效，訂約各方不得向其他各方提出申索。

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

獲萬科香港獨家委聘

萬科香港訂約各方將委聘VPO訂約各方在美國及英國獨家提供海外管理服務，除非相關VPO訂約方書面向相關萬科香港訂約方表示其決定不會就任何特定項目接受委聘，屆時萬科香港訂約各方或萬科其他附屬公司有權就有關項目委聘任何第三方提供海外管理服務。

各萬科香港訂約各方向VPO訂約各方承諾，倘萬科任何其他附屬公司於英國及美國之任何物業發展及／或投資項目(於由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益，其將於切實可行情況下盡快通知VPO訂約各方。

進行持續關連交易之理由及好處

海外管理團隊自二零一三年及二零一五年起分別在美國及英國成立。海外管理團隊在此等國家累積寶貴的資產管理能力及經驗。特別是海外管理團隊主要成員在加入萬科前，曾於著名基金管理公司、投資銀行及／或私募股權公司任職，在資產管理、股權收購及債務籌措、房地產發展及融資以及投資管理方面擁有豐富經驗。具體而言，非執行董事兼負責監察美國業務之海外管理團隊主要成員李凱彥先生透過包括先前於二零一零年至二零一三年、二零零七年至二零一零年及二零零一年至二零零四年分別在World Economic Forum LLC、波士頓聯邦儲備銀行及San Joaquin Council of Governments任職，在房地產及金融市場方面擁有逾14年的專業經驗。彼自二零一三年起加入萬科，一直領導萬科香港訂約各方全部美國項目組合之

董事會函件

發展。此外，非執行董事兼負責監察英國業務之海外管理團隊主要成員Lin Lily女士於二零零七年至二零一五年在倫敦瑞士銀行任職。在此之前，Lin Lily女士於二零零三年至二零零五年在上海騰飛投資團隊任職。Lin女士自二零一五年起加入萬科，一直領導萬科香港訂約各方全部英國項目組合之發展。彼等熟悉相關經營環境，亦具備強勁資產管理能力，協助發展及管理萬科香港訂約各方在英國及美國之項目組合，其於二零一九年四月三十日之價值由零增至投資總額約港幣99億元(並無計及於目標物業之投資)。自二零一三年以來，萬科香港訂約各方項目組合之發展步伐令人滿意，足以證明海外管理團隊在交易發掘、項目管理及項目融資方面之能力。待完成後，海外管理團隊將有助加強經擴大集團在英國及美國之物業發展、投資及管理業務之能力，有望提高管理效率及吸納新項目，以便促進經擴大集團未來擴展，以為第三方提供資產管理服務。由於萬科香港將透過其於投資工具及其他海外物業之權益而保留於三藩市物業及紐約物業之權益，訂立管理服務框架協議將容許海外管理團隊繼續管理目標物業及未來項目，從而盡量降低對目標物業業務之干擾，而經擴大集團與萬科之間共享同一資產管理團隊將有助締造協同效應，並確保經擴大集團成員公司獲得穩定收入來源。管理服務框架協議所載主要定價政策、主要條款及指標亦為訂約各方釐定管理費提供公平合理之基準，而毋須為未來不同項目進行長時間磋商並耗費大量時間及成本。持續關連交易將於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而董事會普遍認為，訂立持續關連交易符合本公司及股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見載於本通函第40至41頁之獨立董事委員會函件)認為，管理服務框架協議項下擬進行交易及持續關連交易之年度上限屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

內部監控措施

為監察管理服務框架協議項下交易，本公司將採納以下主要內部監控措施：

- (i) 任何個別海外管理服務協議須由執行董事及相關法律及／或合規人員審閱，以確保條款及管理費符合管理服務框架協議，且不會超過年度上限。具體而言，為確保本公司將不時收取之管理費不遜於獨立第三方所提供者，本公司將檢討本公司將每年收取之管理費，方法為根據財務數據公司所提供全球房地產基金之管理費率及提供相若服務之上市發行人所收取費用之統計數據而參考市場上管理費之走勢，並可能訂立經修訂協議，以於必要時調整本公司將收取之管理費百分比；
- (ii) 本公司已指派若干管理層成員密切監察及定期審閱存續協議及定價條款(每季度至少一次)，以確保管理服務框架協議項下擬進行交易將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時就相若服務與獨立第三方進行交易之條款進行；
- (iii) 獨立非執行董事將進行年度檢討，並確認管理服務框架協議項下擬進行交易是否根據管理服務框架協議於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東整體利益，並確保本集團已遵守上市規則；及
- (iv) 本公司將委聘其核數師每年就持續關連交易作出報告。核數師將每年向董事會書面確認是否有任何事項引起其注意，導致彼等認為持續關連交易：(i)未經董事會批准；(ii)並非在所有重大方面符合本集團之定價政策；(iii)並非在所有重大方面根據管理框架服務協議訂立；及(iv)已超過當中所載年度上限。本公司將允許並確保管理框架服務協議對手方允許核數師充分查閱有關記錄，以便就交易作出報告。

萬科香港訂約各方／萬科集團之收入貢獻

儘管於完成後經擴大集團之收入可能來自萬科香港訂約各方或萬科集團其他成員公司提供海外管理服務(根據年度上限計算並經參考本公司於二零一八年十二月三十一日之綜合收入)，惟董事認為此舉並不構成過度倚賴萬科集團，理由如下：

- (a) 完成後，預期經擴大集團之收入將至少因銷售公司將產生之收入而有所增加，有關收入主要來自出租目標物業及與紐約物業有關之投資工具回報。根據截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度上限分別約港幣75,000,000元、港幣165,000,000元及港幣185,000,000元計算，預期向萬科香港集團提供海外管理服務將產生之收入預期百分比佔經擴大集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年將產生之綜合收入總額少於一半，當中假設收入總額將包括(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團現有投資物業麗晶中心之收入；(ii)銷售公司之收入；及(iii)海外管理服務之收入，為審慎起見，並無計及向第三方客戶提供海外管理服務將產生之收入及本集團為擴闊收入範圍而日後可能收購之其他資產或業務。
- (b) 管理費乃就萬科香港集團相關項目投資資本每年按1.25%計算。單一資產／項目(特別是規模龐大之資產／項目)擁有大量投資資本乃常見情況。由於規模龐大之項目擁有大量投資資本，即使經擴大集團(透過VPO訂約各方)管理之物業／項目數目不多，萬科香港集團或其他客戶容易成為經擴大集團之主要客戶。此情況尤其適用於萬科集團，萬科集團自一九八四年成立以來為中國最大住宅公司之一及全球最大房地產公司之一，亦為財富世界500強企業，擁有多項投資資本龐大之物業／項目。
- (c) 就海外管理服務而言，經擴大集團與萬科香港集團之間的業務關係及交易金額不大可能於不久將來大幅下降，原因為(至少就管理三藩市物業及紐約物業之投資工具而言)萬科香港／萬科將保留此等物業之權益。向萬科香港集團／萬科集團提供海外管理服務，對

董事會函件

於日常業務過程中按一般商業條款為現有物業組合持續進行現有物業資產管理至關重要。持續就三藩市物業及紐約物業之投資工具向萬科香港集團提供海外管理服務，將容許海外管理團隊繼續管理物業，從而盡量降低對經擴大集團及萬科香港集團業務之干擾，並提升經擴大集團之經驗、聲譽及業務概況，以吸引更多第三方客戶。因此，此舉對經擴大集團及萬科香港集團／萬科集團屬互惠互利及相輔相成，原因為有關安排有助經擴大集團及萬科香港集團／萬科集團締造協同效應。

- (d) 董事會認為，客戶集中對物業資產管理公司／團隊而言乃常見情況，原因為委聘物業管理服務供應商時，物業投資者／項目擁有人審慎考慮物業管理人員之良好往績記錄、經驗及聲譽實屬行內正常做法。單一物業資產管理服務供應商為單一物業投資者客戶之各項物業或項目提供管理服務乃常見情況，原因為除物業管理人員之聲譽及良好往績記錄外，彼等亦建立了關係、信任及相互理解相關業務常規。此外，大部分物業資產管理公司／團隊亦傾向於為少數客戶而非大量客戶管理更多物業或大型物業，從而出現客戶集中情況，以便於管理及／或更有效使用可用之財務或人力資源。有關安排或常見市場現象均有利於管理服務供應商及物業投資者／擁有人。
- (e) 董事深信，經擴大集團日後將竭盡所能從第三方產生收入，原因為在美國及英國物業資產及發展經理以及物業股權投資者／項目擁有人為獨立人士，以及委聘物業管理服務供應商時，物業股權投資者／項目擁有人審慎考慮物業資產及發展管理人員之良好往績記錄、經驗及聲譽實屬行內正常做法。將成為經擴大集團員工之海外管理團隊自二零一三年及二零一五年起分別在美國及英國成立，在此等國家就多名第三方物業擁有人及／或發展商之商業、工業及住宅物業累積寶貴的融資、投資及項目管理能力及經驗。彼等熟悉相關經營環境，亦具備強勁資產管理能力。待完成後，海外管理團隊將有助加強經擴大集團在美國及英國之物業發展、投資及管理業

董事會函件

務之能力，有望提高管理效率及吸納新項目，以便促進經擴大集團未來擴展，以為第三方提供資產管理服務。

- (f) 海外管理團隊目前管理萬科在目標城市之多個項目，於二零一九年四月三十日之投資總額約為港幣99億元，其中部分項目已涉及由海外管理團隊自二零一三年起物色之第三方客戶注資。此外，海外管理團隊亦不斷努力多元化發展其項目範圍及類型，並擴大其客戶群。鑑於海外管理團隊各成員之能力及經驗，彼等多年來得以深入瞭解房地產發展商、投資基金及金融機構等各類客戶之需求，並具備良好往績記錄。憑藉海外管理團隊之聲譽、能力及經驗(為物業股權投資者／項目擁有人委聘物業管理服務供應商之關鍵考慮因素)，預期海外管理團隊將為經擴大集團帶來第三方客戶之其他管理項目，從而分散經擴大集團日後之收入來源，並擴大其客戶群至萬科香港集團／萬科集團以外人士。
- (g) 基於(i)經擴大集團業務之日常管理主要由董事會及經擴大集團之高級管理層負責；(ii)經擴大集團將擁有獨立會計、財務及內部監控制度，並將根據其本身業務需要作出財務決策；及(iii)隨著海外管理團隊加入經擴大集團並成為經擴大集團之員工，經擴大集團將擁有經營及營運其業務所需一切必要人力資源及專業知識，並在資本及僱員方面具備充分營運能力，可獨立於萬科香港集團／萬科集團營運以提供海外管理服務，並可直接及獨立地接觸供應商及客戶，故提供海外管理服務概不構成在管理、財務及營運方面倚賴萬科香港集團／萬科集團之情況。

上市規則之涵義

由於倫敦物業收購事項、三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項合併計算涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於(1)萬科之間接全資附屬公司萬科香港為間接持有本公司已發行股本75%之控股股東；及(2)紐約賣方為萬科集團內萬科香港之同系附屬公司，

董事會函件

故根據上市規則第14A章，萬科香港及紐約賣方均為關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，收購協議及其項下擬進行交易須獲獨立股東批准後方可作實。

鑑於萬科香港、紐約賣方及Vanke US均為控股股東萬科之間接全資附屬公司，並因而根據上市規則第14A章各自為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，管理服務框架協議項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。由於管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故管理服務框架協議項下擬進行交易及年度上限須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

除聽取獨立財務顧問之建議後方始發表意見之獨立非執行董事外，概無董事於收購事項及持續關連交易中擁有任何重大權益，彼等亦無就批准收購協議、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限之董事會決議案放棄表決。

基於本通函「進行收購事項之理由及好處」及「進行持續關連交易之理由及好處」各段所詳情理由，董事(包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見載於獨立董事委員會函件)認為，根據收購協議進行收購事項之條款、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東於股東特別大會表決贊成批准(i)收購協議項下擬進行收購事項；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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

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

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年六月六日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司股東週年大會結束後)假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

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

僅獨立股東將有權於股東特別大會就批准收購協議、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限之決議案表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東(萬科及其聯繫人除外)須就批准收購協議、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限之決議案放棄表決。萬科之聯繫人Wkland Investments於292,145,949股股份中擁有權益，相當於本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本75%，並將就有關決議案放棄表決。

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

股東特別大會結束後，投票結果將登載於聯交所及本公司各自之網站。

暫停辦理股東登記手續

茲提述本公司日期為二零一九年五月六日之股東週年大會通告(「股東週年大會通告」)及本公司日期為二零一九年五月十七日之公佈(「暫停登記手續公佈」)。誠如股東週年大會通告及暫停登記手續公佈所述，為釐定出席謹訂於二零一九年六月六日(星期四)舉行之股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月六日(星期四)(包括首尾兩日)期間(「股東週年大會暫停登記手續期間」)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行本公司股份過戶登記。就股東特別大會而言，釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期將為二

董事會函件

零一九年六月五日(星期三)。鑑於股東週年大會暫停登記手續期間，為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第40至41頁所載獨立董事委員會函件及本通函第42至91頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關收購協議及管理服務框架協議項下擬進行交易以及達致有關意見所考慮之理由。

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

董事會函件

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

收購事項及持續關連交易須待其先決條件達成或(如適用)獲豁免後方告完成，因此，收購事項及持續關連交易未必一定付諸實行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事兼首席執行官
關東武
謹啟

二零一九年五月二十一日

vanke

萬科置業(海外)有限公司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

敬啟者：

**(1) 非常重大收購事項及
關連交易；
及
(2) 持續關連交易**

吾等謹此提述本公司所刊發日期為二零一九年五月二十一日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮並就(i)收購協議項下擬進行收購事項；及(ii)管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限向獨立股東提供推薦意見。吾等務請閣下垂注通函第8至39頁所載董事會函件及通函第42至91頁所載實德新源資本有限公司函件。

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

獨立董事委員會函件

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

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳維曦

獨立非執行董事
羅芷妍
謹啟

獨立非執行董事
張安志

二零一九年五月二十一日

獨立財務顧問函件

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



敬啟者：

**(1) 非常重大收購事項及
關連交易；
及
(2) 建議持續關連交易**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就倫敦物業收購協議、三藩市物業收購協議、紐約投資工具收購協議及其項下擬進行交易、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所發出日期為二零一九年五月二十一日致股東之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年三月七日（交易時段後），貴公司（透過其附屬公司）與萬科若干全資附屬公司（「**賣方**」）訂立三份獨立協議，涉及建議收購位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具（視情況而定），即(i)英國 Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1 約99.95%實際權益；(ii)位於美國加州三藩市 657 and 663-667 Mission Street 之物業

獨立財務顧問函件

之45%實際權益；及(iii)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之紐約物業提供所需資金之投資工具49%實際權益之控股實體之100%權益，總現金代價約為港幣1,138,340,000元，惟須受收購事項各份協議所載條款及條件規限。

同日，VPO訂約各方與萬科香港訂約各方訂立管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方，並由經擴大集團透過VPO訂約各方(將於完成時與海外管理團隊訂立僱傭合約)向萬科香港訂約各方提供海外管理服務，惟須受管理服務框架協議之條款及條件規限。管理服務框架協議將於完成日期即時生效，直至二零二一年十二月三十一日為止。

由於倫敦物業收購事項、三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項合併計算涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。此外，由於(1)萬科之間接全資附屬公司萬科香港持有 貴公司已發行股本75%；及(2)紐約賣方為萬科集團內萬科香港之同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，萬科香港及紐約賣方均為 貴公司之關連人士，而收購事項亦構成關連交易。因此，收購協議及其項下擬進行交易須獲獨立股東批准後方可作實。

鑑於萬科之間接全資附屬公司萬科香港為控股股東，並因而根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，管理服務框架協議項下擬進行交易將構成 貴公司之持續關連交易。由於管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故管理服務框架協議項下擬進行交易及年度上限須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及張安志先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購協議及管理服務框架協議之條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)收購事項、持續關連交易及年度上限是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行；(iii)收購協議及管理服務框架協議之

條款以及年度上限是否符合 貴公司及獨立股東整體利益；及(iv)獨立股東於股東特別大會就收購協議及其項下擬進行交易、管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及年度上限之決議案如何表決向獨立股東提供推薦意見。

吾等之獨立性

最後實際可行日期，吾等概無與 貴公司、萬科集團或可能被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士有任何關係或於當中擁有權益。於過去兩年，吾等並無就其他交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除上文所述吾等就是次委聘及獲委任為獨立財務顧問向 貴公司提供服務之一般專業費用外，概無任何安排致使吾等可向 貴集團或可能被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士收取任何費用及利益。因此，於最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.84條可能被合理視為影響吾等獨立性之情況，以致阻礙吾等就收購事項、持續關連交易及年度上限(詳情載於通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)；
- (ii) 收購協議；
- (iii) 管理服務框架協議；
- (iv) 獨立合資格估值師萊坊(「獨立估值師」)於二零一九年二月二十八日所發出目標物業之估值報告(「估值報告」)；及
- (v) 通函所載其他資料。

吾等亦與獨立估值師就倫敦物業、三藩市物業及紐約物業估值各自採納之估值方法、基準及假設進行討論。吾等曾對倫敦物業、三藩市物業及紐約物業進行實地視察，並與 貴公司管理層就倫敦物業、三藩市物業及紐約物業進行討論。

吾等乃依據通函所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載列或提述以及管理層向吾等提供之一切資料

獨立財務顧問函件

及聲明(彼等須就此負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。

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

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

股東務請注意，其後發展(包括市場及經濟狀況之重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見(不限於可能影響本函件所述收購事項、持續關連交易及年度上限之潛在風險)，吾等概無責任更新吾等之意見以計及於最後實際可行日期後發生之事件，或更新、修改或重申吾等之意見。本意見函件所載內容不得詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

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

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮收購事項、持續關連交易及年度上限，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

A. 收購事項

1. 收購事項之背景

於二零一九年三月七日(交易時段後)，貴公司(透過其附屬公司)與萬科若干全資附屬公司訂立三份獨立協議，涉及建議收購位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)，總現金代價約為港幣1,138,340,000元，惟須受收購事項各份協議所載條款及條件規限。

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

2. 有關 貴集團、賣方及銷售公司之資料

2.1 有關 貴集團之資料

貴集團為投資控股公司，主要於香港從事物業發展及融資、物業租務及管理業務。

下表載列 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自年報：

貴集團財務業績概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	91,244	96,460	101,780
除稅前盈利	141,891	167,791	689,790
除稅後盈利	131,320	155,149	676,843

貴集團收入來自出租香港麗晶中心之單位及泊車位所得之租金收入。吾等注意到，貴集團收入較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加約5.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之港幣96,500,000元，主要由於(i)麗晶中心之單位出租率有所提升；及(ii)出租泊車位之收入上升。吾等亦注意到，貴集團收入較截至二零一七年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

止年度進一步增加約5.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之港幣101,800,000元，主要由於年內麗晶中心之單位(i)出租率有所提升；及(ii)平均租金有所增長。

吾等注意到，貴集團除稅後盈利較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加約18.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之港幣155,100,000元，主要由於(i)香港麗晶中心之投資物業公允價值上升；及(ii)融資收入上升，而部分被行政、租務及市場推廣開支上升所抵銷。吾等亦注意到，貴集團除稅後盈利較截至二零一七年十二月三十一日止年度進一步增加約4.36倍至截至二零一八年十二月三十一日止年度之港幣676,800,000元，主要由於(i)貴集團租務及物業管理業務收入上升；(ii)利息收入上升；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司盈利為港幣465,700,000元，主要由於確認聯營公司Ultimate Vantage Limited (「Ultimate Vantage」)銷售西鐵荃灣西站六區物業發展項目柏傲灣之單位所得盈利。

貴集團財務狀況概要

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行結餘及現金	703,922	865,905	1,425,085
流動資產	734,873	1,023,408	1,439,959
流動負債	30,873	37,606	38,798
資產淨值	2,858,147	3,001,610	3,666,767

於二零一八年十二月三十一日，貴集團銀行結餘及現金總額約為港幣1,425,100,000元，較二零一七年十二月三十一日約港幣865,900,000元增加約64.6%，主要來自(i)貴公司於二零一五年八月進行供股之剩餘所得款項港幣392,900,000元；(ii)收取償還應收Ultimate Vantage款項約港幣207,100,000元(來自於Ultimate Vantage於柏傲灣收取之銷售所得款項)；(iii)償還部分應收金滙隆有限公司(「金滙隆」)款項約港幣20,800,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)；及(iv)向Ultimate Vantage收取股息約港幣325,000,000元，有關詳情請參閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。由於貴集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日並無計息債務及未提用銀行融資，比較貴集團淨負

債比率並無指標作用。貴集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約為港幣3,666,800,000元，較二零一七年十二月三十一日約港幣3,001,600,000元增加約22.2%，主要由於二零一八年十二月三十一日之投資物業公允價值、於聯營公司之權益以及銀行結餘及現金上升。

2.2 有關賣方之資料

2.2.1 有關萬科香港之資料

萬科香港為投資控股公司，主要從事物業發展。其為萬科物業業務其中一個投資平台。萬科香港為倫敦物業收購協議及三藩市物業收購協議之賣方。

2.2.2 有關紐約賣方之資料

紐約賣方喬戈裏投資(香港)有限公司為萬科之間接全資附屬公司，為投資控股公司，亦為紐約投資工具收購協議之賣方。

2.3 有關銷售公司之資料

2.3.1 有關倫敦目標公司之資料

誠如董事會函件所述，倫敦目標公司為萬科香港擁有約99.95%權益之附屬公司，為投資控股公司。倫敦目標公司餘下約0.05%權益以共同投資安排形式由投資於倫敦目標公司並負責管理倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。倫敦目標公司間接持有倫敦物業全部權益。

倫敦物業位於英國Ryder Court, 13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1，於一九四七年前興建，於一九八零年代大規模重建，其後於二零一零年及二零一六年局部整修。倫敦物業為六層高連同一層地庫之辦公室及商業大樓，地盤面積約為23,088平方呎及總樓面面積約為75,813平方呎。於二零一八年十二月三十一日，倫敦物業佔用率為100%，其現行總年租約為5,900,000英鎊，平均未屆滿租期超過八年。

獨立財務顧問函件

下表載列倫敦目標集團自二零一六年八月十二日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間以及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二所載倫敦目標集團之會計師報告：

倫敦目標集團財務業績概要

	自二零一六年 八月十二日 (註冊 成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	8,457	51,269	52,680
除稅前(虧損)/盈利	(60,350)	71,169	10,752
除稅後(虧損)/盈利	(60,350)	68,810	8,535

誠如上文所示，吾等注意到，倫敦目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入來自出租單位所得之租金收入，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約2.8%至港幣52,700,000元，主要由於倫敦物業平均月租有所增長。倫敦目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後盈利較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約87.6%至港幣8,500,000元，主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度因倫敦物業市況整體倒退以致倫敦物業公允價值下跌約港幣13,000,000元；而截至二零一七年十二月三十一日止年度之投資物業公允價值則上升約港幣43,700,000元，主要由於倫敦物業於二零一六年完成整修工程及倫敦物業市場有所改善。

獨立財務顧問函件

截至二零一七年十二月三十一日止年度，倫敦目標集團之收入較自二零一六年八月十二日至二零一六年十二月三十一日止期間增加約6.1倍，主要由於(i)於二零一六年倫敦物業完成整修工程後之出租面積及／或單位增加；及(ii)二零一七年全年之影響。倫敦目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後盈利較自二零一六年八月十二日至二零一六年十二月三十一日止期間錄得之虧損大幅改善，主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度之倫敦物業公允價值上升約港幣43,700,000元；而自二零一六年八月十二日至二零一六年十二月三十一日止期間錄得虧損主要由於期內倫敦物業公允價值下跌約港幣65,200,000元。

倫敦目標集團財務狀況概要

	於十二月三十一日		
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產總值	1,095,215	1,271,338	1,218,070
負債總額	75,210	807,172	810,961
資產淨值	1,020,005	464,166	407,109

倫敦目標集團資產總值由二零一七年十二月三十一日港幣1,271,300,000元減少約4.2%至二零一八年十二月三十一日港幣1,218,100,000元，主要由於倫敦物業公允價值下跌；負債總額由二零一七年十二月三十一日港幣807,200,000元增加約0.5%至二零一八年十二月三十一日港幣811,000,000元，主要由於二零一八年十二月三十一日之其他應付款項上升港幣5,000,000元。於二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團資產淨值約為港幣407,100,000元，主要由於(i)年內分派股息及贖回優先股約港幣23,900,000元；及(ii)倫敦物業於年內之公允價值下跌約港幣80,900,000元。

倫敦目標集團資產總值由二零一六年十二月三十一日港幣1,095,200,000元增加約16.1%至二零一七年十二月三十一日港幣1,271,300,000元，主要由於倫敦物業公允價值上升；負債總額由二零一六年十二月三十一日港幣75,200,000元增加約10.7倍至二零一七年十二月三十一日港幣807,200,000元，主要由於銀行貸款約港幣741,500,000元。於二零一七年十二月三十一日，倫敦目標集團資產淨值約為港幣464,200,000元，主要由於年內分派股息及贖回優先股約港幣689,400,000元。

2.3.2 有關三藩市目標公司之資料

誠如董事會函件所述，三藩市目標公司為萬科香港之全資附屬公司，為投資控股公司，間接持有三藩市物業之45%實際權益。三藩市物業約49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及約0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。

三藩市物業位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street。據管理層表示，三藩市物業於一九三零年代興建。三藩市物業於二零一八年五月開始翻新，並預期將於二零一九年十月完工。翻新後，三藩市物業為辦公室及商業大樓，由兩幢毗鄰大樓組成，地盤面積約為25,160平方呎及總樓面面積約為154,891平方呎。於二零一八年十二月三十一日，三藩市物業之全部辦公室部分(樓面面積約為149,391平方呎)預租予一名單一租戶，租期自二零一九年十月起至二零三一年四月止為期12.5年，首年之基本年租為9,500,000美元，租金按年上升3%；三藩市物業之零售部分(樓面面積約為5,500平方呎)仍未租出。

獨立財務顧問函件

下表載列三藩市目標集團自二零一七年九月二十九日(註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自通函附錄三所載三藩市目標集團之會計師報告：

三藩市目標集團財務業績概要

	自二零一七年 九月二十九日 (註冊 成立日期)至 二零一七年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
收入	—	—
除稅前盈利/(虧損)	14,014	(5,644)
除稅後盈利/(虧損)	14,014	(5,644)

由於三藩市物業之控股公司並非三藩市目標集團之附屬公司，從會計角度而言並無向三藩市目標集團貢獻收入。因此，吾等注意到，三藩市目標集團自二零一七年九月二十九日至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度並無錄得任何收入。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，三藩市目標集團錄得除稅前及除稅後虧損淨額約港幣5,600,000元，原因為其應佔Mission Venture集團之虧損，而Mission Venture集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，乃由於三藩市物業自二零一八年首季度起進行翻新，於翻新期間並無產生任何收入，而其產生經營成本，包括(i)相關租約之一次性終止費用約港幣3,100,000元(三藩市目標集團應佔部分)；及(ii)融資成本港幣13,300,000元(三藩市目標集團應佔部分)。自二零一七年九月二十九日至二零一七年十二月三十一日止期間，三藩市目標集團錄得除稅前及除稅後盈利約港幣14,000,000元，乃來自二零一七年三藩市物業租金收入貢獻以致錄得應佔聯營公司業績盈利。

三藩市目標集團財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產總值	102,412	116,671
負債總額	30	32
資產淨值	102,382	116,639

三藩市目標集團資產總值由二零一七年十二月三十一日港幣102,400,000元增加約13.9%至二零一八年十二月三十一日港幣116,700,000元，乃因於聯營公司之權益賬面值增加。三藩市目標集團資產淨值增加與同期資產總值升幅一致。

2.3.3 有關紐約目標公司之資料

誠如董事會函件所述，紐約目標公司為投資控股公司，參與為發展紐約物業提供所需資金而於紐約投資工具收購協議日期本金總額為63,510,000美元(約港幣498,350,000元)之49%投資工具(「紐約投資工具」)。各紐約中介公司約50.17%投資工具現時由紐約賣方間接持有，並於紐約投資工具收購事項完成後繼續由紐約賣方間接持有。各紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括一名非執行董事及一名執行董事)擁有，有關安排將於完成後繼續。

獨立財務顧問函件

摘錄自董事會函件，以下乃為發展紐約物業提供所需資金之紐約投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之本金額為63,510,000美元)之詳情：

- 投資本金總額 : 63,510,000美元(約港幣498,350,000元)
- 固定回報 : 每年14.15%
- 到期日 : 二零二零年十二月二十日(可選擇延長12個月，惟視乎條件而定)
- 投資額使用者 : 紐約物業之發展商，為 貴公司之獨立第三方
- 抵押 : 以投資額使用者之全部已發行股份作為股份抵押

紐約物業位於美國紐約25 Park Row，將發展為由公寓單位及零售單位組成之住宅大樓，完成發展後之地盤面積約為17,801平方呎及總樓面面積約為241,563平方呎。於最後實際可行日期，紐約物業仍在發展中，預期紐約物業發展將於二零一九年第四季度完成。於最後實際可行日期，總實用面積約為4,379平方呎之紐約物業住宅部分已預售，總代價約為7,800,000美元。

獨立財務顧問函件

下表載列紐約目標公司自二零一八年十二月十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間之經審核財務資料概要，乃摘錄自通函附錄四所載紐約目標公司之會計師報告：

紐約目標公司財務業績概要

	自二零一八年 十二月十四日 (註冊成立日期) 至二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元
收入	—
除稅前虧損	52
除稅後虧損	52

誠如上文所示，紐約目標公司自二零一八年十二月十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間並無錄得任何收入。

紐約目標公司財務狀況概要

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
資產總值	—
負債總額	52
負債淨額	52

於二零一八年十二月三十一日，紐約目標公司負債總額相等於同期紐約目標公司虧損淨額。其於二零一八年十二月十四日至二零一八年十二月三十一日因產生行政開支而錄得虧絀總額(即負債淨額)約港幣52,000元。根據通函附錄五「銷售公司之管理層論述及分析」所載，紐約目標公司於二零一八年十二月三十一日後參與涉及紐約物業之紐約投資工具，故紐約投資工具之應計投資回報並無於紐約目標公司自二零一八年十二月十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間之財務報表反映。

3. 收購協議之主要條款

3.1 倫敦物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke UK Investment與萬科香港訂立倫敦物業收購協議，據此，Vanke UK Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%，現金代價約為42,380,000英鎊(相當於約港幣437,700,000元)。倫敦目標公司間接擁有及營運倫敦物業(按100%基準得出之估值不少於115,450,000英鎊(相當於約港幣1,192,360,000元))。

倫敦物業收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月七日

訂約方

- (1) Vanke UK Investment (作為買方)；及
- (2) 萬科香港(作為賣方)。

將予收購資產

根據倫敦物業收購協議，Vanke UK Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售倫敦銷售股份，即倫敦目標公司之全部已發行股本之99.95%。

倫敦目標公司之已發行股本餘下約0.05%以共同投資安排形式由投資於倫敦目標公司並負責管理倫敦目標公司之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。

代價

代價約為42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元)，可予調整，其中(i)約2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)已由Vanke UK Investment於簽訂倫敦物業收購協議日期起計5個營業日內支付予萬科香港作為可退還訂金；(ii)約38,140,000英鎊(約港幣393,920,000元)將由Vanke UK Investment於完成日期以現金支付予萬科香港；及(iii)餘下2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)〔倫敦保留金〕將於釐定倫敦目標公司於

完成日期之綜合資產淨值(「倫敦完成資產淨值」)當日後五個營業日內支付，釐定基準為倫敦物業市值固定為115,450,000英鎊(約港幣1,192,360,000元)以及倫敦目標集團處於無現金及無債務狀況。倫敦完成資產淨值將根據於完成日期倫敦目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款(現有倫敦貸款(定義見下文)除外)及應計負債釐定。

倘倫敦完成資產淨值高於或低於115,450,000英鎊，代價將於各情況下按英鎊等額基準予以上調或下調(上限約為5,860,000英鎊(約港幣60,520,000元))倫敦完成資產淨值與倫敦物業價值(即固定為115,450,000英鎊)間之差額99.95%，並視乎情況將倫敦保留金(或其中部分)發放予萬科香港或由Vanke UK Investment保留。

此外，Vanke UK Investment將於完成時間接承擔倫敦物業之直屬控股公司獲授之現有銀行貸款(於倫敦物業收購協議日期之本金額約為74,700,000英鎊(約港幣771,510,000元)，「現有倫敦貸款」)。

釐定代價之基準

代價乃由Vanke UK Investment與萬科香港公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 倫敦物業於二零一九年二月二十八日之初步物業估值不少於115,450,000英鎊(相當於港幣1,192,360,000元)；及
- (2) 倫敦目標集團於二零一八年十二月三十一日之綜合流動資產淨值約港幣407,110,000元。

倫敦物業之估值乃由 貴公司之獨立估值師萊坊進行。採用「收益法之年期及復歸法」評估倫敦物業於二零一九年二月二十八日之估值為115,450,000英鎊(相當於約港幣1,192,360,000元)。有關倫敦物業之估值報告，請參閱通函附錄七。

有關先決條件及完成之條款，請參閱董事會函件「倫敦物業收購事項」一節中「先決條件」及「完成」各段。

3.1.1 代價分析

下表概述經計及倫敦物業於二零一九年二月二十八日之估值及現有倫敦貸款，達致倫敦銷售股份初步現金代價之基準：

	千英鎊
倫敦物業於二零一九年二月二十八日之市值	115,450
減：現有倫敦貸款	74,700
	115,450
倫敦物業淨值	40,750
	40,750
倫敦物業淨值之99.95%	40,730
溢價	1,650
	42,380
倫敦初步現金代價(定義見下文)	42,380
	42,380

吾等注意到，倫敦銷售股份初步現金代價42,380,000英鎊(「倫敦初步現金代價」)乃依據倫敦物業於二零一九年二月二十八日之市值及Vanke UK Investment將於完成後承擔之現有倫敦貸款約74,700,000英鎊得出。吾等注意到，倫敦初步現金代價較倫敦銷售股份應佔之倫敦物業淨值之99.95%有溢價約1,650,000英鎊(相當於約4.05%)。有關溢價乃由Vanke UK Investment與萬科香港公平磋商釐定，並經考慮(i)完成後即時向經擴大集團貢獻之收入及盈利；(ii)回報具吸引力，預期倫敦物業於二零一八年之收益率約為4.53%，高於St. James's區於二零一八年第四季度之平均最佳收益率約3.75%(於本函件「4.進行收購事項之理由及好處」一節中「中倫敦商業物業領域」一段進一步闡述)；及(iii)整項倫敦物業已訂立長期租約，故可提供穩定租金收入來源。吾等認同董事之見解，認為溢價屬可接受。此外，據管理層表示，倫敦初步現金代價可予調整，以反映倫敦目標公司於完成時之最近期綜合資產淨值狀況(即倫敦完成資產淨值)。調整機制乃基於倫敦完成資產淨值，倘倫敦完成資產淨值分別高於或低於115,450,000英鎊，將按英鎊等額基準予以上調或下調(上限約為5,860,000英鎊(約港幣60,520,000元))，即倫敦物業市值總額115,450,000英鎊之5%及溢價1,650,000英鎊。吾等認為，上述調整機

制對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，原因為(i)由於倫敦完成資產淨值低於倫敦物業市值115,450,000英鎊，故下調可減少倫敦初步現金代價；及(ii)上調上限可保障 貴公司於採納調整機制後不會出現大幅偏離倫敦初步現金代價及 貴公司於倫敦物業收購事項之現金流量需求之情況，而管理層預期必要調整將不會超逾上調上限。

於評估倫敦初步現金代價是否屬公平合理時，吾等認為集中分析倫敦物業之估值屬恰當必要。上述分析詳情載於本函件下文。

倫敦物業之估值

根據獨立估值師發出之估值報告，倫敦物業於二零一九年二月二十八日之估值為115,450,000英鎊。就盡職審查而言，吾等已審閱並與獨立估值師討論通函附錄七估值報告所載就倫敦物業之估值(i)採納之方法以及基準及假設；(ii)獨立估值師採取之步驟及盡職審查措施；及(iii)採納之可資比較交易詳情。吾等注意到，獨立估值師已採納收益法之年期及復歸法，根據倫敦物業之現有未屆滿合約租約並假設按空置單位或已屆滿租約於估值日期各自之市值租金出租，以評估倫敦物業市值。吾等亦從獨立估值師得悉，(a)收益法之年期及復歸法乃有關物業估值之常用方法；及(b)有關方法常用於評估產生收入之資產。因此，吾等已審閱聯交所其他上市公司進行之同類物業估值，並注意到有關方法為評估涉及租約之物業之常用估值方法。由於倫敦物業將自其現有租約產生收入並持作投資，吾等認為有關方法為評估倫敦物業之恰當估值方法。

作為佐證方法，市場法用於核實倫敦物業之估值。就此，吾等收集並分析英國St James's區之辦公室及商業物業之可資比較交易。吾等注意到，可資比較交易根據可資比較物業與倫敦物業之間在各方面(包括面積、樓齡、地點及建築質量)之差異，作出獨立估值師認為合適之調整。吾等已與獨立估值師討論其挑選準則，並注意到可資比較交易挑選準則為與倫敦物業之性質及地點相若。因此，吾等識別出三宗曾於二零一七年及二零一八年進行交易之可資比較交易。據獨立估值師表示，彼等無法根據其挑選準則於二零一九年識別到任何於估值日期(即二零一九年二月二十八日)前進行之可資比較交易。因此，吾等認為上述可資比較交易挑選基準屬公平合理。另請注意，此等可資比較交易之單位價格介乎每平方呎1,278英鎊至1,574英鎊，而倫敦物業之平均單位價格則約為每平方呎1,523英鎊。為了反複核實，吾等已進行獨立桌面搜索及審閱獨立估值師於市場法所採用該等可資比較交易之單位價格，並注意到該等可資比較交易之單位價格與市場法所採納者相若。

吾等已審閱聯交所其他上市公司對租金收入物業進行之估值，並注意到(i)收益法之年期及復歸法為評估涉及租約之物業之常用估值方法；及(ii)採用市場法反複核實物業估值普遍與市場慣例一致，當中考慮到倫敦物業同類地區之可資比較物業之近期交易價格。

基於上文所述及本函件「3.4對目標物業估值報告之見解」分節所載吾等對目標物業估值報告之見解，吾等認同獨立估值師之見解，認為(i)獨立估值師就釐定倫敦物業之市值所採納之估值方法屬常用恰當方法；及(ii)倫敦物業之估值基準及假設屬公平合理，故吾等並無採用其他方法反複核實倫敦物業估值。儘管如此，獨立股東務請注意，物業估值通常涉及若干假設，故倫敦物業於二零一九年二月二十八日之估值115,450,000英鎊未必反映在市場上出售之實際交易價值。

吾等注意到，董事會知悉倫敦初步現金代價(扣減現有銀行貸款前)高於萬科香港截至二零一八年十二月三十一日所產生之倫敦物業原收購成本(按 貴公司將予出售之權益百分比計算為112,200,000英鎊(約港幣1,158,790,000元))約4,840,000英鎊。董事會認為，(i)萬科香港所產生之倫敦物業原收購成本乃經參考倫敦物業於原先協定收購時之估值釐定，與倫敦物業於二零一九年二月二十八日進行估值之時間不同，加上於二零一六年六月進行英國脫歐公投後倫敦物業市場於二零一六年底之市場氣氛；及(ii)倫敦初步現金代價乃公平磋商釐定，並經參考(a)倫敦物業於二零一九年二月二十八日之估值約115,450,000英鎊(相當於港幣1,192,360,000元)；及(b)倫敦目標集團於二零一八年十二月三十一日之流動資產淨值。經計及上文所述，加上溢價乃公平磋商釐定，並經考慮(i)完成後即時向經擴大集團貢獻之收入及盈利；(ii)回報具吸引力，預期倫敦物業之收益率約為4.53%，高於St. James's區於二零一八年第四季度之平均收益率約3.75%；及(iii)整項倫敦物業已訂立長期租約，故可提供極穩定租金收入來源，吾等認為倫敦物業原收購成本不應為釐定倫敦初步現金代價之因素，故吾等認為倫敦初步現金代價屬公平合理。

3.2 三藩市物業收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與萬科香港訂立三藩市物業收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，總現金代價約為22,220,000美元(相當於約港幣174,340,000元)。三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益(按100%權益得出之市值不少於167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元))。

三藩市物業收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月七日

訂約方

- (1) Vanke US Investment (作為買方)；及
- (2) 萬科香港(作為賣方)。

將予收購資產

根據三藩市物業收購協議，Vanke US Investment有條件同意收購而萬科香港有條件同意出售三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款，即三藩市目標公司之全部已發行股本。

三藩市目標公司間接擁有三藩市物業之45%實際權益。三藩市物業之49.705%實際權益由萬科之全資附屬公司擁有，5%實際權益由獨立第三方擁有，及約0.295%實際權益以共同投資安排形式由負責管理或投資於三藩市物業之若干萬科僱員(包括一名非執行董事)實益擁有，有關安排將於完成後繼續。

代價

代價約為22,220,000美元(約港幣174,340,000元)，可予調整，其中(i)1,110,000美元(約港幣8,720,000元)已由Vanke US Investment於簽訂三藩市物業收購協議日期起計五個營業日內支付予萬科香港作為可退還訂金；(ii)約20,000,000美元(約港幣156,900,000元)將由Vanke US Investment於完成日期以現金支付予萬科香港；及(iii)餘下1,110,000美元(約港幣8,720,000元) (「三藩市保留金」)將於釐定三藩市目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「三藩市完成資產淨值」)當日後5個營業日內支付，釐定基準為三藩市物業市值固定為167,000,000美元(約港幣1,310,480,000元)以及三藩市目標集團處於無現金及無債務狀況。三藩市完成資產淨值將根據於完成日期三藩市目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付賬款(現有三藩市貸款(定義見下文)及三藩市銷售貸款除外)及應計負債釐定。

倘三藩市完成資產淨值高於或低於75,150,000美元(即三藩市物業於二零一九年二月二十八日之市價之45%)，代價將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限約為3,760,000美元(約港幣

29,510,000元))，並視乎情況將三藩市保留金(或其中部分)發放予萬科香港或由 Vanke US Investment 保留。

此外，Vanke US Investment 將於完成時按比例間接承擔三藩市物業之控股公司獲授之現有銀行貸款(於三藩市物業收購協議日期之本金額約為93,110,000美元(約港幣730,690,000元)，「現有**三藩市貸款**」)。因此，經擴大集團將承擔之貸款本金額約為41,900,000美元(約港幣328,810,000元)。

釐定代價之基準

代價乃由 Vanke US Investment 與萬科香港公平磋商釐定，並經參考：

- (1) 三藩市物業於二零一九年二月二十八日之初步市值不少於167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元)；及
- (2) 三藩市目標集團於二零一八年十二月三十一日之初步綜合資產淨值約港幣116,640,000元。

三藩市物業之估值乃由 貴公司之獨立估值師萊坊進行。採用「收益法之年期及復歸法」評估三藩市物業於二零一九年二月二十八日之估值為167,000,000美元(相當於約港幣1,310,480,000元)。有關三藩市物業之估值報告，請參閱通函附錄七。估值報告所載三藩市物業之估值並未計及三藩市物業之未支付翻新成本。根據董事會函件，董事會認為，鑑於訂約方已於代價扣減三藩市物業之未支付翻新成本(於項目公司層面產生)，故三藩市物業之估值屬公平合理。

有關先決條件及完成之條款，請參閱董事會函件「三藩市物業收購事項」一節中「先決條件」及「完成」各段。

3.2.1 代價分析

下表概述經計及三藩市物業於二零一九年二月二十八日之估值及現有三藩市貸款，達致三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款初步現金代價之基準：

	百萬美元
三藩市物業於二零一九年二月二十八日之市值	167.00
減：現有三藩市貸款	<u>93.11</u>
三藩市物業淨值	<u><u>73.89</u></u>
三藩市物業淨值之45%	33.25
減：於二零一九年六月三十日之 餘下未支付翻新成本	<u>11.03</u>
三藩市初步現金代價(定義見下文)	<u><u>22.22</u></u>

吾等注意到，三藩市銷售股份及三藩市銷售貸款初步現金代價22,220,000美元(「三藩市初步現金代價」)乃依據三藩市物業於二零一九年二月二十八日之市價之45%，減(i)Vanke US Investment將於完成後承擔之現有三藩市貸款；及(ii)三藩市目標集團將支付之餘下未支付翻新成本(為免生疑問，將於建築過程中由 貴集團承擔)得出。據管理層表示，三藩市初步現金代價可予調整，以反映三藩市目標公司於完成時之最近期綜合資產淨值狀況(即三藩市完成資產淨值)。調整機制乃基於三藩市完成資產淨值，倘三藩市完成資產淨值分別高於或低於75,150,000美元(即三藩市物業於二零一九年二月二十八日之市價之45%)，將按等額基準予以上調或下調(上調上限為3,760,000美元)，即三藩市物業於二零一九年二月二十八日之市價之45%實際權益當中5%。吾等認為，上述調整機制對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，原因為(i)由於三藩市完成資產淨值低於三藩市物業市價167,000,000美元45%，故下調可減少三藩市初步現金代價；及(ii)上調上限可保障 貴公司於採納調整機制後不會出現大幅偏離三藩市初步現金代價及 貴公司於三藩市物業收購事項之現金流量需求之情況，而管理層預期必要調整將不會超逾上調上限。

於評估三藩市初步現金代價是否屬公平合理時，吾等認為集中分析三藩市物業之估值屬恰當必要。上述分析詳情載於本函件下文。

三藩市物業之估值

根據獨立估值師發出之估值報告，三藩市物業於二零一九年二月二十八日之估值為167,000,000美元。就盡職審查而言，吾等已審閱並與獨立估值師討論通函附錄七估值報告所載就三藩市物業之估值(i)採納之方法以及基準及假設；(ii)獨立估值師採取之步驟及盡職審查措施；及(iii)採納之可資比較交易詳情。吾等注意到，獨立估值師已採納收益法之年期及復歸法，根據三藩市物業之現有未屆滿合約租約並假設按空置單位或已屆滿租約於估值日期各自之市值租金出租，以評估三藩市物業市值。吾等亦從獨立估值師得悉，(i)收益法之年期及復歸法乃有關物業估值之常用方法；及(ii)有關方法常用於評估產生收入之資產。因此，吾等已審閱聯交所其他上市公司進行之同類物業估值，並注意到有關方法為評估涉及租約之物業之常用估值方法。此外，由於三藩市物業已預先出租予一名單一租戶及將產生收入並持作投資，吾等認為有關方法為評估三藩市物業之恰當估值方法。

作為佐證方法，市場法用於核實三藩市物業辦公室及零售部分之估值。就此，吾等收集並分析美國三藩市之辦公室及商業物業之可資比較交易。吾等注意到，可資比較交易根據可資比較物業與三藩市物業之間在各方面(包括面積、樓齡、地點及建築質量)之差異，作出獨立估值師認為合適之調整。吾等已與獨立估值師討論其挑選準則，並注意到可資比較交易挑選準則為與三藩市物業之性質及地點相若。因此，吾等識別出三宗曾於二零一九年進行交易之可資比較交易。另請注意，此等可資比較交易之單位價格介乎每平方呎898美元至1,268美元，而三藩市物業之平均單位價格則約為每平方呎1,078美元。為了反複

獨立財務顧問函件

核實，吾等已進行獨立桌面搜索及審閱獨立估值師於市場法所採用該等可資比較交易之單位價格，並注意到該等可資比較交易之單位價格與市場法所採納者相若。

吾等已審閱聯交所其他上市公司對性質相若物業進行之估值，並注意到(i)收益法之年期及復歸法為評估涉及租約之物業之常用估值方法；及(ii)採用市場法反複核實物業估值普遍與市場慣例一致，當中考慮到三藩市物業同類地區之可資比較物業之近期交易價格。

基於上文所述及本函件「3.4對目標物業估值報告之見解」分節所載吾等對目標物業估值報告之見解，吾等認同獨立估值師之見解，認為(i)獨立估值師就釐定三藩市物業之市值所採納之估值方法屬常用恰當方法；及(ii)三藩市物業之估值基準及假設屬公平合理，故吾等並無採用其他方法反複核實三藩市物業估值。儘管如此，獨立股東務請注意，物業估值通常涉及若干假設，故三藩市物業於二零一九年二月二十八日之估值167,000,000美元未必反映在市場上出售之實際交易價值。

吾等注意到，董事會知悉三藩市初步現金代價高於萬科香港截至二零一八年十二月三十一日所產生之三藩市物業原收購成本(按 貴公司將予出售之權益百分比計算為13,820,000美元(相當於港幣108,430,000元))約8,400,000美元。董事會認為，(i)萬科香港所產生之三藩市物業原收購成本乃經參考三藩市物業於原先協定收購時之估值釐定，與三藩市物業於二零一九年二月二十八日進行估值之時間不同；(ii)自萬科香港收購以來三藩市物業已產生及將產生之翻新及建築開支總額；及(iii)三藩市初步現金代價乃公平磋商釐定，並經參考(a)三藩市物業於二零一九年二月二十八日之市值約167,000,000美元(相當於港幣1,310,480,000元)；(b)三藩市目標公司於二零一八年十二月三十一日之綜合資產淨值；及(c)餘下未支付翻新成本。經計及上述因素，吾等認為三藩市物業原收購成本不應為釐定三藩市初步現金代價之因素，故吾等認為三藩市初步現金代價屬公平合理。

3.3 紐約投資工具收購事項

於二零一九年三月七日(交易時段後)，Vanke US Investment與紐約賣方訂立紐約投資工具收購協議，據此，Vanke US Investment有條件同意收購而紐約賣方有條件同意出售紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，現金代價約為67,070,000美元(約港幣526,300,000元，假設完成於二零一九年六月三十日發生，並經計及於紐約投資工具收購協議日期至二零一九年六月三十日之估計應計回報)。紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之未支付投資總額約為63,510,000美元(約港幣498,350,000元))，而紐約中介公司則間接持有紐約物業之全部權益。

紐約投資工具收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月七日

訂約方

- (1) Vanke US Investment (作為買方)；及
- (2) 紐約賣方(作為賣方)。

將予收購資產

根據紐約投資工具收購協議，Vanke US Investment有條件同意收購而紐約賣方有條件同意出售紐約銷售股份及紐約銷售貸款，即紐約目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之未支付投資總額為63,510,000美元(約港幣498,350,000元)及於紐約投資工具收購協議日期至二零一九年六月三十日(假設完成於有關日期發生)之估計應計回報為3,560,000美元(約港幣27,950,000元))，而各紐約中介公司則間接持有紐約物業全部權益。

各紐約中介公司約50.17%投資工具現時由紐約賣方間接持有，並於紐約投資工具收購事項完成後繼續由紐約賣方間接持有。各

紐約中介公司約0.83%投資工具實際權益以共同投資安排形式由負責啟動及管理相關投資工具之若干萬科僱員(包括一名非執行董事及一名執行董事)間接擁有，有關安排將於完成後繼續。

代價

代價為67,070,000美元(約港幣526,300,000元)，可予調整，其中(i)3,350,000美元(約港幣26,290,000元)已由Vanke US Investment於簽訂紐約投資工具收購協議日期起計五個營業日內支付予紐約賣方作為可退還訂金；(ii)60,370,000美元(約港幣473,720,000元)將由Vanke US Investment於完成日期以現金支付予紐約賣方；及(iii)餘下3,350,000美元(約港幣26,290,000元) (「紐約保留金」)將於釐定紐約目標公司於完成日期之資產淨值(「紐約完成資產淨值」)當日後五個營業日內支付，釐定基準為紐約目標公司處於無現金及無債務狀況。紐約完成資產淨值將根據於完成日期紐約目標公司所持所有現金以及於紐約投資工具收購協議日期至完成(包括首尾兩日)之所有應計回報之總和，減去所有應付賬款(紐約銷售貸款除外)及應計負債，以及直至二零一九年六月三十日(假設完成於有關日期發生)之估計應計回報3,560,000美元(約港幣27,950,000元)與直至完成日期之實際應計回報間之差額釐定。

倘紐約完成資產淨值高於或低於67,070,000美元，代價將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限為3,350,000美元(約港幣26,290,000元))，並視乎情況將紐約保留金(或其中部分)發放予紐約賣方或由Vanke US Investment保留。

釐定代價之基準

代價乃由Vanke US Investment與紐約賣方公平磋商釐定，並經參考(i)投資工具於完成日期及紐約投資工具收購協議日期之未償還面值；及(ii)紐約目標公司於二零一八年十二月三十一日之負債淨額約港幣52,000元。經計及紐約物業於二零一九年二月二十八日之初步市值不少於476,000,000美元(約港幣3,735,270,000元)後已評估投資工具之可收回程度。

獨立財務顧問函件

紐約物業之估值乃由 貴公司之獨立估值師萊坊進行。採用市場法評估紐約物業於二零一九年二月二十八日之估值為476,000,000美元(約港幣3,735,270,000元)。有關紐約物業之估值報告，請參閱通函附錄七。

有關先決條件及完成之條款，請參閱董事會函件「紐約投資工具收購事項」一節中「先決條件」及「完成」各段。

3.3.1 代價分析

下表概述經計及為發展紐約物業提供所需資金之紐約投資工具之投資本金總額及於二零一九年六月三十日之估計應計回報，達致紐約銷售股份及紐約銷售貸款初步現金代價之基準：

	百萬美元
投資本金總額	63.51
估計應計回報	3.56
	<hr/>
紐約初步現金代價(定義見下文)	67.07
	<hr/> <hr/>

吾等注意到，紐約投資工具初步現金代價67,070,000美元(「紐約初步現金代價」)乃依據紐約投資工具之投資本金總額63,510,000美元及估計應計回報約3,560,000美元(假設完成於二零一九年六月三十日落實)得出。據管理層表示，紐約初步現金代價可予調整，以反映紐約目標公司於完成時之最近期資產／負債淨值狀況(即紐約完成資產淨值)。調整機制乃基於紐約完成資產淨值，倘紐約完成資產淨值分別高於或低於67,070,000美元，將按等額基準予以上調或下調(上限為3,350,000美元(約港幣26,290,000元))，即紐約初步現金代價之5%。吾等認為，上述調整機制對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，原因為(i)由於紐約完成資產淨值低於67,070,000美元，故下調可減少紐約初步現金代價；及(ii)上調上限可保障 貴公司於採納調整機制後不會出現大幅偏離紐約初步現金代價及 貴公司於紐約投資工具收購事項之現金流量需求之情況，而管理層預期必要調整將不會超逾上調上限。

就固定回報率14.15%是否屬合理而言，吾等從管理層得悉，並無客觀預定公式可釐定或評估投資工具固定回報率是否屬合理，原因為許多變數可影響投資工具，亦難以就市場上可用投資工具交易之可資比較回報率設定基準。儘管存在上述實際限制，惟管理層向吾等表示乃經參考投資於投資工具之本金額、項目資本結構中投資工具之狀況及優先權、到期期限、貸款與估值比率、可收回投資工具本金額之每平方呎收支平衡售價、將收取之其他相關費用(包括承諾費及提前終止費)、獨立於 貴公司之借款人之信用以及有關證券之價值及質量釐定回報率。吾等注意到，根據戴德梁行日期為二零一九年四月二日之報告(請參閱：http://cushmanwakefield.com/~media/reports/corporate/Global%20Reports/CW_Capital_Markets_Update.pdf)，同類投資工具之平均回報率(按類似槓桿水平計算)介乎每年約6.75%至14.75%，而紐約投資工具之固定回報率14.15%處於有關範圍內。股東務請注意，有關回報率範圍可能無法與紐約投資工具直接比較，原因為投資於投資工具之本金額、項目資本結構中投資工具之狀況及優先權、到期期限、貸款與估值比率、收支平衡分析及將收取之其他相關費用、借款人之信用以及有關證券之價值及質量各有不同。吾等認為，上述紐約投資工具收購協議所載固定回報率具有商業理據。

此外，貴公司已評估紐約投資工具之可收回程度，並經計及(i)償還紐約投資工具須受優先貸款規限並排於優先貸款之後，而優先貸款則以紐約物業作抵押；及(ii)根據為發展紐約物業提供所需資金之紐約投資工具之相關質押及抵押協議，紐約中介公司之全部權益已質押予紐約投資工具當時之貸方。因此，倘紐約中介公司違約，待紐約投資工具收購事項完成後，紐約目標公司根據投資工具及相關抵押安排將取得直接持有紐約物業之項目公司之49%實際權益。管理層亦注意到，(i)紐約物業於二零一九年二月二十八日之發展總值約476,000,000美元(約港幣3,735,270,000元)將高於優先債務及為發展紐約物業提供所需資金之投資工具之本金總額；及(ii)紐

約物業之平均售價約每平方呎2,307美元將高於可收回投資工具本金額之每平方呎收支平衡售價，管理層認為及吾等認同紐約投資工具之可收回程度具有理據。

紐約物業之估值

根據獨立估值師發出之估值報告，紐約物業於二零一九年二月二十八日之估值為476,000,000美元。就盡職審查而言，吾等已審閱並與獨立估值師討論通函附錄七估值報告所載就紐約物業之估值(i)採納之方法以及基準及假設；(ii)獨立估值師採取之步驟及盡職審查措施；及(iii)採納之可資比較交易詳情。吾等注意到，獨立估值師已採納市場法，假設紐約物業已於估值日期全面完工並經參考相關市場可用可資比較銷售交易，以評估紐約物業發展總值。吾等從獨立估值師得悉，上述可資比較銷售交易主要與鄰近紐約物業且自估值日期起過去三年內完工之物業有關。

吾等亦從獨立估值師得悉，(i)市場法乃有關物業估值之常用方法；及(ii)有關方法常用於評估存在性質相若之可靠可資比較物業交易之資產。採用市場法得出估值所採納之基準及假設乃基於主觀參數，例如可資比較交易之地點及質量差異。因此，獨立估值師認為，市場法乃常用方法，並適合評估紐約物業之發展總值。就此，吾等已審閱聯交所其他上市公司對性質相若物業進行之估值，並注意到有關方法為評估存在性質相若之可靠可資比較物業交易之物業之常用估值方法。有鑑於此，吾等認為，獨立估值師對紐約物業估值所採納之基準及假設屬合理及與市場慣例一致。

吾等注意到，可資比較交易根據可資比較物業與紐約物業之間在各方面(包括面積、樓齡、地點及建築質量)之差異，作出獨立估值師認為合適之調整。吾等亦注意到，可資比較交易挑選準則為與紐約物業之性質及地點相若。因此，吾等識別出三

宗曾於二零一六年至二零一九年進行交易之可資比較交易。另請注意，此等可資比較交易之平均單位價格介乎每平方呎2,314美元至2,877美元，而紐約物業之平均售價則約為每平方呎2,307美元，略低於此等可資比較交易範圍內較低水平，然而，其將高於可收回投資工具本金額之每平方呎收支平衡售價。為了反複核實，吾等已進行獨立桌面搜索及審閱獨立估值師於市場法所採用該等可資比較交易之單位價格，並注意到該等可資比較交易之單位價格與市場法所採納者相若。

基於上文所述及本函件「3.4對目標物業估值報告之見解」分節所載吾等對目標物業估值報告之見解，吾等認同獨立估值師之見解，認為(i)獨立估值師就釐定紐約物業之發展總值所採納之估值方法屬常用恰當方法；及(ii)紐約物業之估值基準及假設屬公平合理，故吾等並無採用其他方法反複核實紐約物業估值。儘管如此，獨立股東務請注意，物業估值通常涉及若干假設，故紐約物業於二零一九年二月二十八日之估值476,000,000美元未必反映在市場上出售之實際交易價值。

吾等注意到，董事會知悉紐約初步現金代價高於萬科香港截至二零一八年十二月三十一日所產生之紐約投資工具原收購成本(按 貴公司將予出售之權益百分比計算為62,890,000美元(相當於港幣493,510,000元))約4,180,000美元。董事會認為，(i)萬科香港所產生之紐約投資工具原收購成本乃經參考紐約中介公司協定原投資工具融資安排時之未償還本金額及估計應計回報釐定；及(ii)紐約初步現金代價乃公平磋商釐定，並經參考(a)假設完成於二零一九年六月三十日落實，紐約投資工具之現行未償還面值(因紐約投資工具原面值與紐約投資工具現行面值有別而加入資本化回報約620,000美元以致面值有所增加)及估計應計回報約3,560,000美元；(b)紐約目標公司於二零一八年十二月三十一日之負債淨額；及(c)紐約投資工具之可收回程度。經計及上文所述，吾等認為紐約初步現金代價屬公平合理。

3.4 對目標物業估值報告之見解

貴公司已委任萊坊為獨立估值師，以評估目標物業於二零一九年二月二十八日之市值或發展總值(視情況而定)。有關目標物業估值之詳情，請參閱通函附錄七所載估值報告。

吾等已向獨立估值師查詢其資歷、專業知識及獨立性。萊坊確認，除就目標物業估值獲委聘外，其與 貴公司及 貴公司關連人士現時或過往並無關係。吾等概不知悉將導致吾等質疑獨立估值師之專業知識及獨立性之任何事項。

吾等已審閱獨立估值師之委聘條款，當中特別注意工作範圍是否適當。根據吾等之審閱，吾等概不知悉可能對估值報告所作保證程度構成不利影響之任何工作範圍限制。吾等從獨立估值師得悉，彼等倚賴 貴公司向彼等提供之若干資料。吾等注意到， 貴公司向獨立估值師作出之該等陳述與通函所載資料一致。吾等亦得悉，萊坊於二零一八年十二月及二零一九年三月分別在英國及美國實地視察目標物業。獨立估值師概不知悉將導致其質疑 貴公司所提供資料之真實性或合理性之任何事宜。誠如估值報告所載，在達致目標物業之市值或發展總值(視情況而定)時，獨立估值師已遵守(a)香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一七年版)；及(b)上市規則第5章有關物業估值及資料之指引。

基於上文所述，吾等認同獨立估值師之見解，認為(i)獨立估值師就釐定目標物業之市值或發展總值(視情況而定)所採納之估值方法屬常用恰當方法；及(ii)目標物業之估值基準及假設屬公平合理。

總括而言，考慮到(i)收購事項之總現金代價乃由 貴公司附屬公司與萬科香港及紐約賣方公平磋商達致；(ii)各收購事項之最終代價將根據相關完成資產淨值調整並可予上調或下調，以保障 貴公司不會出現大幅偏離收購事項初步現金代價之情況；及(iii)獨立估值師就釐定目標物業之市值或發展總值(視情況而定)所採納之估值方法屬常用恰當

方法，而目標物業之估值基準及假設屬公平合理，吾等認同董事之見解，認為釐定收購事項總現金代價之基準屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東整體利益。

4. 進行收購事項之理由及好處

根據年報，貴集團之收入主要來自出租香港麗晶中心之單位及泊車位所得之租金收入。作為 貴集團業務政策其中一環，貴集團將繼續在香港及海外物業市場尋覓機會以多元化發展及擴展業務。誠如董事會函件所述，收購事項將有助經擴大集團擴展至英國及美國，並分散單獨投資於香港之風險。由於銷售公司所持有之目標物業均位於目標城市之黃金地段或中央商業區，收購事項可能擴大其物業組合，並抓緊目標物業之資本增值潛力。

為評估進行收購事項之裨益，吾等已審視目標物業所在中倫敦及三藩市之辦公室市場以及紐約之住宅市場。

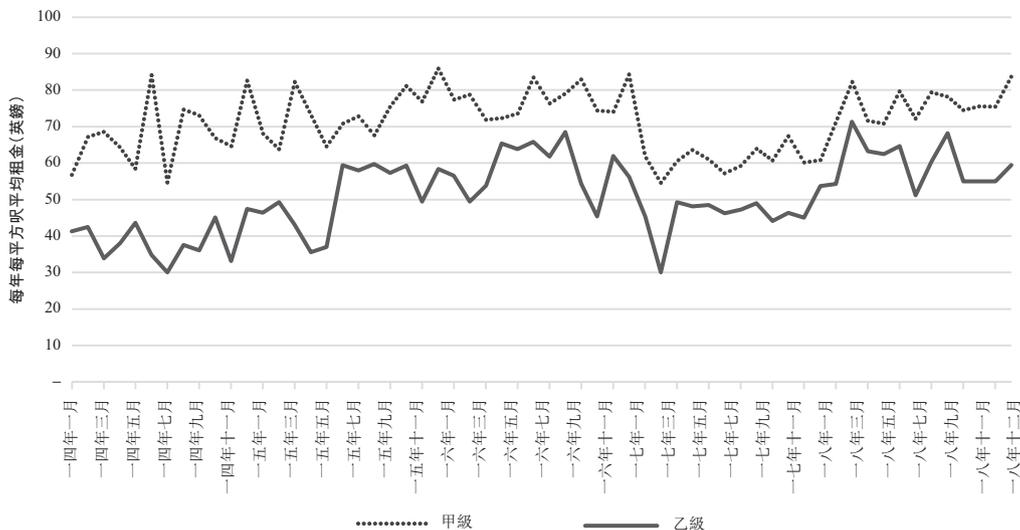
中倫敦商業物業領域

於二零一六年進行之英國脫歐公投對英國經濟前景帶來不明朗因素。然而，務請注意，市場情緒潛在疲弱亦為廣泛的投資者提供機會。根據 Colliers International UK (「Colliers」) 刊發之報告「英國脫歐對物業之影響 (Brexit Property Impacts)」(請參閱：https://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/market-overview/colliers_international_brexit_property_impacts_0918.pdf?la=en-gb)，Colliers 預期外國投資者因公投後英鎊貶值15%至20%而受到鼓舞，足以反映英國脫歐在貨幣市場之風險。根據英格蘭銀行之資料，於倫敦物業收購協議日期(即二零一九年三月七日)之英鎊兌港幣現貨匯率為港幣10.2950元，較自二零一四年三月八日至二零一九年三月七日止期間之五年每日平均現貨匯率港幣11.0284元下跌約港幣0.73元或6.6%。據管理層表示，貴公司將不時監察英鎊外幣風險及採取適當措施，務求盡量降低經擴大集團於完成時及之後之英鎊外幣風險。此外，摘錄自 Colliers 刊發之報告「二零一八年第四季度之倫敦辦公室概覽 (London Offices Snapshot of Q4 2018)」(請參閱：https://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/colliers_international_central_london_offices_snapshot_q42018.pdf?la=en-GB)，二零一八年之年度投資額達四年

新高，為165億英鎊，較十年年度平均投資額上升16%，其中76%投資來自海外。

倫敦物業為位於倫敦西區St James's區之辦公室及商業大樓，該區為中倫敦黃金地段之一，根據Colliers報告(請參閱：https://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/colliers_international_central_london_offices_snapshot_q42018.pdf?la=en-GB)，St. James's及Mayfair區於二零一八年第四季度之租金冠絕倫敦西區其他地區。倫敦物業獲分類為介乎甲級與乙級辦公室之間，視乎樓齡而定，倫敦物業於一九四七年前興建，於一九八零年代大規模重建，惟其後於二零一六年局部整修為甲級辦公室。摘錄自第一太平戴維斯之研究，吾等已因此審視於二零一四年至二零一八年倫敦西區甲級與乙級辦公室之平均租金如下：

倫敦西區甲級與乙級辦公室之平均租金



資料來源：「第一太平戴維斯之西區辦公室市場概覽(West End Office Market Watch, Savills)」(請參閱：

<https://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/west-end-office-market-watch-jan-2015.pdf> ;

<https://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/west-end-office-market-watch-january-2016.pdf> ;

<https://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/west-end-office-market-watch-january-2017.pdf> ;

<https://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/city-office-market-watch-january-18.pdf> ;

<http://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/west-end-office-market-watch-january-2019.pdf>)

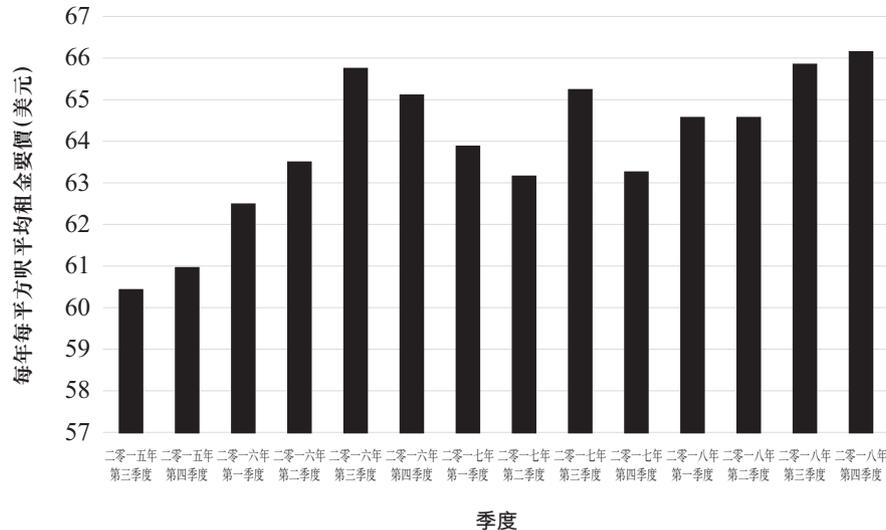
誠如上圖所示，倫敦西區甲級辦公室之平均租金由二零一四年一月之每年每平方呎約57.01英鎊增至二零一八年十二月之每年每平方呎約83.75英鎊，複合年增長率(「複合年增長率」)約為8.0%；而倫敦西區乙級辦公室之平均租金由二零一四年一月之每年每平方呎約41.34英鎊增至二零一八年十二月之每年每平方呎約59.50英鎊，複合年增長率約為

7.55%。務請注意，於二零一八年倫敦物業之平均租金每年每平方呎約為78.78英鎊，稍低於截至二零一八年十二月倫敦西區甲級辦公室之平均租金每年每平方呎約83.75英鎊及高於乙級辦公室之平均租金每年每平方呎約59.50英鎊。此外，根據Colliers就二零一五年第四季度至二零一八年止期間刊發之「倫敦辦公室概覽(London Offices Snapshot)」之一連串報告(請參閱：<http://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/201601-londonofficesnapshot.pdf?la=en-GB>；<http://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/17001-londonofficesnapshot-january2017-v8web.pdf?la=en-gb>；https://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/colliers_international_london_snapshot_201801.pdf?la=en-GB；https://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/colliers_international_central_london_offices_snapshot_q42018.pdf?la=en-GB)，務請注意，位於St James's區之辦公樓收益率由二零一五年第四季度約3.25%升至二零一八年第四季度之3.75%，而預期於二零一八年倫敦物業之收益率約為4.53%，高於二零一八年第四季度St. James's區之平均收益率3.75%。除此之外，倫敦物業位於中倫敦之黃金地段，佔用率為100%，其現行總年租約為5,900,000英鎊，於二零一八年十二月三十一日之平均未屆滿租期超過八年，管理層認為及吾等認同倫敦物業將為 貴集團提供穩定收入。

三藩市商業物業領域

三藩市物業為位於美國三藩市市場金融區南面之辦公室及商業大樓，該區亦為跨國科技巨擘之辦公室所在地。摘錄自戴德梁行之報告，吾等已審視於二零一五年第三季度至二零一八年第四季度三藩市乙級辦公室之平均租金要價如下：

三藩市乙級辦公室之平均租金要價



資料來源：「戴德梁行之二零一四年第四季度至二零一八年三藩市辦公室市場脈搏 (Marketbeat San Francisco Office Q4 2014–2018, Cushman & Wakefield)」(請參閱：<http://cushwakesanfrancisco.com/marketbeat-office-snapshot-q4-201/>；<http://blog.cushwake.com/san-francisco/marketbeat-offapshot-q4-2015.html>；<http://blog.cushwake.com/san-francisco/marketbeat-office-statistics-q4-2016.html>；http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2018/SanFrancisco_Americas_MarketBeat_Office_Q42017.pdf；<http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/unitedstates/san-francisco-office-snapshot>)

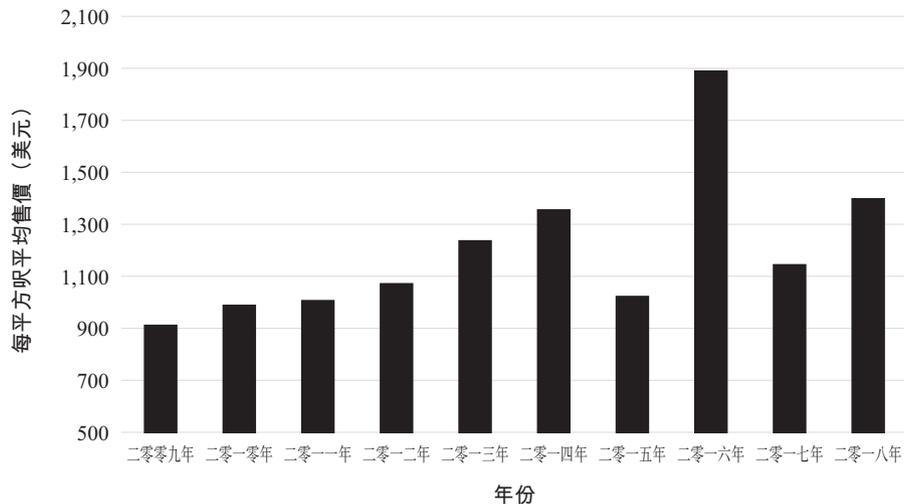
誠如上圖所示，三藩市乙級辦公室之整體平均租金要價由二零一五年第三季度之每年每平方呎60.42美元增至二零一八年第四季度之每年每平方呎66.14美元，複合年增長率約為2.62%。務請注意，於二零二零年三藩市物業之平均租金要價每年每平方呎為63.68美元，稍低於二零一八年第四季度三藩市乙級辦公室之平均租金要價。有關情況被視為合理，前提為(i)三藩市物業之全部辦公室部分預租予一名單一租戶，為期12.5年，在租務安排方面更具效益並節省時間及成本；及(ii)租金升幅每年3%高於二零一五年第三季度至二零一八年第四季度乙級辦公室整體平均租金要價之複合年增長率約2.6%；而於二零一八年十二月三十一日，三藩市物業之零售部分(樓面面積約為5,500平方呎)仍未租出，

管理層認為及吾等認同三藩市物業將為其控股公司(將被視為三藩市目標公司之聯營公司)提供穩定收入，而有關聯營公司之盈利將由三藩市目標公司以權益會計法分佔。

紐約住宅物業領域

紐約物業位於紐約曼克頓下城之金融區，為由公寓及零售單位組成之住宅大樓，地盤面積約為17,801平方呎及總樓面面積約為251,563平方呎。摘錄自Elliman二零零八年至二零一九年報告(The Elliman Report 2008–2019)，吾等已審視於二零零九年至二零一八年曼克頓下城公寓之平均售價如下：

曼克頓下城金融區公寓之平均售價



資料來源：「Elliman二零零八年至二零一九年報告：Miller Samuel之十年間曼克頓合作公寓與公寓(The Elliman Report 2008–2019: Decade Manhattan Co-op & Condos, Miller Samuel)」(請參閱：<https://www.millersamuel.com/reports/elliman-report-manhattan-decade-2009-2018/>)

誠如上圖所示，曼克頓下城公寓之平均售價由二零零九年之每平方呎910美元增至二零一八年之每平方呎1,397美元，複合年增長率約為4.38%。務請注意，紐約物業之預期平均售價約為每平方呎2,307美元，高於二零一八年曼克頓下城公寓之平均售價。於最後實際可行日期，總實用面積約為4,379平方呎之紐約物業住宅部分已預售，總代價約為7,800,000美元。

據管理層表示，紐約投資工具將於二零二零年十二月二十日到期(可選擇延長12個月，惟受條件規限)，故可產生回報為期超過一年。考慮到(i)預期紐約投資工具之固定回報可帶來穩定回報；(ii)紐約投資工具

獨立財務顧問函件

之可收回程度；(iii)紐約物業於二零一九年二月二十八日之發展總值約為476,000,000美元；(iv)倘紐約中介公司違約，紐約目標公司根據投資工具及相關抵押安排將取得直接持有紐約物業之項目公司之49%實際權益；及(v)紐約物業之預期平均售價約為每平方呎2,307美元，高於二零一八年曼克頓下城公寓之平均售價，管理層認為及吾等認同收購紐約投資工具之49%實際權益具有理據。

董事會知悉(i)倫敦整體物業市場因英國脫歐事件而充斥不明朗因素；及(ii)中美兩國之貿易戰，並認為儘管上述情況帶來之任何負面情緒可能導致市況反覆，惟相關物業市場之市值或發展總值(視情況而定)或租金收益率未必出現任何大幅波動，原因為目標城市被視為是經濟及社會條件相對穩定之發達地區，加上法律體系完善，其物業市場波動較小，以致可產生更穩定的投資回報。

管理層相信，貴集團可善用萬科建立之業務關係並獲其提供適當的協助，尤其是貴公司控股股東之資源，並促進滲透目標城市之物業發展及／或投資市場，具體而言，(i)與貴公司控股股東建立夥伴關係(即透過收購三藩市物業收購事項及紐約投資工具收購事項分別45%及49%實際權益)，將保證執行三藩市物業及紐約物業，並有助貴公司日後擴大其在三藩市及紐約或美國其他地方之聯繫，以進一步發展其在美國物業發展及／或投資項目之投資組合，而倫敦物業為具有創收往績記錄之穩定資產；及(ii)讓貴公司可借助海外管理團隊在多個物業發展及／或投資項目(包括英國及美國之住宅及商業物業)之投資經驗，故就在目標城市提供海外管理服務收購完善的團隊而非培訓新團隊更具成本效益及效率。董事會認為，貴公司透過進行收購事項擴展至目標城市符合貴公司及其股東整體利益。

根據董事會函件，收購事項之總現金代價約為港幣1,138,340,000元，擬由貴公司內部資源撥付。務請注意，貴公司可使用超過80%之現有銀行結餘及現金以償付代價，此舉或會對貴公司現金狀況產生重大

影響。然而，吾等認為，貴集團於完成時仍有充裕營運資金，並經計及(i) 貴集團於二零一八年十二月三十一日之銀行結餘及現金約為港幣14億元；及(ii)收購事項為經擴大集團提供額外收入來源，就出租倫敦物業及三藩市物業收取租金以及就紐約投資工具收取固定回報。吾等認為，收購事項長遠而言屬合理有效地運用資源。

5. 對 貴集團之財務影響

根據董事會函件，完成後，倫敦目標公司將成為 貴公司間接擁有約99.95%權益之附屬公司，三藩市目標公司及紐約目標公司各自將成為 貴公司間接全資附屬公司，而倫敦目標集團、三藩市目標集團及紐約目標公司之財務業績、資產及負債將綜合併入 貴公司之綜合財務報表。

資產淨值

根據通函附錄六所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一八年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別增至約港幣4,557,800,000元及港幣900,500,000元，而經擴大集團之未經審核資產淨值則約為港幣3,657,300,000元。

負債比率

根據通函附錄六所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一八年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核備考淨負債比率約為13.6% (按扣除銀行結餘及現金後之計息債務總額除以總權益計算得出)，主要由於經擴大集團之總負債因現有倫敦貸款金額及融資租賃責任而有所上升。

盈利

由於銷售公司之財務業績將於完成後綜合併入經擴大集團，貴集團盈利自完成起將受到銷售公司表現影響。由於倫敦目標集團及紐約目標公司均產生收入及現金流入，預期收購事項可擴大經擴大集團之盈利基礎。

根據通函附錄六所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一八年十二月三十一日完成，截至二零一八年十二月三十一日止年度，經擴大集團擁有人應佔年內未經審核備考盈利將約為港幣670,000,000元。

現金流量

總現金代價約港幣1,138,300,000元(可予調整)將以現金支付。經計及(i)於二零一八年十二月三十一日之銀行結餘及現金約為港幣14億元；(ii)經擴大集團將於完成後就出租倫敦物業收取租金；及(iii)將就提供海外管理服務收取管理費，吾等認同董事之見解，認為貴集團將具備充裕財務資源以支付現金，亦具備充裕營運資金以應付自通函日期起計未來12個月之現行需求。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不擬表示經擴大集團於完成時之財務狀況。

B. 潛在持續關連交易

1. 持續關連交易背景

隨著貴公司擬借助海外管理團隊之專業知識及經驗涉足物業資產管理業務，VPO訂約各方與萬科香港訂約各方訂立管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方，並由經擴大集團透過VPO訂約各方(將於完成時與海外管理團隊訂立僱傭合約，並以象徵式代價收購負責行政事宜及／或行政合約權利及義務(視情況而定)之公司)向萬科香港訂約各方提供海外管理服務，惟須受管理服務框架協議之條款及條件規限。管理服務框架協議將於完成日期即時生效，直至二零二一年十二月三十一日為止。

2. 管理服務框架協議之主要條款

管理服務框架協議之主要條款概要載列如下：

日期 二零一九年三月七日

訂約方

- (1) VPO UK；
- (2) VPO US；
- (3) VPO Management Holding (連同VPO UK及VPO US，統稱「VPO訂約各方」，各自為「VPO訂約方」)；
- (4) 萬科香港；
- (5) 紐約賣方；及
- (6) Vanke US (連同萬科香港及紐約賣方，統稱「萬科香港訂約各方」，各自為「萬科香港訂約方」)。

期限

期限將於完成日期開始，並於二零二一年十二月三十一日屆滿。

服務

根據管理服務框架協議，萬科香港訂約各方將就海外管理服務獨家委聘VPO訂約各方，並由經擴大集團透過VPO訂約各方提供海外管理服務，包括但不限於：

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

費用及釐定基準

付款方應付VPO訂約各方之費用將包括就相關項目投資資本每年按1.25%計算之管理費。投資資本將包括萬科香港訂約各方提供之資金、資本或融資(但不包括第三方就進行投資向萬科香港訂約各方提供之資金、資本或融資)。

每年1.25%乃經參考房地產基金經理(為獨立第三方)就提供相若服務而收取之管理費率釐定。訂約各方同意VPO訂約各方將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港訂約各方提供海外管理服務。

管理服務框架協議項下各項交易之管理費將按季支付，且不附帶一切稅項、減免、徵稅、關稅及費用。

年度上限及釐定基準

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，管理服務框架協議項下交易之年度上限分別相當於約港幣75,000,000元、港幣165,000,000元及港幣185,000,000元。

於達致上述年度上限時，董事已計及(其中包括)(i)萬科香港及其附屬公司就其項目產生之過往管理成本；(ii)萬科香港訂約各方於二零一九年四月三十日所作現有投資資本約港幣99億元(假設投資資本並無增減，換算為年度費用約為港幣124,000,000元)；(iii)於二零一九年(僅尚餘約六個月，故年度上限將減半計算)、二零二零年及二零二一年各年就萬科香港及其附屬公司收購新項目將予投資額外資本預留緩衝額平均港幣1,500,000,000元；(iv)根據管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；及(v)目標城市之經濟狀況及物業市場表現。

有關先決條件之條款，請參閱董事會函件「持續關連交易」一節中「先決條件」分節。

為評估管理服務框架協議之條款是否屬公平合理，吾等已考慮以下主要條款：

管理費率分析

據管理層表示，管理費之成本結構將視乎物業項目之性質、發展階段及地點而定，而管理費將包括員工薪金、標準年終花紅及海外資產管理平台之經營成本。吾等獲管理層提供截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度將由海外管理團隊管理之現有項目之估計成本，並與截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度萬科管理之相關項目之歷史成本結構進行比較。務請注意，海外管理團隊管理之現有項目之估計成本與歷史成本相比採用相若成本結構，而估計管理費稍高於歷史成本，於釐定截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之估計成本時計及海外管理團隊薪金及經營開支之預期通脹率以及增聘額外人手。

根據管理層提供之資料，採納加在上述估計成本之上的利潤乃經計及(i)經擴大集團可得合理盈利，基準為有關費用將不遜於向獨立第三方提供相若服務之費用；及(ii)估計成本可能增加之偶發情況，例如海外管理團隊經營成本出乎意料之升幅超逾日後產生之投資資本升幅。

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

吾等亦竭盡所能在聯交所網站，就(a)於聯交所上市；及(b)為獲提供資產／投資管理服務之人士或資產／投資管理服務供應商之其他公司自二零一七年三月八日至二零一九年三月七日止期間(即管理服務框架

協議日期前24個月)在聯交所網站所公佈，涉及提供資產／投資管理服務之持續關連交易進行研究。基於吾等竭盡所能查找及據吾等所知，吾等已全面識別出16間公司(不包括 貴公司)。股東務請注意，由於投資公司之資產規模、所提供服務範圍、財務表現、投資目標及組合、營運及前景不同，該等公司可能無法與 貴公司直接比較。上述16間公司當中：

- (i) 四間公司僅有固定管理費而不設表現費；該等公司主要投資於上市及非上市證券，目標為以中長期資本增值之方式實現盈利。上述公司之所有投資經理均傾向同意於其資產／投資管理協議中收取固定管理費而不設任何表現費。吾等認為，此乃由於資產／投資經理之角色限於識別、審閱及評估投資與撤資機會、向資產／投資公司之投資委員會提供投資建議、根據資產／投資公司投資委員會之指示執行投資與撤資決策；
- (ii) 一間公司僅按資產淨值之若干百分比收取管理費而不設表現費；
- (iii) 六間公司按資產淨值之若干百分比收取管理費及表現費，惟設有高水位機制；及
- (iv) 五間公司按投資額及／或承擔之若干百分比收取管理費而不設表現費。

基於上文所述，於釐定上述16間公司之資產／投資管理服務收取之費用待遇時，可能考慮到不同類型結構及標準；而各資產／投資公司亦可能有其獨特的薪酬待遇結構，從而達到本身之目的。

經考慮上文所述，吾等之分析已剔除(a)上文(i)所述四間僅有固定管理費安排之公司；及(b)上文(ii)及(iii)所述七間根據資產淨值之若干百分比計算管理費及／或獎勵費之公司。因此，吾等已全面識別出五間

獨立財務顧問函件

可資比較公司(「費用可資比較公司」)，該等公司按投資資本之若干百分比收取管理費而不設表現費，情況與貴集團相若。在是次分析中，投資資本亦指投資額及總承擔。下表說明費用可資比較公司之交易詳情：

公佈日期	公司 (股份代號)	投資 目標分部	投資資本(概約)	管理費基準
二零一七年 四月二十八日	魯証期貨股份 有限公司(1461)	期貨	人民幣 200,000,000元至 人民幣 338,000,000元	就平均投資額每年 按1%計算
二零一七年 五月十九日	長城環亞控股 有限公司(583)	物業	港幣 2,000,000,000元	就應付資產每年 按1.5%計算
二零一七年 九月二十日	中國通海國際金融 有限公司(952)	證券	100,000,000 美元	就首一年期及其後 總承擔每年分別 按2%及1.5%計算
二零一七年 十一月三十日	香港國際建設投資 管理集團有限 公司(687)	物業	港幣 3,821,000,000元	就各曆年總資本承 擔每年按1%計算
二零一八年 六月四日	旭日企業有限公司 (393)	證券	港幣 1,000,000,000元	就投資額按1%計算
			最高	2%
			最低	1%
			平均	1.25%

吾等注意到，管理費率乃就相關項目投資資本按1.25%計算。吾等已比較於聯交所上市之其他公司所訂立之其他資產／投資管理服務協議之定價條款。根據上表，吾等注意到，就投資資本按固定百分比收取款項之定價方法乃資產／投資管理服務協議之常見條款。基於上述分析，吾等認為，參考投資資本設定貴集團之管理費結構屬公平合理，其實

獨立財務顧問函件

質上與費用可資比較公司所採納之基準相同。根據吾等對費用可資比較公司之審閱，吾等注意到，費用可資比較公司就相關投資資本每年按介乎1%至2%收取管理費率，吾等亦注意到，管理費率處於有關範圍內並與該等費用可資比較公司之平均費率1.25%一致。此外，務請注意，五間費用可資比較公司當中兩間公司從事為物業行業提供資產管理服務（「物業費用可資比較公司」）。吾等注意到，物業費用可資比較公司就相關投資資本每年按介乎1%至1.5%收取管理費率，吾等亦注意到，管理費率處於有關範圍內並與該等物業費用可資比較公司之平均費率1.25%一致。

訂約各方同意VPO訂約各方將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時與獨立第三方進行交易之條款向萬科香港訂約各方提供海外管理服務。據管理層表示，訂立管理服務框架協議可確保向萬科香港附屬公司所提供海外管理服務之收費屬公平合理，從 貴集團角度而言，各個別管理服務協議之管理費率及合約條款將按一般商業條款或按不遜於 貴集團就向獨立第三方提供相同或相若服務收取之費率及條款釐定。據管理層表示，於訂立管理服務框架協議前， 貴集團自二零一二年起並無與萬科香港或任何外部第三方訂立任何類似資產管理服務安排。為保障 貴公司及股東整體利益， 貴集團已採取若干措施監察管理服務框架協議項下交易，而吾等已審視 貴集團之相關措施，並注意到(i)任何個別海外管理服務協議須由執行董事及相關法律及／或合規人員審閱，以確保條款及管理費符合管理服務框架協議，且不會超過年度上限；(ii) 貴公司已指派若干管理層成員密切監察及定期審閱存續協議及定價條款(每季度至少一次)，以確保管理服務框架協議項下擬進行交易將按一般商業條款或按對VPO訂約各方而言不遜於VPO訂約各方可能不時就相若服務與獨立第三方進行交易之條款進行；(iii)獨立非執行董事將進行年度檢討，並確認管理服務框架協議項下擬進行交易是否根據管理服務框架協議於 貴集團日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益，並確保 貴集團已遵守上市規則；

及(iv) 貴公司將委聘其核數師每年就持續關連交易作出報告，有關內部監控措施之詳情載於董事會函件「內部監控措施」分節。上述措施有助 貴集團監察其對萬科香港附屬公司及獨立第三方之定價政策。

基於上文所述，尤其考慮到(i)費用可資比較公司所採納收費安排視乎不同結構而定；(ii)管理服務框架協議項下管理費率處於可資比較基金及費用可資比較公司收取之管理費範圍內；及(iii)管理服務框架協議之主要條款將不遜於 貴集團向任何獨立第三方提供之條款，吾等認為，管理服務框架協議項下管理費率之基準具有商業理據，而管理服務框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

3. 年度上限

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，管理服務框架協議項下交易之年度上限分別相當於約港幣75,000,000元、港幣165,000,000元及港幣185,000,000元。

吾等已審閱相關計算方法並與管理層討論，年度上限乃根據(i)萬科香港及其附屬公司就其項目產生之過往管理成本；(ii)基於(a)萬科香港及其附屬公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度將產生之預期承諾／投資資本；及(b)根據管理服務框架協議將管理之項目之發展階段得出之海外管理團隊將收取之估計管理費；及(iii)目標城市之經濟狀況及物業市場表現計算。

為評估截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度上限是否屬公平合理，吾等已計及以下各項因素：

(i) 萬科香港及其附屬公司應付之估計管理費

就此，吾等已審視根據管理服務框架協議將管理之物業項目清單，並注意到目標城市項目於二零一九年四月三十日之投資總額約為港幣99億元。據管理層表示，估計管理費亦基於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度投資於物業項目之預期投資額計算。吾等已審閱萬科香港於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度在目標城市之物業項目投資計劃，並注意到截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

止三個年度之預期投資額將分別約為港幣2,200,000,000元、港幣1,200,000,000元及港幣1,600,000,000元，相當於平均每年約港幣1,500,000,000元。經計及截至二零一八年十二月三十一日止三個年度萬科香港於目標城市之過往投資額平均約為港幣2,100,000,000元（「過往平均投資資本」），吾等注意到，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之預期投資額與過往平均投資資本水平相若。根據吾等與管理層進行之討論，吾等得悉萬科香港於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度在目標城市之預期物業項目投資計劃乃經考慮(i)預期將於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度完成之手上現有項目之發展狀況及進度；及(ii)萬科香港於目標城市之現行策略後釐定。基於上文所述，吾等認為，根據現有項目之估計管理費以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度萬科香港之物業項目投資計劃之估計投資額計算年度上限屬合理。

(ii) 估計緩衝額

據管理層表示，彼等在上述截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之每年估計管理費總額之上加上少於5%之緩衝額。務請注意，緩衝額允許於偶發情況下提高管理費，例如(a)目標城市之經濟狀況及物業市場表現出現變動；及(b)萬科香港之投資策略改變。吾等得悉，貴集團及萬科香港須適時調整業務策略，以應付或須大量增加資產管理服務之未能預計可能物業投資機會。基於此項理由，吾等認為，根據提供海外管理服務之能力及目標城市物業投資項目投資額之未能預計可能升幅，貴集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度上限預留合理水平之緩衝額屬可接受。吾等認為，緩衝額屬合理且具有商業理據。

經研究(i) 貴集團所提供海外管理服務管理費計算方法之詳盡明細，說明估計管理費用；及(ii)萬科香港應付 貴集團之費用年度上限之釐定基準，吾等認為，貴集團所提供海外管理服務之年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

儘管如此，務請注意，年度上限並不代表實際支付予 貴公司之金額。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度應付 貴公司之實際管理費將根據管理服務框架協議之條款釐

定。因此，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之應付管理費可能與年度上限不符。此外，倘根據管理服務框架協議之條款計算截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度應付 貴公司之費用超過年度上限，則 貴集團須遵守上市規則第14A章之相關條文，包括但不限於在付款前另行刊發公佈及獲獨立股東進一步批准。

4. 進行持續關連交易之理由及好處

誠如董事會函件所載，於收購事項完成後，萬科香港附屬公司將獨家委聘經擴大集團提供海外管理服務。據管理層表示， 貴集團將因訂立管理服務框架協議而受惠，詳情如下：

- 由於目標城市之海外管理服務將構成經擴大集團主要業務其中一部分，管理服務框架協議可提供有效框架，以規管 貴公司管理附屬公司與相關萬科香港附屬公司之間提供及接收服務，並確保為訂約各方釐定管理費提供公平合理之基準，而毋須為未來不同項目進行長時間磋商並耗費大量時間及成本；
- 借助海外管理團隊發展及管理萬科香港訂約各方在美國及英國現有物業項目組合之經驗屬有利舉措，並可確保銷售公司業務營運順利過渡。有關海外管理團隊主要成員之履歷，請參閱董事會函件「進行持續關連交易之理由及好處」分節。海外管理團隊將有助加強經擴大集團在目標城市之物業發展、投資及管理業務之能力，有望提高管理效率及吸納新項目，以便促進經擴大集團未來擴展，以為第三方提供資產管理服務；
- 透過維持萬科建立之業務關係，經擴大集團可為未來發展品牌名稱奠定良好基礎，並進一步發展為全球資產管理服務供應商。 貴集團將提高品牌知名度，並最終實現財務收益；及
- 訂立管理服務框架協議可盡量降低及分散 貴公司業務集中於香港之風險，而經擴大集團參與美國及英國物業發展及／或投資項目

獨立財務顧問函件

之風險亦相對較低。萬科為物業項目之擁有人，而 貴集團僅作為該等項目之資產管理服務供應商，較 貴集團擔任同一項目擁有人須承受之項目風險相對較低。

經計及上述因素，吾等認同董事之見解，認為管理服務框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為(i)收購事項、持續關連交易及年度上限乃於 貴公司日常及一般業務過程中進行；及(ii)收購協議及管理服務框架協議之條款以及年度上限乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

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

此 致

萬科置業(海外)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
實德新源資本有限公司
董事總經理 董事
呂浩明 許慧欣
謹啟

二零一九年五月二十一日

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

許慧欣女士為證監會登記之持牌人士，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有逾10年經驗。

I. 本集團之財務資料

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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(第43至83頁)
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0331/LTN20170331682_C.pdf)

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(第43至83頁)
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0413/LTN20180413396_C.pdf)

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(第44至88頁)
(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0426/LTN201904262488_C.pdf)

本集團上述綜合財務報表各自以引述形式載入本通函，並構成本通函其中一部分。

以下載列本集團於緊接本通函刊發前本公司三個財政年度各年之表現論述及分析。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入為港幣91,240,000元(二零一五年：港幣89,070,000元)，增幅為2%。增長主要由於年內麗晶中心之單位平均租金有所提升。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣1,700,810,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,619,900,000元)，增幅為5%。本集團投資物業之估值方法並無變動，包括資本化率。估值上升以致本年度錄得公允價值收益港幣80,910,000元(二零一五年：港幣125,690,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利為港幣50,410,000元(二零一五年：港幣36,020,000元)，增幅為40%。增加主要由於減省融資成本及就租戶提前終止租約收取之補償金有所增加。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入約為港幣96,460,000元(二零一六年：港幣91,240,000元)，增幅約為6%。增長主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及出租泊車位之收入增加。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,830,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,700,810,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業約港幣28,220,000元後，年內公允價值收益約為港幣100,970,000元(二零一六年：港幣80,910,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利約為港幣54,180,000元(二零一六年：港幣50,410,000元)，增幅約為8%。增加主要由於收入及融資收入增加。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入約為港幣101,780,000元(二零一七年：港幣96,460,000元)，增幅約為5%。增長主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及平均租金有所增長。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,968,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,830,000,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業約港幣2,000,000元後，年內公允價值收益約為港幣136,010,000元(二零一七年：港幣100,970,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利約為港幣540,840,000元(二零一七年：港幣54,180,000元)，增幅約為898%。增加主要由於本集團租務及物業管理業務收入、利息收入以及應佔聯營公司盈利上升。

II. 債務聲明

於二零一九年三月三十一日(即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還債務約為港幣825,290,000元，包括(i)有抵押銀行貸款約港幣772,380,000元；及(ii)融資租賃責任約港幣52,910,000元。

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

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一九年三月三十一日，經擴大集團並無任何按揭、抵押、已發行及未償還之債務證券、以及已授權或以其他方式增設但未發行之未償還借貸或債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔或其他類似債務或任何擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

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

IV. 財務及經營前景

本集團之收入主要來自出租位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磡街70號之麗晶中心之單位及泊車位所得之租金收入。誠如本通函董事會函件「進行收購事項之理由及好處」一節所述，本集團業務政策為在香港及海外物業市場尋覓機會以多元化發展及擴展業務。收購事項及訂立管理服務框架協議為本集團擴大其海外物業物業投資組合及現有業務之良機，將單獨投資於香港之風險降至最低，並產生及提高來自租賃目標物業及來自有關紐約物業之投資工具投資回報之穩定收入來源，此等收入長遠而言對支持本集團發展及擴展非常重要。

完成後，預期經擴大集團將有新收入來源，包括(i)來自倫敦物業之租金收入，倫敦物業已全面出租予各租戶作辦公室及商業用途，以及來自三藩市物業之辦公室部分，其租期將於二零一九年十月開始；及(ii)來自有關紐約物業之投資工具投資回報。儘管於最後實際可行日期三藩市物業之零售部分空置且紐約物業正在開發中，惟經擴大集團將定期監察發展進度，根據物業市場及經濟狀況釐定預期租金及檢討租務組合，以確保經擴大集團可盡量提高目標物業及投資工具之潛在回報。完成後，加上擁有英國及美國物業市場相關專業知識及經驗之海外管理團隊作為智慧資本加盟，經擴大集團擬擴展其英國及美國物業投資、物業發展及融資、物業租務及資產管理業務。

因中美貿易戰懸而未決、中國內地經濟增長放緩、英國脫歐及加息趨勢之故，預料二零一九年香港及全球經濟將充斥不明朗因素。董事相信，收購事項將為經擴大集團在財務及智慧資本方面奠定堅實基礎，再加上於香港所持穩定收入來源，經擴大集團準備就緒面對種種經濟不明朗因素。展望未來，經擴大集團將密切監察其物業投資、物業發展及融資、物業租務及資產管理業務，並同時繼續在香港及海外物業市場尋覓其他物業投資機會，旨在遵循上述策略及提高股東回報。

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



就歷史財務資料出具的會計師報告 致萬科置業(海外)有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第II-3至II-35頁所載Lithium TopCo Limited(「倫敦目標公司」)及其附屬公司(統稱「倫敦目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及自二零一六年八月十二日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-3至II-35頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年五月二十一日有關 貴公司建議收購倫敦目標公司的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當為我們意見提供基礎。

意見

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

對香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第II-3頁界定的相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年五月二十一日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

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

綜合全面收益表

(以港幣呈列)

		自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日 止年度	
	附註		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	4	8,457	51,269	52,680
其他收入	5	53	2	—
行政開支、租務及市場 推廣開支		(3,159)	(4,598)	(4,314)
投資物業公允價值(減少)/ 增加	10(a)	(65,166)	43,657	(13,023)
經營(虧損)/盈利		(59,815)	90,330	35,343
融資成本	6(a)	(535)	(19,161)	(24,591)
除稅前(虧損)/盈利	6	(60,350)	71,169	10,752
稅項支出	7(a)	—	(2,359)	(2,217)
期/年內(虧損)/盈利		(60,350)	68,810	8,535
其他全面收益	7(c)			
換算財務報表為呈列貨幣 之匯兌差額		(68,481)	83,220	(24,159)
期/年內全面收益總額		(128,831)	152,030	(15,624)

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合財務狀況表
(以港幣呈列)

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	10	1,064,829	1,222,619	1,141,754
流動資產				
應收賬款及其他應收款項	12	20,640	43,028	65,969
銀行結餘及現金		9,746	5,691	10,347
		30,386	48,719	76,316
流動負債				
其他應付款項及應計費用	13	(16,084)	(4,931)	(9,959)
應付予一名股東款項	14	—	(3)	(12)
應付予直接控股公司款項	14	(9,134)	(3,398)	(2,466)
應付予一間同系 附屬公司款項	14	(964)	(785)	(727)
應付稅項		—	(2,475)	(4,200)
		(26,182)	(11,592)	(17,364)
流動資產淨值		4,204	37,127	58,952
總資產減流動負債		1,069,033	1,259,746	1,200,706
非流動負債				
銀行貸款	15	—	(741,494)	(742,419)
融資租賃承擔	11	(49,028)	(54,086)	(51,178)
		(49,028)	(795,580)	(793,597)
資產淨值		1,020,005	464,166	407,109
資本及儲備	17			
股本		1,158,491	469,086	445,177
儲備		(138,486)	(4,920)	(38,068)
總權益		1,020,005	464,166	407,109

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合權益變動表

(以港幣呈列)

	普通股 (附註17(c)(i)) 港幣千元	優先股 (附註17(c)(ii)) 港幣千元	匯兌儲備 (附註17(d)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
二零一六年內之 權益變動：					
期內虧損	—	—	—	(60,350)	(60,350)
期內其他全面收益	—	—	(68,481)	—	(68,481)
全面收益總額	—	—	(68,481)	(60,350)	(128,831)
發行普通股	—*	—	—	—	—*
發行優先股	—	1,158,491	—	—	1,158,491
優先股股息(附註17(b))	—	—	—	(9,655)	(9,655)
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—*	1,158,491	(68,481)	(70,005)	1,020,005
二零一七年內之 權益變動：					
年內盈利	—	—	—	68,810	68,810
年內其他全面收益	—	—	83,220	—	83,220
全面收益總額	—	—	83,220	68,810	152,030
發行普通股	10	—	—	—	10
贖回優先股	—	(689,415)	—	—	(689,415)
優先股股息(附註17(b))	—	—	—	(18,464)	(18,464)
於二零一七年 十二月三十一日	10	469,076	14,739	(19,659)	464,166

* 指金額少於港幣1,000元

	普通股 (附註17(c)(i)) 港幣千元	優先股 (附註17(c)(ii)) 港幣千元	匯兌儲備 (附註17(d)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一八年一月一日	10	469,076	14,739	(19,659)	464,166
二零一八年內之 權益變動：					
年內盈利	—	—	—	8,535	8,535
年內其他全面收益	—	—	(24,159)	—	(24,159)
全面收益總額	—	—	(24,159)	8,535	(15,624)
贖回優先股	—	(23,909)	—	—	(23,909)
優先股股息(附註17(b))	—	—	—	(17,524)	(17,524)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>10</u>	<u>445,167</u>	<u>(9,420)</u>	<u>(28,648)</u>	<u>407,109</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合現金流量表

(以港幣呈列)

	附註	自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一 日止期間 港幣千元	截至十二月三十一日 止年度	
			二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前(虧損)/盈利		(60,350)	71,169	10,752
經以下項目調整：				
利息收入	5	(53)	(2)	—
融資成本	6(a)	535	19,161	24,591
投資物業公允價值減少/ (增加)	10(a)	65,166	(43,657)	13,023
營運資金變動前之經營盈利		5,298	46,671	48,366
應收賬款及其他應收款項增加 其他應付款項及應計費用 增加/(減少)		(18,705)	(23,775)	(23,216)
應付予直接控股公司款項減少 應付予一間同系附屬公司款項 增加/(減少)		16,669	(12,214)	4,686
		(188)	(17,590)	(17,018)
		1,000	(266)	(17)
經營所得/(所用)之現金 已付稅項		4,074	(7,174)	12,801
		—	—	(306)
經營活動所得/(所用)之 現金淨額		4,074	(7,174)	12,495
投資活動				
添置投資物業之付款	10(a)	(1,149,401)	—	—
已收利息		53	2	—
投資活動(所用)/所得之 現金淨額		(1,149,348)	2	—

		自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一 日止期間 港幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	附註			
融資活動				
發行普通股	17(c)(i)	—*	10	—
發行優先股	17(c)(ii)	1,158,491	—	—
贖回優先股	17(c)(ii)	—	(680,640)	(24,101)
已付優先股股息	17(b)	—	(7,238)	(1,268)
已付融資租賃租金之本金部分	16	(2)	(8)	(9)
已付融資租賃租金之利息部分	16	(535)	(2,507)	(2,559)
銀行借貸所得款項	16	—	696,502	20,544
已付其他借貸成本	16	(2,578)	(3,772)	—
融資活動所得／(所用)之 現金淨額		<u>1,155,376</u>	<u>2,347</u>	<u>(7,393)</u>
現金及等值現金增加／ (減少)淨額		10,102	(4,825)	5,102
期／年初現金及等值現金		—	9,746	5,691
外匯匯率變動之影響		<u>(356)</u>	<u>770</u>	<u>(446)</u>
期／年終現金及等值現金		<u>9,746</u>	<u>5,691</u>	<u>10,347</u>
於十二月三十一日現金及 等值現金結餘分析				
銀行結餘及現金		<u>9,746</u>	<u>5,691</u>	<u>10,347</u>

* 指金額少於港幣1,000元

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(以港幣呈列)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

倫敦目標公司於二零一六年八月十二日根據英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)二零零四年商業公司法在英屬維爾京群島註冊成立為股份有限公司。倫敦目標公司之註冊辦事處位於 Nemours Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。倫敦目標公司為投資控股公司，而倫敦目標集團於英國(「英國」)從事物業投資。

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

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，倫敦目標集團已採納有關期間之所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註21。

倫敦目標集團已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」，有關準則於二零一八年一月一日開始之會計期間生效，並於整個有關期間一直有效。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載會計政策於歷史財務資料所呈列全部期間一直加以應用。

於本報告日期，概無就倫敦目標公司編製經審核財務報表，原因是該公司毋須遵守註冊成立所在司法權區之相關規則及法規項下法定審核規定。須遵守法定規定之倫敦目標集團附屬公司之財務報表已根據其註冊成立國家適用於實體之相關會計規則及規例予以編製。

組成倫敦目標集團之所有公司已採用十二月三十一日作為其財政年度年結日。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除投資物業按公允價值列值外(見附註2(d))，編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本基準。

(b) 採用估計及判斷

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

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

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料構成重大影響之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註3中論述。

(c) 附屬公司

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

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

在倫敦目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬(見附註2(f)(ii))，惟分類為持作出售之投資(或計入分類為持作出售之出售組別之投資)則除外。

(d) 投資物業

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

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠釐定者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(m)(i)所述方式入賬。

當倫敦目標集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益按個別物業基準以投資物業分類及列賬。任何已分類為投資物業之物業權益以猶如根據融資租賃(見附註2(e))持有之方式入賬，並應用與根據融資租賃持有之其他投資物業權益相同之會計政策。租賃付款按附註2(e)所述方式入賬。

(e) 租賃資產

倘倫敦目標集團把一項安排(由一項交易或一系列交易組成)確定為在協定期間內轉讓一項或多項特定資產之使用權以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該釐定乃基於安排之實際內容評估而作出，而不論有關安排是否以租賃之法律形式作出。

(i) 出租予倫敦目標集團之資產分類

倫敦目標集團根據租賃持有，且所有權之絕大部分風險及回報已轉移至倫敦目標集團之資產乃分類為根據融資租賃持有。所有權之絕大部分風險及回報並無轉移至倫敦目標集團之租賃則分類為經營租賃。

(ii) 根據融資租賃收購之資產

根據融資租賃持有之資產按租賃資產公允價值與綜合財務狀況表中最低租賃付款之現值兩者中較低者確認為投資物業結餘之一部分。相關負債於綜合財務狀況表確認為融資租賃承擔，並使用實際利率法攤銷。租賃付款於損益內之租賃負債與融資費用之遞減之間作出攤分，使負債結餘可達到一致之利率。

根據融資租賃持有之資產確認投資物業之一部分。

(iii) 持作經營租賃用途資產

倘倫敦目標集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質計入綜合財務狀況表。經營租賃所產生收益乃根據附註2(m)(i)所載倫敦目標集團之收益確認政策予以確認。

(f) 信貸虧損及資產減值**(i) 金融工具產生之信貸虧損**

倫敦目標集團就下列項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括銀行結餘及現金以及應收賬款及其他應收款項)。

按公允價值計量之金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付倫敦目標集團之現金流量與倫敦目標集團預期收取之現金流量之間的差額)之現值計量。

倘貼現之影響重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產以及應收賬款及其他應收款項：初始確認時釐定之實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為倫敦目標集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，倫敦目標集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得之合理及具理據資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損採用以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致之預期虧損；及

- 一 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件導致之預期虧損。

應收賬款之虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產之預期信貸虧損乃根據倫敦目標集團之歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，根據債務人之特定因素以及對當前及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

至於所有其他金融工具，倫敦目標集團以相等於12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具之信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以全期預期信貸虧損金額計量。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具之信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，倫敦目標集團會比較金融工具於報告日期與於初始確認日期發生違約之風險。作出該重估時，倫敦目標集團認為當(i)借款人不大可能在倫敦目標集團無追索權(如變現抵押品(倘持有))之情況下，向倫敦目標集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期兩個月，則出現違約事件。倫敦目標集團會考慮合理及具理據之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力獲取之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 一 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 一 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 一 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 一 技術、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動，對債務人向倫敦目標集團履行義務之能力受到重大不利影響。

對信貸風險顯著上升之評估乃視乎金融工具之性質按單獨基準或集體基準進行。當按集體基準評估時，金融工具基於共享信貸風險特徵分組，例如逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映自初始確認以來金融工具之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。倫敦目標集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

撤銷政策

倘屬日後實際上不收回之金融資產，則其賬面總值(部分或全部)會被撤銷。該情況通常出現在倫敦目標集團認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷之金額。

倘先前撤銷之資產其後收回，則在進行收回期間內之損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產之減值

倫敦目標集團會在各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

— 倫敦目標公司財務狀況表內於附屬公司之權益

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組別(即現金生產單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金生產單位之賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金生產單位確認之減值虧損會分配予按比例減少該單位(或一組單位)中資產之賬面值，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身之公允價值減出售成本(若能計量)或使用價值(若能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益。

(g) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於倫敦目標集團獲得無條件收取代價之權利時確認。倘支付該代價僅須經過時間流逝方會到期，則獲得代價之權利為無條件。倘在倫敦目標集團於獲得無條件收取代價之權利前確認收益，則該金額作為合約資產呈列。

應收款項採用實際利率法減去信貸虧損撥備，按攤銷成本呈列(見附註2(f)(i))。

(h) 其他應付款項

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

(i) 優先股

優先股分類為權益，原因是其不能按優先股持有人選擇贖回，及股息乃酌情決定。優先股股息確認為權益內分派。

(j) 現金及等值現金

現金及等值現金包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款以及短期高流動性投資(即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額現金且購入時於三個月內到期之投資)。就編製綜合現金流量表而言，現金及等值現金包括按要求償還及構成倫敦目標集團現金管理組成部分之銀行透支。現金及等值現金已根據附註2(f)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估。

(k) 借貸

借貸初始以公允價值確認及其後以攤銷成本入賬。其初始確認金額及贖回價值之差額以實際利率法於損益內(連同應付利息及費用)攤銷。

(l) 所得稅

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

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

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

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅盈利可供抵免之相關遞延稅項資產)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

遞延稅項資產及負債確認之有限例外情況包括不可扣稅商譽所產生之暫時差異、不影響會計或應課稅盈利(如屬業務合併之一部分則除外)之資產或負債之初始確認以及於附屬

公司之權益之暫時差異(如屬應課稅差異，只限於倫敦目標集團可以控制撥回之時間，而且在可預見之將來不大可能撥回之差異；或如屬可予扣減之差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

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

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

當期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘倫敦目標集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，當期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與當期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為當期稅項資產及負債，倫敦目標集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，此等公司計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(m) 收益及其他收入

當倫敦目標集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租賃使用倫敦目標集團資產而產生收益時，倫敦目標集團將收入分類為收益。

當服務之控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按倫敦目標集團預期將享有之承諾代價金額確認收益，惟不包括代第三方收取之款項。

倫敦目標集團之收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

- (i) 經營租賃之應收租金在租期所涵蓋期間內，以等額在損益確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產產生之收益模式則除外。所授出租賃優惠均在損益確認並為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其賺取之會計期間內確認為收入。
- (ii) 利息收入於累計時按實際利率法確認。

(n) 外幣換算

外幣交易

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣計值按公允價值列賬之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

由功能貨幣換算為呈列貨幣

倫敦目標集團旗下各實體之功能貨幣為英鎊，而倫敦目標集團之呈列貨幣為港幣。

倫敦目標集團業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港幣。財務狀況表項目則按報告期末之匯率收市價換算港幣。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯兌儲備之權益內獨立累計。

(o) 撥備及或然負債

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

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

(p) 關聯方

(i) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與倫敦目標集團有關聯：

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

(ii) 倘出現下列情況，有關實體為與倫敦目標集團有關聯：

- (1) 該實體及倫敦目標集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。

- (2) 一間實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (3) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (4) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯營公司。
- (5) 該實體為就倫敦目標集團或與倫敦目標集團有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (6) 該實體受(i)部所識別之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力，或擔任實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為倫敦目標集團或倫敦目標集團母公司提供主要管理人員服務。

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

(q) 分部報告

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

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

3 估計不明朗因素之主要來源

附註10(b)載有有關投資物業估值之假設及主要因素之資料。

4 收入及分部資料

(a) 於有關期間確認之收入如下：

	自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港會計準則第17號範圍內之收入			
投資物業之租金收入	8,457	51,269	52,680

倫敦目標集團於未來期間將確認為收入及應收款項之不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	16,270	26,246	57,023
一年後但五年內	191,956	248,196	237,161
超過五年	301,941	270,497	196,708
	<u>510,167</u>	<u>544,939</u>	<u>490,892</u>

(b) 分部報告

倫敦目標集團之管理層整體評估倫敦目標集團之表現及分配資源。倫敦目標集團之主要業務為英國物業投資。因此，管理層認為，根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之規定，只有一個經營分部。就此而言，並無呈列有關期間之分部資料。

倫敦目標集團客戶群內以下客戶之收入超過倫敦目標集團於有關期間之收入10%：

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶A	8,286	41,010	42,181
客戶B	不適用*	6,486	6,638

* 自二零一六年八月十二日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間來自客戶B之收入不超過倫敦目標集團之收入10%。

5 其他收入

	自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息收入	53	2	—

6 除稅前(虧損)/盈利

除稅前(虧損)/盈利乃經扣除/(計入)以下各項後得出：

	自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
(a) 融資成本			
銀行貸款利息(附註16)	—	15,418	19,968
其他借貸成本(附註16)	—	1,236	1,273
融資租賃承擔項下融資費用(附註16)	535	2,507	3,350
	<u>535</u>	<u>19,161</u>	<u>24,591</u>
(b) 其他項目			
核數師酬金	8	385	580
一間同系附屬公司收取之投資及 資產管理費用(附註)	2,783	2,840	2,956
投資物業之租金收入	(8,457)	(51,269)	(52,680)
直接支出	3,056	3,400	3,493
	<u>(5,401)</u>	<u>(47,869)</u>	<u>(49,187)</u>

附註： 倫敦目標集團於有關期間並無任何員工，其業務由一間同系附屬公司管理。

7 稅項支出

(a) 稅項支出指：

	自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣千元		二零一八年 港幣千元
即期稅項 — 英國 年內撥備	—	2,359	2,217	

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

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

英國所得稅按於有關期間之估計應課稅盈利之20%作出撥備。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與除稅前(虧損)/盈利之對賬：

	自二零一六年 八月十二日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣千元		二零一八年 港幣千元
除稅前(虧損)/盈利	(60,350)	71,169	10,752	
按20%計算除稅前(虧損)/盈利之名義稅項	(12,070)	14,234	2,150	
不能扣稅/(毋須課稅)投資物業 公允價值變動之稅務影響	13,033	(8,731)	2,605	
毋須課稅收入之稅務影響	(1,099)	(2,461)	(2,385)	
其他	136	(683)	(153)	
稅務開支	—	2,359	2,217	

(c) 概無與有關期間全面收益之組成部分有關之稅務影響。

8 董事酬金

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

9 於附屬公司之投資

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行股本詳情	所有權比例		主要業務	法定核數師名稱
			由倫敦目標公司持有	由附屬公司持有		
Lithium Concept Limited	英屬維爾京群島 二零一六年 八月十二日	普通股： 二零一六年： 1英鎊； 二零一七年： 1英鎊； 二零一八年： 1,000英鎊 優先股： 二零一六年： 113,679,999英鎊； 二零一七年： 45,973,360英鎊； 二零一八年： 43,686,685英鎊	100%	100%	— 投資控股	KPMG LLP
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英國 二零一六年 八月八日	27,420,000英鎊	100%	—	100% 物業投資	KPMG LLP

10 投資物業

(a) 估值

	物業 港幣千元	融資租賃資產 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—
添置	1,149,401	50,816	1,200,217
公允價值虧損	(65,164)	(2)	(65,166)
匯兌調整	(68,436)	(1,786)	(70,222)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,015,801	49,028	1,064,829
公允價值收益/(虧損)	43,665	(8)	43,657
匯兌調整	109,067	5,066	114,133
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,168,533	54,086	1,222,619
公允價值虧損	(13,014)	(9)	(13,023)
匯兌調整	(64,943)	(2,899)	(67,842)
於二零一八年十二月三十一日	1,090,576	51,178	1,141,754

根據融資租賃持有之資產按租賃資產之公允價值與綜合財務狀況表中最低租賃付款之現值中較低者確認為倫敦目標集團投資物業之一部分。相應負債確認為融資租賃承擔(見附註11)。

(b) 投資物業之公允價值計量

(i) 公允價值層級

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

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級且並未使用重大不可觀察輸入數據之可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據)計量之公允價值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一六年十二月三十一日 分類為以下各級之公允價值計量		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資物業：				
— 辦公室及商業—英國	1,015,801	—	—	1,015,801

	於二零一七年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一七年十二月三十一日 分類為以下各級之公允價值計量		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資物業：				
— 辦公室及商業—英國	1,168,533	—	—	1,168,533

	於二零一八年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一八年十二月三十一日 分類為以下各級之公允價值計量		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資物業：				
— 辦公室及商業—英國	1,090,576	—	—	1,090,576

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

倫敦目標集團之投資物業於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日重新估值。估值由獨立估值師行Knight Frank LLP進行，其員工包括具備相關專業資格且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值。於各年度報告日期進行估值時，倫敦目標集團之管理層已與估值師討論有關估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公允價值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	
投資物業	收入資本化法	淨初始收益率	二零一六年：4.35% 二零一七年：4.27% 二零一八年：4.31%
		每年市場租金	二零一六年：港幣57,817,000元 二零一七年：港幣58,685,000元 二零一八年：港幣59,918,000元

估值師根據淨初始收益率對投資物業進行估值。該物業之市值主要源自採用近期按公平基準進行之可資比較市場交易，並根據淨初始收益率及每年市場租金計算總值。印花稅、代理費及律師費以及免租扣減亦已考慮在內。公允價值計量與每年市場租金成正比，並與淨初始收益率成反比。

於有關期間第三級公允價值計量結餘之變動載於歷史財務資料附註10(a)。

投資物業之公允價值調整於綜合全面收益表內「投資物業公允價值(減少)/增加」一項確認。

於有關期間於損益確認之所有收益/虧損均來自於報告期末持有之投資物業。

- (c) 投資物業位於英國，並按長期租約持有。
- (d) 倫敦目標集團根據經營租賃出租投資物業。租約為期9至21年。租賃概不包括或然租金。
- (e) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，持作經營租賃用途之投資物業之賬面總值分別為港幣1,064,829,000元、港幣1,222,619,000元及港幣1,141,754,000元。

11 融資租賃承擔

投資物業所在土地已出租予倫敦目標集團，自二零一六年九月二十八日起為期125年。有關主租約已被視為融資租賃。未來最低融資租賃付款指倫敦目標集團應付最低地租金額，金額為每年250,000英鎊。應付地租按每年250,000英鎊或倫敦目標集團租金收入10%之較高者收取。於有關期間，計入損益之或然租金分別為零、零及港幣769,000元。

倫敦目標集團應付融資租賃承擔如下：

	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元
一年內	8	2,392	9	2,639	9	2,497
一年後但兩年內	8	2,392	9	2,639	3	2,497
兩年後但五年內	21	7,174	24	7,916	30	7,492
五年後	48,991	286,382	54,044	313,340	51,136	294,048
	<u>49,028</u>	<u>298,340</u>	<u>54,086</u>	<u>326,534</u>	<u>51,178</u>	<u>306,534</u>
減：未來融資費用		<u>(249,312)</u>		<u>(272,448)</u>		<u>(255,356)</u>
租賃承擔現值		<u>49,028</u>		<u>54,086</u>		<u>51,178</u>

12 應收賬款及其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬款	5,471	—	2,845
其他應收款項	<u>15,169</u>	<u>43,028</u>	<u>63,124</u>
	<u>20,640</u>	<u>43,028</u>	<u>65,969</u>

賬齡分析

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	<u>5,471</u>	<u>—</u>	<u>2,845</u>

應收賬款自發單日期起計25日內到期。有關倫敦目標集團信貸政策及應收賬款所產生信貸風險之進一步詳情載於附註18(a)。

13 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應計費用	162	270	1,039
其他應付款項	15,922	4,661	8,920
	<u>16,084</u>	<u>4,931</u>	<u>9,959</u>

預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內或按要求償還。

14 應付予一名股東、直接控股公司及一間同系附屬公司款項

應付予一名股東、直接控股公司及一間同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

15 銀行貸款

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	—	746,817	746,186
其他資本化借貸成本	—	(5,323)	(3,767)
銀行貸款總額	<u>—</u>	<u>741,494</u>	<u>742,419</u>
指有抵押銀行貸款			
一年後(二至五年內)到期	<u>—</u>	<u>741,494</u>	<u>742,419</u>

倫敦目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之銀行融資為75,000,000英鎊(相當於港幣791,595,000元)及75,000,000英鎊(相當於港幣749,168,000元)，由Lithium Real Estate (Jersey) Limited(「倫敦附屬公司」，為倫敦目標集團之附屬公司)持有之所有資產作抵押，當中包括倫敦目標集團之投資物業，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日分別為港幣1,222,619,000元及港幣1,141,754,000元。

在銀行融資總額中，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，餘額港幣730,642,000元及港幣711,459,000元已獲動用。銀行貸款按倫敦銀行同業拆息加年利率1.95厘計息，並將於二零二二年一月十六日到期。根據銀行融資協議，二零一九年一月十六日之前毋須支付任何利息，而截至二零一九年一月十五日之所有應計利息均資本化為貸款結餘。

倫敦目標集團之銀行融資受限於履行與若干倫敦附屬公司之財務狀況比率報表有關之契諾及與Lithium Concept Limited(為倫敦附屬公司之直接控股公司及倫敦目標公司之全資附屬公司)維持其於倫敦附屬公司已發行股本之實益權益有關之責任。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無違反有關提取融資之契諾。倘倫敦目標集團違反有關契諾，則所提取融資將須按要求償還。倫敦目標集團定期監察有關契諾之遵守情況。有關倫敦目標集團流動資金風險管理之進一步詳情載於附註18(b)。

16 銀行結餘及現金

融資活動所產生負債之對賬：

下表詳述倫敦目標集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量將於綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	銀行貸款 (附註15) 港幣千元	融資租賃承擔 (附註11) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—
融資現金流量變動：			
已付融資租賃租金之本金部分	—	(2)	(2)
已付融資租賃租金之利息部分	—	(535)	(535)
已付其他借貸成本	(2,578)	—	(2,578)
融資現金流量變動總額	(2,578)	(537)	(3,115)
匯兌調整	—	(1,782)	(1,782)
其他變動：			
應收賬款及其他應收款項增加	2,578	—	2,578
新融資租賃	—	50,812	50,812
融資租賃承擔之融資費用(附註6(a))	—	535	535
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	49,028	49,028
融資現金流量變動：			
已付融資租賃租金之本金部分	—	(8)	(8)
已付融資租賃租金之利息部分	—	(2,507)	(2,507)
銀行借貸所得款項	696,502	—	696,502
已付其他借貸成本	(3,772)	—	(3,772)
融資現金流量變動總額	692,730	(2,515)	690,215

	銀行貸款 (附註15) 港幣千元	融資租賃承擔 (附註11) 港幣千元	總計 港幣千元
匯兌調整	34,688	5,066	39,754
其他變動：			
融資租賃承擔之融資費用(附註6(a))	—	2,507	2,507
銀行貸款利息(附註6(a))	15,418	—	15,418
其他借貸成本(附註6(a))	1,236	—	1,236
應收賬款及其他應收款項減少	(2,578)	—	(2,578)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	741,494	54,086	795,580
融資現金流量變動：			
已付融資租賃租金之本金部分	—	(9)	(9)
已付融資租賃租金之利息部分	—	(2,559)	(2,559)
銀行借貸所得款項	20,544	—	20,544
融資現金流量變動總額	20,544	(2,568)	17,976
匯兌調整	(40,860)	(2,921)	(43,781)
其他變動：			
其他應付款項及應計費用增加	—	(769)	(769)
融資租賃承擔之融資費用(附註6(a))	—	3,350	3,350
銀行貸款利息(附註6(a))	19,968	—	19,968
其他借貸成本(附註6(a))	1,273	—	1,273
於二零一八年十二月三十一日	742,419	51,178	793,597

17 資本、儲備及股息

(a) 權益部分之變動

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

	普通股 (附註17(c)(i)) 港幣千元	優先股 (附註17(c)(ii)) 港幣千元	匯兌儲備 (附註17(d)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
期內盈利及全面收益總額	—	—	(4)	9,596	9,592
發行普通股	—*	—	—	—	—*
發行優先股	—	1,158,491	—	—	1,158,491
優先股股息(附註17(b))	—	—	—	(9,655)	(9,655)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—*	1,158,491	(4)	(59)	1,158,428
年內盈利及全面收益總額	—	—	11	18,280	18,291
發行普通股	10	—	—	—	10
贖回優先股	—	(689,415)	—	—	(689,415)
優先股股息(附註17(b))	—	—	—	(18,464)	(18,464)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	10	469,076	7	(243)	468,850
期內盈利及全面收益總額	—	—	(15)	17,325	17,310
贖回優先股	—	(23,909)	—	—	(23,909)
優先股股息(附註17(b))	—	—	—	(17,524)	(17,524)
於二零一八年十二月三十一日	10	445,167	(8)	(442)	444,727

* 指金額少於港幣1,000元

(b) 優先股股息

	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)、 二零一七年一月一日及 二零一八年一月一日之結餘	—	9,655	20,881
期/年內應計優先股股息	9,655	18,464	17,524
年內贖回優先股時已付 優先股股息	—	(7,238)	(1,268)
	<u>9,655</u>	<u>20,881</u>	<u>37,137</u>
於二零一六年、二零一七年及 二零一八年十二月三十一日 之結餘	<u>9,655</u>	<u>20,881</u>	<u>37,137</u>

優先股持有人有權按認購價每年3.75%收取累計優先股股息(「優先股股息」)。優先股股息自發行有關優先股當日起每日累計及每年複合計算，不論是否已賺取或宣派，以及是否有足夠資產可供派付。應計股息須於贖回優先股時支付。

(c) 股本

倫敦目標公司有權發行最多5,000,000*股每股面值0.001英鎊之股份，包括兩類股份，即普通股及優先股。

* 根據倫敦目標公司於二零一七年七月二十五日通過之決議案，法定股本500,000股每股面值0.01英鎊之股份已拆細為5,000,000股每股面值0.001英鎊之股份。

(i) 普通股

	股份數目	金額 英鎊	金額 港幣千元
已發行及繳足：			
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—
期內已發行股份	100	1	—#
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	100	1	—#
年內拆細*	900	—	—
年內已發行股份	999,000	999	10
於二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	<u>1,000,000</u>	<u>1,000</u>	<u>10</u>

* 根據倫敦目標公司於二零一七年七月二十五日通過之決議案，現有已發行股份已拆細為1,000股每股面值0.001英鎊之股份。

指金額少於港幣1,000元

每股普通股賦予普通股持有人(1)於倫敦目標公司股東大會上或就任何股東決議案投一票之權利；(2)在優先股所附優先權之規限下，就倫敦目標公司派付之任何股息享有相同份額之權利；(3)在優先股所附優先權之規限下，於倫敦目標公司清盤時享有其盈餘分派之權利。

(ii) 優先股

	股份數目	金額 英鎊	金額 港幣千元
已發行及繳足：			
於二零一六年八月十二日 (註冊成立日期)	—	—	—
期內已發行股份	44,900	113,688,999	1,158,491
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	44,900	113,688,999	1,158,491
年內贖回	(26,893)	(67,656,074)	(689,415)
年內拆細*	163,791	—	—
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	181,798	46,032,925	469,076
年內贖回	(9,266)	(2,346,239)	(23,909)
於二零一八年十二月三十一日	172,532	43,686,686	445,167

* 根據倫敦目標公司於二零一七年七月二十五日通過之決議案，現有已發行股份已拆細為181,990股每股面值0.001英鎊之股份。

每股優先股賦予優先股持有人(1)無權於倫敦目標公司股東大會上或就任何股東決議案投票；(2)收取優先股股息之權利；(3)收取倫敦目標公司盈餘資產優先分派之權利；及(4)按倫敦目標公司組織章程細則所載若干條件贖回之權利。優先股持有人與普通股持有人相同。於二零一八年十二月三十一日，萬科置業(香港)有限公司及萬科企業股份有限公司若干僱員分別持有172,437股優先股及95股優先股。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算倫敦目標集團財務報表而產生之所有外匯差額。儲備按附註2(n)所載會計政策處理。

(e) 資本管理

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

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

倫敦目標公司本著倫敦目標公司所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。倫敦目標公司會因應對其或倫敦目標集團產生影響之經濟狀況變化，對資本架構作出調整，惟不應與董事對倫敦目標公司負上之受信責任有所衝突。董事對倫敦目標公司資本架構之檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。倫敦目標公司之整體策略於整個有關期間維持不變。

倫敦目標公司於有關期間毋須遵守外界施加之資本規定。

18 財務風險管理及公允價值

倫敦目標集團面臨於倫敦目標集團正常業務過程中產生之信貸、流動資金、利率及貨幣風險，詳情載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施，而有關風險受倫敦目標集團所採取財務政策及慣例所限制。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致倫敦目標集團財務損失之風險。倫敦目標集團之信貸風險主要源自應收賬款及其他應收款項。倫敦目標集團所面對銀行結餘及現金產生之信貸風險有限，原因是交易對手為銀行及信貸評級良好之財務機構，倫敦目標集團對此認為信貸風險較低。

倫敦目標集團所面對信貸風險主要受各個客戶之個別特徵，而非客戶經營所在行業或國家所影響，因此當倫敦目標集團承受個別客戶之重大風險時，將產生高度集中之信貸風險。於二零一六年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，應收賬款總額100%為應收倫敦目標集團最大客戶款項。

對於所有要求若干信貸金額之客戶均會進行個別信貸評估。此等評估主要針對客戶以往到期時之還款記錄及現時付款能力，並考慮客戶個別資料及有關客戶經營所在經濟環境之資料。應收賬款自發出賬單當日起計25日內到期。一般情況下，倫敦目標集團不會要求客戶提交任何抵押品。

倫敦目標集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。鑑於倫敦目標集團過去並無錄得任何重大信貸虧損，故預期信貸虧損撥備並不重大。

(b) 流動資金風險

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

下表詳列於報告期末倫敦目標集團金融負債之餘下合約到期情況，乃以合約未貼現現金流量及倫敦目標集團可被要求付款之最早日期為基準：

	合約未貼現現金流出					賬面值 港幣千元
	1年內或 應要求 港幣千元	1年後但 2年內 港幣千元	2年後但 5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	總計 港幣千元	
於二零一六年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	16,084	—	—	—	16,084	16,084
應付予一間同系附屬公司款項	964	—	—	—	964	964
應付予直接控股公司款項	9,134	—	—	—	9,134	9,134
融資租賃承擔	2,392	2,392	7,174	286,382	298,340	49,028
	<u>28,574</u>	<u>2,392</u>	<u>7,174</u>	<u>286,382</u>	<u>324,522</u>	<u>75,210</u>

	合約未貼現現金流出					賬面值 港幣千元
	1年內或 應要求 港幣千元	1年後但 2年內 港幣千元	2年後但 5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	總計 港幣千元	
於二零一七年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	4,931	—	—	—	4,931	4,931
應付予一間同系附屬公司款項	785	—	—	—	785	785
應付予直接控股公司款項	3,398	—	—	—	3,398	3,398
應付予一名股東款項	3	—	—	—	3	3
銀行貸款	—	17,572	799,193	—	816,765	741,494
融資租賃承擔	2,639	2,639	7,916	313,340	326,534	54,086
	<u>11,756</u>	<u>20,211</u>	<u>807,109</u>	<u>313,340</u>	<u>1,152,416</u>	<u>804,697</u>

	合約未貼現現金流出					賬面值 港幣千元
	1年內或 應要求 港幣千元	1年後但 2年內 港幣千元	2年後但 5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	總計 港幣千元	
於二零一八年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	9,959	—	—	—	9,959	9,959
應付予一間同系附屬公司款項	727	—	—	—	727	727
應付予直接控股公司款項	2,466	—	—	—	2,466	2,466
應付予一名股東款項	12	—	—	—	12	12
銀行貸款	20,147	29,878	756,690	—	806,715	742,419
融資租賃承擔	2,497	2,497	7,492	294,048	306,534	51,178
	<u>35,808</u>	<u>32,375</u>	<u>764,182</u>	<u>294,048</u>	<u>1,126,413</u>	<u>806,761</u>

(c) 利率風險

利率風險為金融工具之未來現金流量公允價值因市場利率變動而產生波動之風險。倫敦目標集團之利率風險主要來自銀行貸款。以浮動利率發行之借貸使倫敦目標集團面臨現金流量利率風險。

(i) 利率概況

下表詳列於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日倫敦目標集團借貸之利率概況：

	二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元
浮動利率借貸：						
銀行貸款		—	2.3	<u>746,817</u>	2.7	<u>746,186</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一七年十二月三十一日，倘利率整體增加／減少100個基點，而所有其他變數保持不變，估計將使倫敦目標集團之除稅後盈利減少／增加及累計虧損增加／減少約港幣5,975,000元。

於二零一八年十二月三十一日，倘利率整體增加／減少100個基點，而所有其他變數保持不變，估計將使倫敦目標集團之除稅後盈利減少／增加及累計虧損增加／減少約港幣5,969,000元。

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

(d) 貨幣風險

倫敦目標集團主要在英國擁有資產及經營業務。倫敦目標集團之主要外幣風險來自於其於英國之直接物業投資。倫敦目標集團主要面臨英鎊波動之影響。在適當且具有成本效益之情況下，倫敦目標集團會尋求英鎊借貸為有關投資提供資金，由於有關投資之未來回報以英鎊計值，故英鎊貨幣風險已減至最小。

倫敦目標集團之管理層認為，有關風險對整個倫敦目標集團而言微不足道，惟仍會管理及監察有關風險，以確保其淨風險保持在可接受之低水平。

(e) 金融資產及負債之公允價值

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，按成本或攤銷成本列賬之倫敦目標集團金融資產及負債之賬面值與其公允價值並無重大差異。

19 與關聯方重大交易

除歷史財務資料所披露及其他部分所述交易及結餘外，倫敦目標集團於有關期間並無其他重大關聯方交易。

20 公司財務狀況表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	9	1,158,399	468,469	444,527
流動資產				
其他應收款項及預付款項		—	—	22
應收一間附屬公司款項		9,220	3,391	2,464
銀行結餘及現金		—	407	208
		9,220	3,798	2,694
流動負債				
其他應付款項及應計費用		(57)	(21)	(16)
應付予一名股東款項		—	(3)	(12)
應付予直接控股公司款項		(9,134)	(3,393)	(2,466)
		(9,191)	(3,417)	(2,494)
流動資產淨值		29	381	200
資產淨值		1,158,428	468,850	444,727
資本及儲備	17			
股本		1,158,491	469,086	445,177
儲備		(63)	(236)	(450)
總權益		1,158,428	468,850	444,727

21 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

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

	於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號「具有負補償特性之預付款項」(修訂)	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號「計劃修改、縮減或結算」(修訂)	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之長期權益」(修訂)	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之投資」(修訂)	待定

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

22 報告期後非調整事件

於二零一八年十二月三十一日後，任何業務或倫敦目標公司或其附屬公司並無發生重大其後事件。

其後財務報表

倫敦目標集團或其任何附屬公司並無就二零一八年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

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



就歷史財務資料出具的會計師報告 致萬科置業(海外)有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第III-3至III-16頁所載657-667 Mission Limited(「三藩市目標公司」)及其附屬公司(統稱「三藩市目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及自二零一七年九月二十九日(註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度(「有關期間」)的綜合全面收益表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第III-3至III-16頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年五月二十一日有關 貴公司建議收購三藩市目標公司的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

第III-3頁界定的三藩市目標集團的相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由三藩市目標公司的董事擬備。三藩市目標公司的董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當為我們意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映三藩市目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及三藩市目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

對香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第III-3頁界定的相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年五月二十一日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

三藩市目標集團於有關期間之綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威會計師事務所按照與 貴公司個別訂立之委聘條款根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

綜合全面收益表

(以港幣呈列)

		自二零一七年 九月二十九日 (註冊成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
行政開支		(30)	(2)
應佔聯營公司業績		14,044	(5,642)
除稅前盈利/(虧損)		14,014	(5,644)
稅項支出	4(a)	—	—
期/年內盈利/(虧損)		14,014	(5,644)
其他全面收益	4(c)		
換算財務報表為呈列貨幣之 匯兌差額		154	235
期/年內全面收益總額		14,168	(5,409)

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合財務狀況表

(以港幣呈列)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
於聯營公司之權益	8	<u>102,412</u>	<u>116,671</u>
流動負債			
應付予直接控股公司款項	6	(30)	(30)
應付予一間同系附屬公司款項	6	<u>—</u>	<u>(2)</u>
		<u>(30)</u>	<u>(32)</u>
資產淨值		<u>102,382</u>	<u>116,639</u>
資本及儲備			
股本		—	—
儲備		<u>102,382</u>	<u>116,639</u>
總權益		<u>102,382</u>	<u>116,639</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

綜合權益變動表

(以港幣呈列)

	股本 (附註9(b)) 港幣千元	股份溢價 (附註9(c)) 港幣千元	匯兌儲備 (附註9(d)) 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一七年九月二十九日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
二零一七年內之權益變動：					
期內盈利	—	—	—	14,014	14,014
期內其他全面收益	—	—	154	—	154
全面收益總額	—	—	154	14,014	14,168
發行股份	—*	88,214	—	—	88,214
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日	—*	88,214	154	14,014	102,382
二零一八年內之權益變動：					
年內虧損	—	—	—	(5,644)	(5,644)
年內其他全面收益	—	—	235	—	235
全面收益總額	—	—	235	(5,644)	(5,409)
注資(附註9(c))	—	19,666	—	—	19,666
於二零一八年十二月 三十一日	—*	107,880	389	8,370	116,639

* 指金額少於港幣1,000元

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(以港幣呈列)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

三藩市目標公司根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。三藩市目標公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。三藩市目標公司為投資控股公司，而三藩市目標集團透過其聯營公司於美國(「美國」)從物業投資。

本報告所載歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。有關三藩市目標集團所採納主要會計政策之進一步詳情載於下文。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，三藩市目標集團已採納有關期間之所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於二零一九年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註13。

三藩市目標集團已採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」，有關準則於二零一八年一月一日開始之會計期間生效，並於整個有關期間一直有效。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載會計政策於歷史財務資料所呈列全部期間一直加以應用。

於本報告日期，概無就三藩市目標公司及其附屬公司編製經審核財務報表，原因是該等公司毋須遵守註冊成立所在司法權區之相關規則及法規項下法定審核規定。

組成三藩市目標集團之所有公司已採用十二月三十一日作為其財政年度年結日。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本基準。

(b) 採用估計及判斷

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

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

(c) 現金流量表

概無編製現金流量表，原因為三藩市目標集團於有關期間並無任何現金流量，於有關期間及各報告期末亦無任何現金或等值現金。

三藩市目標集團營運產生之現金流量均由集團公司收取及支付，而所涉及金額均作為集團內公司間應收款項及應付款項入賬。

(d) 附屬公司

附屬公司為三藩市目標集團控制之實體。若三藩市目標集團因參與實體之業務而就可變動回報承擔風險或有權享有有關回報，以及有能力透過其對實體之權力而影響該等回報，即三藩市目標集團被視為可控制該實體。在評估三藩市目標集團是否有權力時，僅考慮(由三藩市目標集團或其他人士所持有)實質權利。

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

在三藩市目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬，惟分類為持作出售之投資(或計入分類為持作出售之出售組別之投資)則除外。

(e) 聯營公司

聯營公司乃指三藩市目標集團或三藩市目標公司可以對其管理層發揮重大影響力之實體(包括參與其財務及經營決策)，惟並非控制或共同控制其管理層。

於聯營公司之投資按權益法計入歷史財務資料，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本計值，並就三藩市目標集團分佔聯營公司可識別資產淨值於收購日期之公允價值超出投資成本(如有)之任何差額作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資直接應佔其他成本，以及構成三藩市目標集團權益投資一部分之在聯營公司之直接投資。其後，投資就三藩市目標集團分佔聯營公司資產淨值及任何有關投資減值虧損之收購後變動作出調整。任何於收購日期超出成本之金額、三藩市目標集團應佔聯營公司收購後與除稅後之業績以及年內任何減值虧損均於損益確認，而三藩市目標集團分佔聯營公司收購後與除稅後之其他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。

當三藩市目標集團於聯營公司分佔虧損額超逾其權益時，三藩市目標集團之權益會減少至零，並且不再確認額外虧損，惟三藩市目標集團須履行法定或推定責任，或代聯營公司支付款項則除外。就此，三藩市目標集團權益是以按照權益法計算投資之賬面值，以及實質上構成三藩市目標集團在聯營公司投資淨額一部分之任何其他長期權益為準。

(f) 應付款項

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

(g) 所得稅

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

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

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅盈利可供抵免之相關遞延稅項資產)均會確認。

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

三藩市目標集團於各報告期末檢討遞延稅項資產之賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅盈利可供抵免相關稅項利益時予以削減。若日後可能有足夠應課稅盈利時，則有關扣減將予以撥回。

(h) 外幣換算**外幣交易**

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣計值按公允價值列賬之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

由功能貨幣換算為呈列貨幣

三藩市目標集團旗下各實體之功能貨幣為美元，而三藩市目標集團之呈列貨幣為港幣。

三藩市目標集團之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港幣。財務狀況表項目則按報告期末之匯率收市價換算港幣。

所產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯兌儲備之權益內獨立累計。

(i) 撥備及或然負債

倘三藩市目標集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

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

(j) 關聯方

(i) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與三藩市目標集團有關聯：

- (1) 對三藩市目標集團有控制權或共同控制權；
- (2) 對三藩市目標集團有重大影響力；或
- (3) 為三藩市目標集團或三藩市目標集團母公司主要管理層之成員。

(ii) 倘出現下列情況，有關實體為與三藩市目標集團有關聯：

- (1) 該實體及三藩市目標集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (2) 一間實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (3) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (4) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯營公司。
- (5) 該實體為就三藩市目標集團或與三藩市目標集團有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (6) 該實體受(i)部所識別之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力，或擔任實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為三藩市目標集團或三藩市目標集團母公司提供主要管理人員服務。

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

(k) 分部報告

營運分部及歷史財務資料所呈報之各分部項目金額，與就分配資源予三藩市目標集團各項業務及地區分部以及評估其表現而定期提供予三藩市目標集團最高行政管理人員之財務資料一致。

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

3 收入及分部資料

三藩市目標集團之管理層整體評估三藩市目標集團之表現及分配資源。三藩市目標集團之主要業務為透過其聯營公司於美國物業投資。因此，管理層認為，根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之規定，只有一個經營分部。就此而言，並無呈列有關期間之分部資料。

4 稅項支出

(a) 根據開曼群島之規則及規例，三藩市目標集團毋須於開曼群島繳納任何所得稅。

由於三藩市目標集團於有關期間並無在香港及美國產生或源自香港及美國之應課稅盈利，故並無就香港利得稅及美國所得稅作出撥備。

於有關期間應佔聯營公司稅項支出分別港幣零元及港幣零元計入應佔聯營公司業績。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與除稅前盈利／(虧損)之對賬：

	自二零一七年 九月二十九日 (註冊成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前盈利／(虧損)	14,014	(5,644)
按適用稅率(二零一七年：35%；二零一八年：21%) 計算除稅前盈利／(虧損)之名義稅項	4,905	(1,185)
不能扣稅之開支之稅務影響	10	1,185
毋須課稅之收入之稅務影響	(4,915)	—
稅務開支	—	—

(c) 概無與有關期間全面收益之組成部分有關之稅務影響。

5 董事酬金

於有關期間，概無支付／應付予三藩市目標公司董事之袍金、薪金、津貼及其他福利、表現相關花紅及公積金供款。

6 應付予直接控股公司及一間同系附屬公司款項

應付予直接控股公司及一間同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

7 於一間附屬公司之投資

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行股本詳情	所有權比例		主要業務	
			由三藩市目標公司持有	由附屬公司持有		
657-667 Mission Vanke B Offshore LLC	美國 二零一七年 九月二十六日	1美元	100%	100%	—	投資控股

8 於聯營公司之權益

下表載列聯營公司詳情，該等聯營公司為並無市場報價之非上市公司實體：

聯營公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	所有權比例			主要業務
			三藩市目標集團之實際權益	由三藩市目標公司持有	由附屬公司持有	
657-667 Mission Street Venture LLC	美國	二零一七年： 25,302,993美元； 二零一八年： 30,704,653美元	45%	—	45%	投資控股
657-667 Mission Holdings LLC	美國	二零一七年： 25,302,993美元； 二零一八年： 30,704,653美元	45%	—	45%	投資控股
657-667 Mission Mezz LLC	美國	二零一七年： 25,302,993美元； 二零一八年： 30,704,653美元	45%	—	45%	融資
657-667 Mission Property Owner LLC	美國	二零一七年： 25,302,993美元； 二零一八年： 30,704,653美元	45%	—	45%	物業投資

657-667 Mission Street Venture LLC於二零一七年一月二十四日在美國註冊成立。657-667 Mission Street Venture LLC及其附屬公司(統稱「Mission Venture集團」)於美國從事物業投資。Mission Venture集團所持主要資產為位於美國加州三藩市657-667 Mission Street之物業。

於二零一七年十月二十七日，三藩市目標公司之全資附屬公司657-667 Mission Vanke B Offshore LLC完成向同系附屬公司657-667 Mission Vanke B, LLC收購於657-667 Mission Street Venture LLC之45%權益。完成後，Mission Venture集團成為三藩市目標集團之聯營公司。

Mission Venture集團採用權益法於歷史財務資料入賬。

Mission Venture集團(自三藩市目標集團收購日期起)財務資料概要與歷史財務資料賬面值之對賬於下文披露。

	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Mission Venture 集團總額		
非流動資產	579,058	683,389
流動資產	6,740	10,907
流動負債	(7,807)	(28,914)
非流動負債	(344,190)	(406,113)
資產淨值	<u>233,801</u>	<u>259,269</u>
	自二零一七年 十月二十七日 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
Mission Venture 集團總額		
收入	4,483	2,776
期/年內盈利/(虧損)	42,222	(17,417)
其他全面收益	493	543
全面收益總額	<u>42,715</u>	<u>(16,874)</u>
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
與 貴集團於聯營公司之權益之對賬		
資產淨值總額	233,801	259,269
貴集團實際權益	<u>45%</u>	<u>45%</u>
貴集團應佔聯營公司資產淨值	105,211	116,671
分佔盈利差異之影響(附註)	<u>(2,799)</u>	<u>—</u>
歷史財務資料賬面值	<u>102,412</u>	<u>116,671</u>

附註：根據657-667 Mission Street Venture LLC之有限公司協議，657-667 Mission Street Venture LLC各股東分佔盈利乃根據657-667 Mission Street Venture LLC內部回報率計算。因此，於有關期間各股東分佔盈利與其股權有別。

9 資本及儲備

(a) 權益部分之變動

三藩市目標集團綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。以下載列三藩市目標公司各個別權益部分於期/年初及期/年終之變動詳情：

	股本 (附註9(b)) 港幣千元	股份溢價 (附註9(c)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一七年九月二十九日(註冊成立日期)	—	—	—	—
期內虧損及全面收益總額	—	—	(30)	(30)
發行股份	—	88,214	—	88,214
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—	88,214	(30)	88,184
期內盈利及全面收益總額	—	—	—	—
注資(附註9(c))	—	19,666	—	19,666
於二零一八年十二月三十一日	—	107,880	(30)	107,850

(b) 股本

普通股

	股份數目	金額 美元	金額 港幣千元
法定：			
於二零一七年九月二十九日(註冊成立日期)	—	—	—
期內法定	50,000	50,000	390
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	50,000	50,000	390
	股份數目	金額 美元	金額 港幣千元
已發行及繳足：			
於二零一七年九月二十九日(註冊成立日期)	—	—	—
期內發行股份	1	1	—*
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	1	1	—*

* 指金額少於港幣1,000元

(c) 股份溢價

於二零一七年九月二十九日，三藩市目標公司按11,308,000美元(相當於港幣88,214,000元)向其股東發行1股股份。股東已收資本與股份面值11,308,000美元(相當於港幣88,214,000元)之間的差額計入股份溢價賬。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，股東進一步向三藩市目標公司注資2,509,000美元(相當於港幣19,666,000元)，而有關金額亦計入股份溢價賬。

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，並可由三藩市目標公司根據組織章程大綱及細則之條文(如有)按三藩市目標公司不時釐定之方式應用。

除非三藩市目標公司於緊隨建議作出分派或派付股息日期後有能力償還日常業務過程中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向權益股東作出分派或派付股息。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算三藩市目標集團財務報表而產生之所有外匯差額。儲備按附註2(h)所載會計政策處理。

(e) 資本管理

三藩市目標公司管理資本之主要目標，在於透過因應風險水平為產品及服務定價以及按合理成本獲得融資，確保三藩市目標公司有能力持續經營，從而繼續為股東帶來回報。由於三藩市目標公司為大型集團之一部分，三藩市目標公司之額外資金來源及剩餘資金分派政策亦受集團資本管理目標所影響。

三藩市目標公司界定「資本」包括權益所有組成部分。三藩市目標公司不會將因與其他集團公司買賣交易產生之買賣結餘視為資本。

三藩市目標公司本著三藩市目標公司所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。三藩市目標公司會因應對其或三藩市目標集團產生影響之經濟狀況變化，對資本架構作出調整，惟不應與董事對三藩市目標公司負上之受信責任有所衝突。董事對三藩市目標公司資本架構之檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。三藩市目標公司之整體策略於整個有關期間維持不變。

三藩市目標公司於有關期間毋須遵守外界施加之資本規定。

10 財務風險管理及公允價值

三藩市目標集團面臨於三藩市目標集團正常業務過程中產生之信貸、流動資金及貨幣風險，詳情載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施，而有關風險受三藩市目標集團所採取財務政策及慣例所限制。

(a) 信貸風險

三藩市目標集團於有關期間並無面對任何重大信貸風險。

(b) 流動資金風險

三藩市目標集團政策旨在定期監控當前及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以及自其集團公司獲得足夠承諾資金額度，從而滿足長短期流動資金需求。

(c) 貨幣風險

三藩市目標集團主要在美國擁有資產及經營業務。三藩市目標集團之主要外幣風險來自於其於美國之直接物業投資。三藩市目標集團主要面臨美元波動之影響。在適當且具有成本效益之情況下，三藩市目標集團會尋求美元借貸為有關投資提供資金，由於有關投資之未來回報以美元計值，故美元貨幣風險已減至最小。

管理層認為，有關風險對整個三藩市目標集團而言微不足道，惟仍會管理及監察有關風險，以確保其淨風險保持在可接受之低水平。

(d) 金融資產及負債之公允價值

於各報告期末，按成本或攤銷成本列賬之三藩市目標集團金融資產及負債之賬面值與其公允價值並無重大差異。

11 與關聯方重大交易

除歷史財務資料其他部分所披露交易及結餘外，三藩市目標集團於有關期間並無訂立任何其他重大關聯方交易。

12 公司財務狀況表

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	7	88,214	107,880
流動負債			
應付予直接控股公司款項		(30)	(30)
資產淨值		<u>88,184</u>	<u>107,850</u>
資本及儲備			
股本	9	—	—
儲備		88,184	107,850
總權益		<u>88,184</u>	<u>107,850</u>

13 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

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

	於下列日期或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號「具有負補償特性之預付款項」(修訂)	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號「計劃修改、縮減或結算」(修訂)	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之長期權益」(修訂)	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之投資」(修訂)	待定

三藩市目標集團正在評估有關修訂、新準則及詮釋於首次應用期間之影響。根據迄今為止之評估，採納有關修訂、新準則及詮釋不太可能對三藩市目標集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

14 報告期後非調整事件

於二零一八年十二月三十一日後，任何業務或三藩市目標公司或其附屬公司並無發生重大其後事件。

其後財務報表

三藩市目標公司或其附屬公司並無就二零一八年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

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



就歷史財務資料出具的會計師報告 致萬科置業(海外)有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第IV-3至IV-12頁所載Supreme J Limited(「紐約目標公司」，前稱「**Brannan One Limited**」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表，以及自二零一八年十二月十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間(「有關期間」)的全面收益表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第IV-3至IV-12頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入萬科置業(海外)有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一九年五月二十一日有關 貴公司建議收購紐約目標公司的通函(「**通函**」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

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

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

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

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

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當為我們意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映紐約目標公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及紐約目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

對香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第IV-3頁界定的相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一九年五月二十一日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

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

全面收益表

自二零一八年十二月十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間

(以港幣呈列)

	附註	港幣千元
行政開支		<u>(52)</u>
除稅前虧損		(52)
稅項支出	4(a)	<u>—</u>
期內虧損及全面收益總額		<u><u>(52)</u></u>

於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表
(以港幣呈列)

	附註	港幣千元
流動資產		
應收直接控股公司款項	6	—*
流動負債		
其他應付款項		<u>(52)</u>
負債淨額		<u><u>(52)</u></u>
資本及儲備	7	
股本		—*
累計虧損		<u>(52)</u>
虧絀總額		<u><u>(52)</u></u>

* 指金額少於港幣1,000元

權益變動表
(以港幣呈列)

	股本 (附註7(a)) 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月十四日 (註冊成立日期)	—	—	—
二零一八年內之權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	—	(52)	(52)
發行股份	—*	—	—*
	<u>—*</u>	<u>—</u>	<u>—*</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>—*</u></u>	<u><u>(52)</u></u>	<u><u>(52)</u></u>

* 指金額少於港幣1,000元

歷史財務資料附註

(以港幣呈列)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

紐約目標公司根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。紐約目標公司之註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。紐約目標公司於有關期間暫無營業。

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

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言,紐約目標公司已採納有關期間之所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則,惟於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註10。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

下文所載會計政策於歷史財務資料所呈列全部期間一直加以應用。

於本報告日期,概無就紐約目標公司編製經審核財務報表,原因是該公司毋須遵守註冊成立所在司法權區之相關規則及法規項下法定審核規定。

紐約目標公司已採用十二月三十一日作為其財政年度年結日。

儘管股東資金不足,歷史財務資料乃按持續經營基準編製,原因為直接控股公司確認其將繼續提供所需財務支援,以便維持紐約目標公司持續經營。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本基準。

(b) 採用估計及判斷

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

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

(c) 現金流量表

概無編製現金流量表，原因為紐約目標公司於有關期間並無任何現金流量，於有關期間及各報告期末亦無任何現金或等值現金。

紐約目標公司營運產生之現金流量均由集團公司收取及支付，而所涉及金額均作為集團內公司間應收款項及應付款項入賬。

(d) 應付款項

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

(e) 所得稅

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

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

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於未來可能有應課稅盈利可供抵免之相關遞延稅項資產）均會確認。

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

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

(f) 撥備及或然負債

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

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

(g) 關聯方

(i) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與紐約目標公司有關聯：

- (1) 對紐約目標公司有控制權或共同控制權；
- (2) 對紐約目標公司有重大影響力；或
- (3) 為紐約目標公司或紐約目標公司母公司主要管理層之成員。

(ii) 倘出現下列情況，有關實體為與紐約目標公司有關聯：

- (1) 該實體及紐約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)。
- (2) 一間實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (3) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (4) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯營公司。
- (5) 該實體為就紐約目標公司或與紐約目標公司有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (6) 該實體受(i)部所識別之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力，或擔任實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為紐約目標公司或紐約目標公司母公司提供主要管理人員服務。

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

(h) 分部報告

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

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

3 收入及分部資料

紐約目標公司於有關期間暫無營業，故並無呈列分部資料。

4 稅項支出

- (a) 根據開曼群島之規則及規例，紐約目標公司毋須於開曼群島繳納任何所得稅。

由於紐約目標公司於有關期間並無在香港產生或源自香港之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

- (b) 按適用稅率計算之稅項支出與除稅前虧損之對賬：

	自二零一八年 十二月十四日 (註冊成立日期) 至二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元
除稅前虧損	(52)
按16.5%稅率計算除稅前虧損之名義稅項 不能扣稅之開支之稅務影響	(9) 9
稅務開支	—

5 董事酬金

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

6 應收直接控股公司款項

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

7 資本及儲備

- (a) 股本

普通股

	股份數目	金額 美元	金額 港幣千元
法定：			
於二零一八年十二月十四日 (註冊成立日期)	—	—	—
期內法定	50,000	50,000	390
於二零一八年十二月三十一日	50,000	50,000	390

	股份數目	金額 美元	金額 港幣千元
已發行及繳足：			
於二零一八年十二月十四日 (註冊成立日期)	—	—	—
期內已發行股份	1	1	—*
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—*</u>
於二零一八年十二月三十一日	1	1	—*
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—*</u>

* 指金額少於港幣1,000元

(b) 資本管理

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

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

紐約目標公司本著紐約目標公司所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。紐約目標公司會因應對其或紐約目標集團產生影響之經濟狀況變化，對資本架構作出調整，惟不應與董事對紐約目標公司負上之受信責任有所衝突。董事對紐約目標公司資本架構之檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。紐約目標公司之整體策略於整個有關期間維持不變。

紐約目標公司於有關期間毋須遵守外界施加之資本規定。

8 財務風險管理及公允價值

紐約目標公司面臨於紐約目標公司正常業務過程中產生之信貸及流動資金風險，詳情載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施，而有關風險受紐約目標公司所採取財務政策及慣例所限制。

(a) 信貸風險

紐約目標公司之信貸風險主要源自應收直接控股公司款項。管理層按下文所述管理有關風險：

應收直接控股公司款項獲定期審閱及結算，惟有關款項擬指定屬長期性質除外。

最高信貸風險指扣除任何虧損撥備後財務狀況表各金融資產之賬面值。

(b) 流動資金風險

紐約目標公司政策旨在定期監控當前及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以及自其集團公司獲得足夠承諾資金額度，從而滿足長短期流動資金需求。

於報告期末償還公司金融負債之最早日期均為一年內或應要求，而金融負債合約金額均相等於其賬面值。

(c) 金融資產及負債之公允價值

於各報告期末，按成本或攤銷成本列賬之紐約目標公司金融資產及負債之賬面值與其公允價值並無重大差異。

9 與關聯方重大交易

除歷史財務資料其他部分所披露交易及結餘外，紐約目標公司於有關期間並無訂立任何其他重大關聯方交易。

10 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

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

	於下列日期或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號「具有負補償特性之預付款項」(修訂)	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號「計劃修改、縮減或結算」(修訂)	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之長期權益」(修訂)	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營公司之投資」(修訂)	待定

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

11 報告期後非調整事件

於二零一九年三月七日，紐約目標公司與其同系附屬公司訂立協議，以向該等同系附屬公司收購49%投資工具，代價為64,100,000美元。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日後，任何業務或紐約目標公司並無發生其他重大其後事件。

其後財務報表

紐約目標公司並無就二零一八年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

以下載列銷售公司之管理層論述及分析。

I. 倫敦目標集團

業務回顧

倫敦目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。倫敦目標集團包括倫敦目標公司及若干中介投資控股公司。倫敦目標公司間接擁有及營運倫敦物業。

財務回顧

摘錄自本通函附錄二所載其會計師報告之倫敦目標集團財務資料載列如下：

分部資料

倫敦目標集團營運一個單一分部，即於英國進行物業投資。就此，概無呈列分部資料。

收入

倫敦目標集團收入指倫敦物業之租金收入。倫敦目標集團自二零一六年八月十二日(即倫敦目標公司註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日(「倫敦二零一六財政年度」)以及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年(連同倫敦二零一六財政年度統稱「倫敦有關期間」)之綜合收入分別約為港幣8,460,000元、港幣51,270,000元及港幣52,680,000元。倫敦目標集團收入增加主要由於二零一六年倫敦物業完成整修後之出租面積及/或單位增加以及二零一七年及二零一八年全年之影響。

期/年內盈利(虧損)

倫敦目標集團於倫敦二零一六財政年度錄得經營虧損約港幣59,820,000元，並於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得經營盈利分別約港幣90,330,000元及港幣35,340,000元。由倫敦二零一六財政年度錄得經營虧損變為截至二零一七年十二月三十一日止財政年度錄得經營盈利，乃由於倫敦物業之收入及公允價值大幅增加。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，倫敦物業之公允價值大幅增加，部分由於倫敦物業於二零一六年完成整修工程，部分亦由於倫敦物業市場有所改善。倫敦目標集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之經營盈利減少，主要由於倫敦物業市況整體倒退以致倫敦物業公允價值下跌。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團之總資產分別約為港幣1,095,220,000元、港幣1,271,340,000元及港幣1,218,070,000元，主要包括倫敦物業公允價值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團之銀行結餘及現金分別約為港幣9,750,000元、港幣5,690,000元及港幣10,350,000元。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團之總負債分別約為港幣75,210,000元、港幣807,170,000元及港幣810,960,000元，主要包括(i)於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之銀行貸款分別約零、港幣741,490,000元及港幣742,420,000元；(ii)於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之融資租賃責任分別約港幣49,030,000元、港幣54,090,000元及港幣51,180,000元；及(iii)於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之其他應付款項及應計費用(主要包括預收租金)分別約港幣16,080,000元、港幣4,930,000元及港幣9,960,000元。銀行貸款按倫敦銀行同業拆息加年利率1.95厘計息，以倫敦目標集團附屬公司所持資產(包括倫敦物業)作抵押，並將於二零二二年到期。融資租賃責任指倫敦物業所在土地之主租約。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團之負債比率(即債務淨額除以總權益)分別約為3.85%、170.17%及192.39%。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團之綜合資產淨值分別約為港幣1,020,010,000元、港幣464,170,000元及港幣407,110,000元。

於最後實際可行日期，倫敦目標公司已發行合共172,514股可贖回優先股。可贖回優先股持有人有權收取就認購價按每年3.75%計算之累計優先股息，有關股息自發行日期起每日應計及每年複合計算。所有應計股息將於贖回優先股時支付。截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，優先股之應計股息已局部支付。於二零一八年十二月三十一日，優先股之應計未付股息約為港幣37,140,000元。

倫敦目標公司於倫敦有關期間之資本架構獲定期檢討及管理，並充分考慮萬科香港集團之資本管理慣例。資本結構乃根據影響倫敦目標公司或萬科香港集團之經濟狀況變動作出調整，而此舉不會與倫敦目標公司董事對倫敦目標公司負上之受信責任有所衝突。倫敦目標公司董事檢討倫敦目標公司之資本結構之結果用作釐定宣派之股息水平(如有)之基準。於倫敦有關期間，倫敦目標公司之整體策略維持不變。

外幣風險

倫敦目標公司主要於英國擁有資產及進行其業務。倫敦目標集團之主要外幣風險來自其於英國之直接物業投資，主要承受英鎊波動之影響。於倫敦有關期間，倫敦目標集團以英鎊借貸撥付其於倫敦物業之投資，由於其於倫敦物業之投資之未來回報預期以英鎊計值，故倫敦目標集團並無重大外幣風險。

資產抵押

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團之銀行貸款以倫敦目標集團附屬公司所持所有資產(包括但不限於作為其借貸抵押品之倫敦物業、租金收入賬目以及投資、知識產權、機器及設備、應收款項及借款人保險合約)作抵押。

重大投資、重大收購及出售事項

於倫敦有關期間，倫敦目標集團並無任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一九年餘下時間，倫敦目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於倫敦有關期間，倫敦目標集團並無任何僱員。

或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倫敦目標集團並無任何重大或然負債。

II. 三藩市目標集團

業務回顧

三藩市目標公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司，透過其聯營公司於美國從事物業投資。三藩市目標集團包括三藩市目標公司及其全資附屬公司。三藩市目標公司間接(透過若干中介投資控股公司，該等公司為三藩市目標公司之聯營公司，其業績以權益會計法於三藩市目標公司財務報表入賬)擁有三藩市物業之45%實際權益。

財務回顧

摘錄自本通函附錄三所載其會計師報告之三藩市目標集團財務資料載列如下：

分部資料

三藩市目標集團營運一個單一分部，即於美國進行物業投資。就此，概無呈列分部資料。

收入

自二零一七年九月二十九日(註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期間(「三藩市二零一七財政年度」)及截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(連同三藩市二零一七財政年度統稱「三藩市有關期間」)，三藩市目標集團並無錄得任何收入。於三藩市二零一七財政年度，其錄得除稅前及除稅後盈利約港幣14,010,000元，主要來自應佔657-667 Mission Street Venture LLC(「Mission Venture LLC」)業績，該公司為三藩市目標集團擁有45%權益之聯營公司，主要從事投資控股業務並於三藩市物業間接擁有權益，而其附屬公司(連同Mission Venture LLC統稱「Mission Venture集團」)以權益法入賬。截至二零一八年十二月三十一日止年度，其錄得除稅前及除稅後虧損淨額分別約港幣5,640,000元，原因為其應佔Mission Venture集團之虧損。Mission Venture集團於二零一八年錄得虧損淨額，乃由於(i)三藩市物業自二零一八年首季度起進行翻新，於翻新期間並無產生任何收入；及(ii)其產生經營成本，包括涉及相關租約之一次性終止費用約港幣3,070,000元(三藩市目標集團應佔部分)及融資成本港幣13,330,000元(三藩市目標集團應佔部分)。

流動資金、財務資源及資本架構

由於三藩市目標集團成立目的為投資控股，其並無流動資產。其非流動資產包括其於Mission Venture集團之權益，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之賬面值分別約為港幣102,410,000元及港幣116,670,000元。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，三藩市目標集團主要有流動負債分別約港幣30,000元及港幣32,000元，主要包括應付予直接控股公司款項，有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，三藩市目標集團之綜合資產淨值分別約為港幣102,380,000元及港幣116,640,000元，主要由於Mission Venture集團之資產淨值增加以致其於Mission Venture集團之權益之賬面值相應增加。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，三藩市目標集團之負債比率(即流動負債除以總權益)分別約為0.03%及0.03%。

三藩市目標公司於三藩市有關期間之資本架構獲定期檢討及管理，並充分考慮萬科香港集團之資本管理慣例。資本結構乃根據影響三藩市目標公司或萬科香港集團之經濟狀況變動作出調整，而此舉不會與三藩市目標公司董事對三藩市目標公司負上之受信責任有所衝突。三藩市目標公司董事檢討三藩市目標公司之資本結構之結果用作釐定宣派之股息水平(如有)之基準。於三藩市有關期間，概無宣派或派付任何股息。於三藩市有關期間，三藩市目標公司之整體策略維持不變。

於三藩市有關期間，三藩市目標公司毋須遵守外界施加之資本規定。

外幣風險

三藩市目標集團主要於美國擁有資產及進行其業務。三藩市目標集團之主要外幣風險來自其於美國之物業投資，主要承受美元波動之影響。於三藩市有關期間，三藩市目標集團並無重大外幣風險。

資產抵押

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，三藩市目標集團並無抵押資產。

重大投資、重大收購及出售事項

於三藩市有關期間，三藩市目標集團並無任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一九年餘下時間，三藩市目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於三藩市有關期間，三藩市目標集團並無任何僱員。

或然負債

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，三藩市目標集團並無任何重大或然負債。

III. 紐約目標公司

業務回顧

紐約目標公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。紐約目標公司參與各紐約中介公司之49%投資工具(於紐約投資工具收購協議日期之未支付投資總額約為63,510,000美元(約港幣498,350,000元))，而紐約中介公司則間接持有紐約物業之全部權益。

自二零一八年十二月十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間(「紐約有關期間」)，紐約目標公司暫無營業，其於二零一八年十二月三十一日後參與涉及紐約物業之相關投資工具，故工具之應計投資回報並無於紐約有關期間財務報表反映。

財務回顧

摘錄自本通函附錄四所載其會計師報告之紐約目標公司財務資料載列如下：

分部資料及收入

由於紐約目標公司於紐約有關期間暫無營業，故於紐約有關期間並無錄得收入亦無呈列分部資料。

於紐約有關期間，紐約目標公司因產生相關行政開支(主要指註冊成立開支)而錄得除稅前虧損約港幣52,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

由於紐約目標公司成立目的為投資控股，其於紐約有關期間並無流動資產。於紐約有關期間，其因產生相關行政開支而錄得虧絀總額(即負債淨額)約港幣52,000元。

於紐約有關期間，紐約目標公司毋須遵守外界施加之資本規定。

外幣風險

紐約目標公司並無外幣風險，原因為其於紐約有關期間暫無營業。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，紐約目標公司並無抵押資產。

重大投資、重大收購及出售事項

於紐約有關期間，紐約目標公司並無任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一九年餘下時間，紐約目標公司並無重大投資或資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於紐約有關期間，紐約目標公司並無任何僱員。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，紐約目標公司並無任何重大或然負債。

本附錄所載資料並不構成載於本通函附錄二、三及四由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之會計師報告其中一部分，載入本通函僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料以及附錄二、三及四所載會計師報告一併閱讀。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 緒言

以下經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段編製，旨在說明建議收購事項對本集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況以及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如本集團建議收購(i) Lithium TopCo Limited(「倫敦目標公司」)之全部已發行股本約99.95%；(ii) 657-667 Mission Limited(「三藩市目標公司」)之全部已發行股本；及(iii) Supreme J Limited(「紐約目標公司」)之全部已發行股本(統稱「收購事項」)已分別於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日完成。

編製下文所呈列未經審核備考財務資料乃為說明(i)經擴大集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表，猶如收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成；及(ii)經擴大集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表及綜合現金流量表，猶如收購事項已於二零一八年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。由於其假設性質使然，未必真實反映倘收購事項於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日或任何未來日期完成之情況下經擴大集團之業績、現金流量或財務狀況。

經擴大集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；(ii)倫敦目標公司及其附屬公司(統稱「倫敦目標集團」)以及三藩市目標公司及其附屬公司(統稱「三藩市目標集團」)於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二及三所載倫敦目標公司及三藩市目標公司

之會計師報告)；及(iii)紐約目標公司於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表(摘錄自本通函附錄四所載紐約目標公司之會計師報告)而編製，並就收購事項作出其他備考調整，猶如收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成。

經擴大集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；(ii)倫敦目標集團及三藩市目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄二及三所載倫敦目標公司及三藩市目標公司之會計師報告)；及(iii)紐約目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之全面收益表及現金流量表(摘錄自本通函附錄四所載紐約目標公司之會計師報告)而編製，並就收購事項作出其他備考調整，猶如收購事項已於二零一八年一月一日完成。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團歷史財務資料、本通函附錄二、三及四分別所載倫敦目標公司、三藩市目標公司及紐約目標公司之會計師報告以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

B. 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註1 港幣千元	倫敦 目標集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註2 港幣千元	三藩市 目標集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註2 港幣千元	紐約 目標公司 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註2 港幣千元	附註3 港幣千元	其他備考調整 附註4 附註5 港幣千元 港幣千元		附註6 港幣千元	經擴大 集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動資產									
機器及設備	137	—	—	—	—	—	—	—	137
投資物業	1,968,000	1,141,754	—	—	30,795	—	—	—	3,140,549
於聯營公司之 權益	338,435	—	116,671	—	—	57,701	—	—	512,807
投資工具	—	—	—	—	—	—	526,352	—	526,352
	<u>2,306,572</u>	<u>1,141,754</u>	<u>116,671</u>	<u>—</u>	<u>30,795</u>	<u>57,701</u>	<u>526,352</u>	<u>—</u>	<u>4,179,845</u>
流動資產									
應收賬款及 其他應收款項	5,074	65,969	—	—	—	—	—	—	71,043
應收聯營公司 款項	7,973	—	—	—	—	—	—	—	7,973
可收回稅項	1,827	—	—	—	—	—	—	—	1,827
銀行結餘及現金	1,425,085	10,347	—	—	(437,700)	(174,340)	(526,300)	—	297,092
	<u>1,439,959</u>	<u>76,316</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(437,700)</u>	<u>(174,340)</u>	<u>(526,300)</u>	<u>—</u>	<u>377,935</u>
流動負債									
其他應付款項及 應計費用	(31,919)	(9,959)	—	(52)	—	—	—	(9,700)	(51,630)
應付予一間中介 控股公司款項	(1,322)	(2,466)	(30)	—	—	—	—	—	(3,818)
應付予同系 附屬公司款項	—	(727)	(2)	—	—	—	—	—	(729)
應付予一名 非控股股東 款項	—	(12)	—	—	—	—	—	—	(12)
應付稅項	(5,557)	(4,200)	—	—	—	—	—	—	(9,757)
	<u>(38,798)</u>	<u>(17,364)</u>	<u>(32)</u>	<u>(52)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9,700)</u>	<u>(65,946)</u>
流動資產/ (負債)淨額	<u>1,401,161</u>	<u>58,952</u>	<u>(32)</u>	<u>(52)</u>	<u>(437,700)</u>	<u>(174,340)</u>	<u>(526,300)</u>	<u>(9,700)</u>	<u>311,989</u>
總資產減流動 負債	<u>3,707,733</u>	<u>1,200,706</u>	<u>116,639</u>	<u>(52)</u>	<u>(406,905)</u>	<u>(116,639)</u>	<u>52</u>	<u>(9,700)</u>	<u>4,491,834</u>

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註1 港幣千元	倫敦 目標集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註2 港幣千元	三藩市 目標集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註2 港幣千元	紐約 目標公司 於 二零一八年 十二月 三十一日 附註2 港幣千元	附註3 港幣千元	其他備考調整		附註6 港幣千元	經擴大 集團 於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元
						附註4 港幣千元	附註5 港幣千元		
非流動負債									
銀行貸款	—	(742,419)	—	—	—	—	—	—	(742,419)
融資租賃責任	—	(51,178)	—	—	—	—	—	—	(51,178)
遞延稅項負債	(40,966)	—	—	—	—	—	—	—	(40,966)
	<u>(40,966)</u>	<u>(793,597)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(834,563)</u>
資產/(負債) 淨額	<u>3,666,767</u>	<u>407,109</u>	<u>116,639</u>	<u>(52)</u>	<u>(406,905)</u>	<u>(116,639)</u>	<u>52</u>	<u>(9,700)</u>	<u>3,657,271</u>
資本及儲備									
股本	3,895	445,177	—	—	(445,177)	—	—	—	3,895
儲備	3,662,872	(38,068)	116,639	(52)	38,068	(116,639)	52	(9,700)	3,653,172
本公司權益股東 應佔總權益	3,666,767	407,109	116,639	(52)	(407,109)	(116,639)	52	(9,700)	3,657,067
非控股權益	—	—	—	—	204	—	—	—	204
總權益/(虧絀)	<u>3,666,767</u>	<u>407,109</u>	<u>116,639</u>	<u>(52)</u>	<u>(406,905)</u>	<u>(116,639)</u>	<u>52</u>	<u>(9,700)</u>	<u>3,657,271</u>

C. 未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註1 港幣千元	倫敦 目標集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	三藩市 目標集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	紐約 目標公司 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	其他備考調整 附註3 附註6 港幣千元		經擴大 集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
收入	101,780	52,680	—	—	—	—	154,460
服務成本	(22,804)	—	—	—	—	—	(22,804)
毛利	78,976	52,680	—	—	—	—	131,656
其他收入	440	—	—	—	—	—	440
行政開支、租務及 市場推廣開支	(12,092)	(4,314)	(2)	(52)	—	(9,700)	(26,160)
投資物業公允價值 增加/(減少)	136,005	(13,023)	—	—	—	—	122,982
經營盈利/(虧損)	203,329	35,343	(2)	(52)	—	(9,700)	228,918
融資收入/(成本)	20,779	(24,591)	—	—	—	—	(3,812)
應佔聯營公司業績	465,682	—	(5,642)	—	—	—	460,040
除稅前盈利/(虧損)	689,790	10,752	(5,644)	(52)	—	(9,700)	685,146
所得稅	(12,947)	(2,217)	—	—	—	—	(15,164)
年內盈利/(虧損)	676,843	8,535	(5,644)	(52)	—	(9,700)	669,982
其他全面收益							
其後可重新分類至 損益之項目：							
換算財務報表為呈列 貨幣之匯兌差額	—	(24,159)	235	—	—	—	(23,924)
年內全面收益總額	676,843	(15,624)	(5,409)	(52)	—	(9,700)	646,058

	倫敦 本集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註1 港幣千元	三藩市 目標集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	紐約 目標公司 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	其他備考調整 附註3 附註6 港幣千元 港幣千元		經擴大 集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	
應佔年內盈利/ (虧損)：							
本公司權益股東	676,843	8,535	(5,644)	(52)	(4)	(9,700)	669,978
非控股權益	—	—	—	—	4	—	4
	<u>676,843</u>	<u>8,535</u>	<u>(5,644)</u>	<u>(52)</u>	<u>—</u>	<u>(9,700)</u>	<u>669,982</u>
應佔年內全面收益 總額：							
本公司權益股東	676,843	(15,624)	(5,409)	(52)	8	(9,700)	646,066
非控股權益	—	—	—	—	(8)	—	(8)
	<u>676,843</u>	<u>(15,624)</u>	<u>(5,409)</u>	<u>(52)</u>	<u>—</u>	<u>(9,700)</u>	<u>646,058</u>

D. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	倫敦 目標集團	三藩市 目標集團	紐約 目標公司	其他備考調整				經擴大 集團
	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註1 港幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	附註3 港幣千元	附註4 港幣千元	附註5 港幣千元	附註6 港幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
經營活動									
除稅前盈利	689,790	10,752	—	—	—	—	—	(9,700)	690,842
經以下項目調整：									
應佔聯營公司業績	(465,682)	—	—	—	—	—	—	—	(465,682)
融資(收入)/成本	(20,779)	24,591	—	—	—	—	—	—	3,812
機器及設備折舊	98	—	—	—	—	—	—	—	98
投資物業公允價值 (增加)/減少	(136,005)	13,023	—	—	—	—	—	—	(122,982)
營運資金變動前之 經營盈利/(虧損)	67,422	48,366	—	—	—	—	—	(9,700)	106,088
應收賬款及其他 應收款項減少/(增加)	1,228	(23,216)	—	—	—	—	—	—	(21,988)
其他應付款項及 應計費用增加	3,337	4,686	—	—	—	—	—	9,700	17,723
應付予一間同系 附屬公司款項減少	—	(17)	—	—	—	—	—	—	(17)
應付予一間中介控股公司 款項減少	(955)	(17,018)	—	—	—	—	—	—	(17,973)
經營所得之現金	71,032	12,801	—	—	—	—	—	—	83,833
已付稅項	(4,583)	(306)	—	—	—	—	—	—	(4,889)
稅項退稅	249	—	—	—	—	—	—	—	249
經營活動所得之現金淨額	66,698	12,495	—	—	—	—	—	—	79,193

	倫敦 本集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註1 港幣千元	三藩市 目標集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元	紐約 目標公司 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註2 港幣千元		其他備考調整			經擴大 集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 附註6 港幣千元
				附註3 港幣千元	附註4 港幣千元	附註5 港幣千元		
投資活動								
收購附屬公司之付款， 扣除所收購附屬公司 之現金	—	—	—	(432,009)	(174,340)	(526,300)	—	(1,132,649)
添置投資物業之付款	(8,080)	—	—	—	—	—	—	(8,080)
添置機器及設備之付款	(19)	—	—	—	—	—	—	(19)
已收銀行利息	13,016	—	—	—	—	—	—	13,016
已收聯營公司之利息	71,637	—	—	—	—	—	—	71,637
已收一間聯營公司之股息	325,000	—	—	—	—	—	—	325,000
聯營公司償還款項	163,516	—	—	—	—	—	—	163,516
向聯營公司墊支款項	(60,902)	—	—	—	—	—	—	(60,902)
投資活動所得/ (所用)之現金淨額	504,168	—	—	(432,009)	(174,340)	(526,300)	—	(628,481)
融資活動								
贖回優先股	—	(24,101)	—	—	—	—	—	(24,101)
已付融資租賃租金之 本金部分	—	(9)	—	—	—	—	—	(9)
已付融資租賃租金之 利息部分	—	(2,559)	—	—	—	—	—	(2,559)
銀行借貸所得款項	—	20,544	—	—	—	—	—	20,544
已付股息	(11,686)	(1,268)	—	—	—	—	—	(12,954)
融資活動所用之現金淨額	(11,686)	(7,393)	—	—	—	—	—	(19,079)
現金及等值現金增加/ (減少)淨額	559,180	5,102	—	(432,009)	(174,340)	(526,300)	—	(568,367)
於二零一八年一月一日之 現金及等值現金	865,905	5,691	—	(5,691)	—	—	—	865,905
外匯匯率變動之影響	—	(446)	—	—	—	—	—	(446)
於二零一八年 十二月三十一日之 現金及等值現金	<u>1,425,085</u>	<u>10,347</u>	<u>—</u>	<u>(437,700)</u>	<u>(174,340)</u>	<u>(526,300)</u>	<u>—</u>	<u>297,092</u>

E. 未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團之經審核綜合財務報表。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二、三及四分別所載倫敦目標公司、三藩市目標公司及紐約目標公司之會計師報告。
3. 根據日期為二零一九年三月七日之買賣協議，本集團有條件同意向萬科香港收購倫敦目標公司之全部已發行股本約99.95%，代價約為42,380,000英鎊(約港幣437,700,000元)。收購須待多項條件(其中包括獲本公司獨立股東批准)達成後，方告完成。根據買賣協議，本集團於二零一九年三月十四日支付約2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)作為訂金。

90%代價(即約38,140,000英鎊(約港幣393,920,000元))將於收購完成時支付，而餘下代價約2,120,000英鎊(約港幣21,890,000元)將於釐定倫敦目標公司於完成日期之綜合資產淨值當日後5個營業日內支付。

於收購完成後，倫敦目標公司將成為本集團擁有約99.95%權益之附屬公司。

所作備考調整指：

- (i) 綜合併入以抵銷倫敦目標公司之股本及綜合賬目之收購前儲備；
- (ii) 綜合併入以確認倫敦目標公司非控股權益應佔之盈利及全面收益總額；及
- (iii) 投資物業公允價值之備考調整計算如下：

	港幣千元
收購倫敦目標公司之代價	437,700
所收購倫敦目標集團可識別資產淨值之賬面值	(407,109)
倫敦目標公司之非控股權益	204
	<hr/>
倫敦目標集團投資物業公允價值之備考調整	<u>30,795</u>

4. 根據日期為二零一九年三月七日之買賣協議，本集團有條件同意向萬科香港收購三藩市目標公司之全部股權以及三藩市目標公司結欠萬科香港之全數貸款、利息(如有)以及其他款項及債務，代價約為22,220,000美元(約港幣174,340,000元)。收購須待多項條件(其中包括獲本公司獨立股東批准)達成後，方告完成。根據買賣協議，本集團於二零一九年三月十四日支付約1,110,000美元(約港幣8,720,000元)作為訂金。

90%代價(即約20,000,000美元(約港幣156,900,000元))將於收購完成時支付，而餘下代價約1,110,000美元(約港幣8,720,000元)將於釐定三藩市目標公司於完成日期之綜合資產淨值當日後5個營業日內支付。

於收購完成後，三藩市目標公司將成為本集團之全資附屬公司。

所作備考調整指：

- (i) 綜合併入以抵銷三藩市目標公司之股本及綜合賬目之收購前儲備；及
- (ii) 於聯營公司之權益之備考調整計算如下：

	港幣千元
收購三藩市目標公司之代價	174,340
所收購三藩市目標集團可識別資產淨值之賬面值	(116,639)
三藩市目標集團於聯營公司之權益之備考調整	57,701
5. 於二零一九年三月七日，紐約目標公司與其同系附屬公司就參與投資工具49%權益訂立參與協議，總代價為64,080,000美元(約港幣502,850,000元)。代價已透過該等同系附屬公司之往來賬目支付，故對紐約目標公司之資產淨值狀況並無影響。	

根據日期為二零一九年三月七日之買賣協議，本集團有條件同意向紐約賣方收購紐約目標公司之全部股權以及紐約目標公司結欠紐約賣方之全數貸款、利息(如有)以及其他款項及債務，代價約為67,070,000美元(約港幣526,300,000元)。收購須待多項條件(其中包括獲本公司獨立股東批准)達成後，方告完成。根據買賣協議，本集團於二零一九年三月十四日支付3,350,000美元(約港幣26,290,000元)作為訂金。

90%代價(即約60,370,000美元(約港幣473,720,000元))將於收購完成時支付，而餘下代價約3,350,000美元(約港幣26,290,000元)將於釐定紐約目標公司於完成日期之綜合資產淨值當日後5個營業日內支付。

於收購完成後，紐約目標公司將成為本集團之全資附屬公司。

所作備考調整指：

- (i) 綜合併入以抵銷紐約目標公司之股本及綜合賬目之收購前儲備；
- (ii) 投資工具之備考調整計算如下：

	港幣千元
收購紐約目標公司之代價	526,300
所收購紐約目標公司可識別負債淨額之賬面值	52
所收購投資工具之備考調整	526,352

6. 有關調整包括經擴大集團就收購事項應付之估計交易成本約港幣9,700,000元。估計交易成本於經擴大集團之綜合全面收益表及綜合現金流量表確認。有關調整預期不會對經擴大集團之綜合全面收益表及綜合現金流量表持續構成影響。
7. 除上文附註5之交易外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團於二零一八年十二月三十一日後任何經營業績或訂立之其他交易。

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



獨立申報會計師擬備備考財務資料的鑒證報告

致萬科置業(海外)有限公司列位董事

本所(以下簡稱「我們」)已完成鑒證工作，以就由萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。備考財務資料包括於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，該等備考財務資料載列於 貴公司所刊發日期為二零一九年五月二十一日的通函(「通函」)附錄六A至E部分。董事擬備備考財務資料所依據的適用準則載述於通函附錄六A至E部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明建議收購倫敦目標公司、三藩市目標公司及紐約目標公司(「建議收購事項」)對 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如建議收購事項於二零一八年十二月三十一日和二零一八年一月一日已經發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至該日止年度的綜合財務報表(已就此刊發審計報告)。有關 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(已就此刊發審計報告)。

董事就備考財務資料須承擔的責任

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

我們的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於二零一八年十二月三十一日或二零一八年一月一日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用的適用標準是否為呈

列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

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

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

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當的為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年五月二十一日

以下為獨立估值師萊坊就目標物業於二零一九年二月二十八日之估值編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

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

敬啟者：

位於英國倫敦以及美國紐約及三藩市之三項物業之估值

根據萬科置業(海外)有限公司(「貴公司」)之指示，吾等對上述位於英國及美國之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行外部視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供於二零一九年二月二十八日吾等對第1及2號物業現況下之市值以及對第3號物業之發展總值之意見。發展總值界定為物業所有可售單位之總市值，當中假設物業已於估值日期全面完工，而並無計及任何未支付建築成本或發展成本。

估值基準

吾等之估值乃對該等物業市值發表意見，吾等界定市值為「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額」。

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

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

於編製估值報告時，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章及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一七年版)》相關條文所載規定。

估值方法

由於 貴公司持作投資之第1及2號物業產生收入，吾等認為相比起其他估值方法，採用「收益法一年期及復歸法」最適合對該等物業進行估值。於吾等估值過程中，吾等對該等物業進行估值，方法為經計及來自現有租約所產生及／或現有市場上可實現之物業租金收入，並適當考慮租約之復歸收入潛力，其後將其資本化以按適當資本化率釐定市值。吾等亦參考市場上可用銷售憑證。

由於第3號物業持作出售，吾等認為相比起其他估值方法，採用市場法最適合對該物業進行估值。於吾等估值過程中，吾等於市場上有可資比較交易之情況下對該物業進行估值，並假設物業權益在交吉情況下出售。

業權文件及產權負擔

吾等並無就所估物業進行查冊，惟已獲 貴公司及其法律顧問提供有關該等物業業權文件之摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實 貴公司交予吾等之副本未必顯示之任何修訂。於吾等估值過程中，吾等倚賴 貴公司及其法律顧問就該等物業之業權及其他法律事宜提供之資料。

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。除另有所指外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、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。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情以及地盤及樓面面積等事宜之意見。隨附估值報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行詳盡實地量度以核實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等假設交予吾等之文件所示面積屬正確。 貴公司亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部，視察乃由梁偉明，MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)於二零一九年三月及Victoria Davey，MRICS於二零一八年十二月進行。然而，吾等並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設施等是否合適。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理審慎態度及技巧(但毋須對 貴集團承擔絕對義務)，以確保指示之物業地址所指該等物業為吾等所視察及載於估值報告之該等物業。

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，吾等在假設該等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

僅除另有所指外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何規則及規例、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已

進一步假設本報告依據之該等物業任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

備註

於吾等估值時，萊坊已根據吾等於估值日期所得資料及數據編製估值。吾等須承認，房地產市場受到市場波動影響，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的影響。因此，務請注意，估值日期後發生之任何市場波動、政策及社會變動或其他出乎意料之事件均可能對該等物業估值構成影響。

吾等乃根據吾等之海外公司或聯繫公司所作估值工作而進行估值。

貨幣

除非另有所指，第1號物業之所有金額均以英鎊列賬，而第2及3號物業之所有金額均以美元列賬。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港
中環花園道1號
中銀大廈55樓
萬科置業(海外)有限公司
列位董事 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

二零一九年五月二十一日

附註：梁偉明為合資格估值師，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積逾25年經驗。

估值報告

貴公司持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下之市值																		
1. 英國 Ryder Court, 12-14 Ryder Street, St James's, London, SW1	<p>該物業包括整個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>該物業之總樓面面積約為75,813平方呎，面積明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th>概約 樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>地下至5樓</td> <td>66,451</td> </tr> <tr> <td>倉庫及其他</td> <td>地下</td> <td>459</td> </tr> <tr> <td>食肆</td> <td>地下</td> <td>1,048</td> </tr> <tr> <td>食肆</td> <td>地庫</td> <td>7,855</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>75,813</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓層	概約 樓面面積 (平方呎)	辦公室	地下至5樓	66,451	倉庫及其他	地下	459	食肆	地下	1,048	食肆	地庫	7,855	總計：		<u>75,813</u>	<p>該物業目前全面出租予多名租戶作辦公室及商業用途。該物業現行總年租約為5,935,627英鎊，最後一份租約將於二零三五年五月屆滿。</p>	115,450,000英鎊 (壹億壹仟伍佰肆拾伍萬英鎊)
用途	樓層	概約 樓面面積 (平方呎)																			
辦公室	地下至5樓	66,451																			
倉庫及其他	地下	459																			
食肆	地下	1,048																			
食肆	地庫	7,855																			
總計：		<u>75,813</u>																			
	<p>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。</p>																				

附註：

1. 該物業目前由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。

於二零一九年
二月二十八日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 美國 657 and 663-667 Mission Street, San Francisco, CA 94105	<p>該物業包括整個657 and 663-667 Mission Street，此乃兩幢毗鄰辦公樓，座落於一幅長方形地盤之上，總地盤面積為25,160平方呎。</p> <p>657 Mission Street包括一幢六層高連同一層地庫之大樓，而663-667 Mission Street則包括一幢四層高連同一層地庫之大樓，位於三藩市Market Financial Area南面之Mission Street。</p> <p>該物業於一九零七年及一九一六年落成，現正進行翻新並重新配置作創意辦公室空間。該物業地下部分亦將翻新作零售空間。預期翻新工程將於二零一九年十月完成。該物業之面積明細(包括天台範圍)載列如下：</p>	<p>該物業之全部辦公室部分(樓面面積約為149,391平方呎)出租予一名單一租戶，首年之基本年租約為9,512,782.5美元，租金按年上升3%。租期自二零一九年十月起至二零三一年四月止，為期12.5年。該物業之零售部分目前空置。</p>	<p>167,000,000美元 (壹億陸仟柒佰萬美元) (請參閱附註3)</p>

用途	樓層	概約 樓面面積 (平方呎)
辦公室	1樓至6樓	149,391
零售	1樓	5,500
總計：		<u>154,891</u>

該物業土地部分以永久業權持有。

附註：

- 該物業目前由657-667 Mission Property Owner, LLC所擁有。
- 該物業受兩份以SM Finance Warehouse III LLC為受益人之貸款協議規限。
- 據貴公司表示，該物業於估值日期之未支付翻新成本約為65,000,000美元。應貴公司指示，吾等並無於估值過程中扣減未支付翻新成本，並假設有關於款項已悉數結清。據貴公司表示，未支付翻新成本已計入收購物業之代價內，因此，吾等認為，上述假設對本估值而言屬公平合理。

持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 二月二十八日 之發展總值																		
3. 美國 25 Park Row, New York, NY 10038	<p>該物業包括整個25 Park Row，將發展為一幢46層高連同一層地庫之大樓，座落於一幅地塊之上，地盤面積約為17,801平方呎。</p> <p>該物業位於曼克頓金融區Park Row東南面Ann Street與Beekman Street之間。</p> <p>完成後，該物業將提供公寓及配套設施連同零售及辦公室單位，總樓面面積約為241,563平方呎，面積明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th>概約 樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>5樓至46樓</td> <td>185,721</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>3樓</td> <td>16,585</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>地庫至2樓</td> <td>37,878</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td></td> <td>1,379</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>241,563</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業亦將包括22個地庫停車位。</p> <p>該物業土地部分以永久業權持有。</p>	用途	樓層	概約 樓面面積 (平方呎)	公寓	5樓至46樓	185,721	辦公室	3樓	16,585	零售	地庫至2樓	37,878	倉庫		1,379	總計：		<u>241,563</u>	該物業目前在發展中，預期將於二零一九年第四季度落成。	476,000,000美元 (肆億柒仟陸 佰萬美元) (請參閱 附註2及3)
用途	樓層	概約 樓面面積 (平方呎)																			
公寓	5樓至46樓	185,721																			
辦公室	3樓	16,585																			
零售	地庫至2樓	37,878																			
倉庫		1,379																			
總計：		<u>241,563</u>																			

附註：

- 該物業目前由Park Row 23 Owners LLC所擁有。據 貴公司表示， 貴公司僅就發展紐約物業而持有投資工具49%權益，惟並無持有紐約物業任何股權。
- 據 貴公司表示，該物業之住宅部分(總樓面面積約為4,379平方呎)已預售，總代價約為7,830,000美元。根據 閣下之指示，已預售單位計入是次估值，吾等亦於估值過程中加以考慮。
- 根據 閣下之指示，吾等按完成基準就該物業進行估值，並假設該物業已於估值日期按照吾等獲提供之發展計劃落成，而並無計及任何未支付之建築成本。
- 該物業受以Bank of the Ozarks為受益人之貸款規限。

I. 責任聲明

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

II. 權益披露

(a) 董事之權益及／或淡倉

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

於相聯法團萬科之權益

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

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

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事概無在本公司或其

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

(b) 主要股東之權益及／或淡倉

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

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

附註：

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

於最後實際可行日期，據各董事所知，本公司並無獲知會有任何其他人士(本公司董事除外)於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於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，或須根據證券及期貨條例第336條記入登記冊之權益或淡倉。

III. 競爭權益

下表所列董事亦為萬科及／或其附屬公司及聯屬公司之董事及／或高級職員。

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

本公司及其附屬公司主要於香港從事物業發展及融資、物業租務及管理業務。於最後實際可行日期，本集團於香港分別擁有一項投資物業以及一項在建物業之20%權益。萬科香港及其附屬公司(不包括本集團)亦於香港涉足物業發展及物業投資業務。此外，收購事項完成後，經擴大集團及萬科香港集團(不包括經擴大集團)均於英國及美國從事物業發展及投資業務。因此，此可能構成兩個集團間之競爭業務。

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

非執行董事李凱彥先生及Lin Lily女士以及獨立非執行董事陳維曦先生、羅芷妍女士及岑信江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其他高級行政人員協助下，以謹慎態度及卓越技能，確保本集團於經營業務時與萬科香港保持公平及獨立性。

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

IV. 於合約或安排及資產之權益

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

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

作為共同投資安排其中一環，以下為董事於銷售公司及／或VPO訂約各方之權益：

- (a) 倫敦目標公司約0.05%實際權益由萬科若干僱員(包括Lin Lily女士)間接擁有；
- (b) 三藩市物業約0.295%實際權益由萬科若干僱員(包括李凱彥先生)間接擁有；
- (c) 各紐約中介公司於投資工具約0.83%實際權益分別由萬科若干僱員(包括闕東武女士及李凱彥先生)間接擁有；
- (d) VPO US及VPO UK各自約20%實際權益分別由海外管理團隊主要成員(包括李凱彥先生及Lin Lily女士)間接擁有。

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

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

V. 訴訟

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

VI. 重大不利變動

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

VII. 服務合約

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

VIII. 重大合約

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

- (a) 倫敦物業收購協議；
- (b) 三藩市物業收購協議；
- (c) 紐約投資工具收購協議；及
- (d) 管理服務框架協議。

IX. 專家及同意書

以下為名列於本通函或提供本通函所載意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
實德新源資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
萊坊測量師行有限公司	估值師

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

於最後實際可行日期：

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

X. 一般事項

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

XI. 備查文件

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

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 倫敦物業收購協議；
- (c) 三藩市物業收購協議；
- (d) 紐約投資工具收購協議；
- (e) 管理服務框架協議；

- (f) 獨立董事委員會所發出日期為二零一九年五月二十一日之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 實德新源資本所發出日期為二零一九年五月二十一日之函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (h) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (i) 申報會計師畢馬威會計師事務所所發出倫敦目標集團、三藩市目標集團及紐約目標公司各自之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二至四；
- (j) 申報會計師畢馬威會計師事務所所發出經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，以說明收購事項之影響，全文載於本通函附錄六；
- (k) 萊坊所發出倫敦物業、三藩市物業及紐約物業各自之估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (l) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之同意書；及
- (m) 本通函。

vanke

萬科置業(海外)有限公司

VANKE PROPERTY (OVERSEAS) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

股東特別大會通告

茲通告萬科置業(海外)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年六月六日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司股東週年大會結束後)假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准以下事項。

普通決議案

1. 「動議批准及確認Vanke UK Investment Company Limited與萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)所訂立日期為二零一九年三月七日之買賣協議(「倫敦物業收購協議」，註有「A」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)以及其項下條款及擬進行交易。」
2. 「動議批准及確認Vanke US Investment Company Limited(「Vanke US Investment」)與萬科香港所訂立日期為二零一九年三月七日之買賣協議(「三藩市物業收購協議」，註有「B」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)以及其項下條款及擬進行交易。」
3. 「動議批准及確認Vanke US Investment與喬戈裏投資(香港)有限公司(「紐約賣方」)所訂立日期為二零一九年三月七日之買賣協議(「紐約投資工具收購協議」，註有「C」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)以及其項下條款及擬進行交易。」
4. 「動議確認及批准(i) Vanke Overseas UK Management Limited；(ii) Vanke US Management LLC；(iii) Vanke Overseas Management Holding Company Limited；(iv) 萬科香港；(v) 紐約賣方；與(vi) Vanke Holdings USA LLC所訂立日期為二零一九年三月七日之協議(「管理服務框架協議」，註有「D」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易以及截至二

股東特別大會通告

零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限。」

5. 「動議授權本公司每名及全體執行董事(「執行董事」)(不論獨自或聯同另一執行董事共同)代表本公司簽署及簽立有關其他文件以及補充協議及契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑),並作出及採取彼可能認為就實行倫敦物業收購協議、三藩市物業收購協議、紐約投資工具收購協議及管理服務框架協議及/或其項下擬進行交易或使之生效或就此而言屬必要、適宜或合宜之一切有關事宜及一切有關行動。」

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事兼首席執行官
關東武

香港,二零一九年五月二十一日

附註:

- (i) 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一名或多名受委代表(必須屬個人身份)代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 委任代表之文據及授權簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人認證之授權書或授權文件副本,最遲須於大會及任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (iii) 茲提述本公司日期為二零一九年五月六日之股東週年大會通告(「股東週年大會通告」)及本公司日期為二零一九年五月十七日之公佈(「暫停登記手續公佈」)。誠如股東週年大會通告及暫停登記手續公佈所述,為釐定出席謹訂於二零一九年六月六日(星期四)舉行之股東週年大會並於會上投票之資格,本公司將由二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月六日(星期四)(包括首尾兩日)期間(「股東週年大會暫停登記手續期間」)暫停辦理股東登記手續,期間不會進行本公司股份過戶登記。就股東特別大會而言,釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期將為二零一九年六月五日(星期三)。鑑於股東週年大會暫停登記手續期間,為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (iv) 會上所有表決均以投票方式進行。

股東特別大會通告

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)

非執行董事：

陳志裕先生、李凱彥先生、Lin Lily女士

獨立非執行董事：

陳維曦先生、羅芷妍女士、張安志先生