

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部萬科海外投資控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

vanke

萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

主要及關連交易 收購ENIGMA COMPANY LIMITED 全部已發行股本 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問函件載於本通函第17至31頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二二年一月二十日(星期四)上午十一時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請閣下將隨附代表委任表格填妥並儘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，並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

有關為保障股東之健康與安全及防止新型冠狀病毒(COVID-19)疫情擴散而將於股東特別大會實施之措施，請參閱本通函第1頁，其包括但不限於：

- 必須進行體溫測量／檢查及健康申報
- 必須自備外科口罩
- 不會派發茶點、飲品、禮餅券或公司禮物
- 按指示就座

任何不遵守預防措施之人士或會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。本公司提醒所有股東，彼等毋須親身出席股東特別大會以行使投票權，並謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其受委代表，以在股東特別大會上就有關決議案進行表決，替代親身出席股東特別大會。

二零二一年十二月三十一日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件.....	17
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層論述及分析.....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 – 該物業之估值.....	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會之預防措施

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，為保障與會股東、員工及其他持份者免受感染風險，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施，包括但不限於：

- (i) 將在股東特別大會會場入口為各與會者進行強制體溫測量。任何體溫高於攝氏37.4度之人士，或會被拒絕進入大會會場或被要求離開大會會場；
- (ii) 所有與會者或會被問及(a)於緊接股東特別大會前14日期間內是否離港外遊；及(b)是否須按任何香港政府規定進行檢疫隔離。任何人士就上述任何問題的答覆為「是」，則可能不獲批准進入大會會場或被要求離開大會會場；
- (iii) 各與會者必須在大會會場內全程佩戴外科口罩。請注意，大會會場內將不會提供口罩，與會者須自備口罩；
- (iv) 將不設茶點或飲品招待或外帶，亦不會派發禮餅券或公司禮物；及
- (v) 按指示就座，並保持安全的座位距離。

在法律允許之範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者之安全。視乎COVID-19疫情發展，本公司或會對預防措施作進一步變動，並可能於適當時候就有關措施另行刊發公告。

為保障所有持份者之健康與安全，並貫徹香港政府近期頒佈之COVID-19指引(可於www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html查閱)，本公司提醒獨立股東毋須親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方案，獨立股東可使用本通函隨附之代表委任表格，透過填妥投票指示，委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票表決，以替代親身出席股東特別大會。代表委任表格須按本通函所載於指定時間前交回本公司之香港股份過戶登記分處。

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	根據買賣協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「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
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十一月二十二日內容有關收購事項之公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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、星期日、公眾假期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，一家於中國成立之股份有限公司，其已發行H股及已發行A股分別於聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(證券代碼：000002)上市
「本公司」	指	萬科海外投資控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	待訂約各方協定完成落實之日期，且為所有條件達成(或獲豁免)之30個營業日內，或賣方與買方可能協定惟不遲於最後截止日期之其他日期
「完成資產淨值」	指	具有本通函「買賣協議之主要條款—代價」一節所賦予之涵義

釋 義

「條件」	指	買賣協議項下所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	約港幣852,900,000元(可予調整),即買方根據買賣協議之條款及條件就銷售股份及銷售貸款應付賣方之總代價
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「訂金」	指	具有本通函「買賣協議之主要條款—代價」一節所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司建議於二零二二年一月二十日(星期四)召開及舉行之股東特別大會,以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之本集團
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事蔡奮威先生、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(其中包括)就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	卓亞融資有限公司,一家可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團,為獲委任就買賣協議及其項下擬進行交易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股東

釋 義

「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
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司委聘之合資格估值師行，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月二十九日，即本通函於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	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二二年三月三十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	VOI訂約各方(即Vanke Overseas Management Holding Company Limited、Vanke Overseas UK Management Limited、Vanke US Management LLC及萬科控股(香港)有限公司)與萬科香港訂約各方(即Vanke Holdings USA LLC、萬科置業(香港)有限公司及喬戈裏投資(香港)有限公司)就VOI訂約各方向萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及/或投資項目(由獨立第三方及其附屬公司管理之基金之投資除外)中擁有權益之萬科其他附屬公司)提供管理服務所訂立日期為二零二零年九月七日之管理服務框架協議
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「紐約物業」	指	位於美國紐約25 Park Row之物業
「訂約各方」	指	買賣協議之訂約各方
「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

釋 義

「完成前承諾」	指	買賣協議所載有關目標集團之完成前承諾，即賣方作出契約承諾將於完成前採取或不採取有關目標集團之若干行動，如確保目標集團須於其日常及一般業務過程中經營業務、保留及保護目標集團之資產、不訂立超出一定金額之任何安排(除非經買方同意)、不宣派任何股息等
「該物業」	指	誠如本通函「該物業之資料」一段所述多塊或多幅土地
「買方」	指	Vanke Hong Kong Investment Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「保留金」	指	具有本通函「買賣協議之主要條款—代價」一節所賦予之涵義
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時結欠、欠付或應付萬科香港集團(不包括本集團)之本金、利息(如有)以及其他款項及債務
「銷售股份」	指	目標公司之已發行股份，相當於目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「三藩市物業」	指	位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣目標公司全部已發行股本及轉讓銷售貸款所訂立日期為二零二一年十一月二十二日之協議

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	Enigma Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本通函日期為萬科香港之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited
「Vanke US」	指	Vanke Holdings USA LLC，一家於特拉華州註冊成立之有限公司，為萬科之全資附屬公司
「賣方」	指	Oceanic Jade Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為萬科香港之全資附屬公司
「萬科香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為萬科(間接持有本公司已發行股本75%)之間接全資附屬公司兼本公司控股股東
「萬科香港集團」	指	萬科香港及其附屬公司
「保證」	指	買賣協議所載有關目標集團之聲明及保證，如企業事宜、賬目、訴訟及合規、銀行及財務、合約、僱員、物業、保險、稅務、知識產權等
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

vanke

萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

執行董事：

孫嘉先生(主席)

闕東武女士(首席執行官)

李凱彥先生

周悅女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309,

Ugland House,

Grand Cayman,

KY1-1104,

Cayman Islands

獨立非執行董事：

蔡奮威先生

羅芷妍女士

張安志先生

香港主要營業地點：

香港中環

花園道1號

中銀大廈55樓

敬啟者：

主要及關連交易
收購ENIGMA COMPANY LIMITED
全部已發行股本
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，於二零二一年十一月二十二日(交易時段後)買方(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，(i)買方同意收購，而賣方同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及(ii)賣方同意向買方轉讓，而買方同意受讓銷售貸款，代價約為港幣852,900,000元(可予調整)。完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本公司之財務報表。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款概述如下：

日期：二零二一年十一月二十二日

訂約方：(1) 賣方：Oceanic Jade Limited

(2) 買方：Vanke Hong Kong Investment Company Limited

將予收購資產

根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；賣方同意向買方轉讓，而買方同意受讓銷售貸款，有關貸款於二零二一年十月三十一日約為港幣826,800,000元(視乎條件而定)。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之代價約為港幣852,900,000元，其中銷售貸款之代價將為銷售貸款於完成日期之未償還金額，而銷售股份之代價將為代價減銷售貸款代價之代價(可予調整)，並應按下列方式支付：

- (a) 約港幣42,600,000元，相當於代價之約5%，已於二零二一年十一月二十六日向賣方支付(「訂金」)，倘買賣協議終止，訂金須予退還；
- (b) 約港幣767,700,000元，相當於代價之約90%，將於完成以即時可供動用資金向賣方支付；及
- (c) 約港幣42,600,000元，相當於代價之約5%，將於釐定本公司於完成日期之綜合資產淨值(「完成資產淨值」)當日後5個營業日之日對即時可供動用資金作出調整(「保留金」)。

完成資產淨值釐定基準為該物業價值固定為港幣635,500,000元(按100%基準計算)。完成資產淨值將根據於完成日期目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付款項及應計負債(銷售貸款除外)釐定。

董事會函件

倘完成資產淨值高於或低於約港幣852,900,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據完成資產淨值與約為港幣852,900,000元之代價間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限均為保留金)。保留金(或其中部分)其後將視乎情況發放予賣方或由買方保留。

訂約各方預期，目標集團於二零二一年十一月一日至完成日期期間將產生(i)少量行政開支；(ii)目標集團之尚未償還貸款之利息約每月港幣2,000,000元；及(iii)有關該物業之拆卸、土地勘測及設計之建築成本及專業費用(上限為於二零二一年十月三十一日尚未履行之資本承擔)。此外，完成資產淨值將按該物業之固定價值釐定。因此，訂約各方預期完成資產淨值之調整不會超過保留金。故此，本公司認為，買賣協議項下規定之調整機制屬公平合理。

代價將以本公司之內部資源支付。由於本公司預期本集團之出售事項所得款項將於完成日期前可供動用，內部資源將足以撥付代價。倘於完成時未能動用該等所得款項且於完成日期之內部資源不足，則本集團將以銀行貸款撥付部分代價。

釐定代價之基準

代價由買方與賣方經參考下列各項後公平磋商釐定：

- (1) 該物業於二零二一年十月三十一日之初步估值港幣635,500,000元；及
- (2) 目標集團於二零二一年十月三十一日之綜合資產淨值約港幣311,000元；及
- (3) 銷售貸款約港幣826,800,000元，該筆款項由目標集團主導用作該物業所在地塊之收購成本約港幣609,800,000元及該物業迄今產生之重建成本。

該物業之估值由本公司獨立測量師萊坊進行。測量師已以市場法就該物業進行估值。本公司於本通函附錄五載入該物業之估值報告。

經計及上文所載釐定代價之基準，本公司認為代價屬公平合理。

董事會函件

先決條件

除非條件由買方另行豁免，否則完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成後，方可作實：

- (1) 取得一切必要公司授權或股東批准且維持有效，包括獲獨立股東於股東特別大會批准；
- (2) 獲授賣方合理認為就收購事項必須向第三方、政府或監管機構取得所需之一切必要有效批准、牌照、授權、同意、豁免或通知；
- (3) 賣方所作各項保證截至完成日期在所有重大方面仍屬真實及準確；
- (4) 買方或其代表完成對目標集團之業務、營運及該物業之法律及財務盡職審查，且獲買方信納；
- (5) 自買賣協議日期起直至完成日期，(i)目標集團之財務狀況、業務營運或前景；(ii)目標集團於該物業之權益及權利；(iii)相關集團公司對該物業之業權或該物業之狀況概無任何重大不利變動；及
- (6) 有關目標公司之完成前承諾已由賣方妥為遵守。

除條件(1)及(2)不可豁免外，買方可透過書面通知賣方全權酌情豁免任何或所有條件。

賣方向買方承諾促使本公司作出合理努力，確保條件在合理切實可行之情況下儘快及無論如何於最後截止日期前獲達成，且獲買方信納，惟須於完成時達成之條件(3)、(5)及(6)則除外。

訂約各方各自須於條件獲達成時通知另一訂約方(賣方須於條件(2)、(3)、(5)及(6)獲達成時通知買方，而買方則須於條件(1)、(2)及(4)獲達成時通知賣方)。

倘任何條件未能於最後截止日期下午五時正或之前獲全面達成或獲豁免(須於完成時達成之條件(3)、(5)及(6)則除外)，則任何一名訂約方可向另一訂約方發出書面通知終止買賣協議，其後：

- (1) 賣方須於15個營業日內向買方不計利息悉數退還訂金；及
- (2) 買方毋須繼續購買銷售股份及銷售貸款。

於本通函日期，除獨立股東於股東特別大會上之批准外，所有條件已獲達成。

董事會函件

完成

完成將於完成日期落實。完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將於本公司之財務報表綜合入賬。

有關訂約各方之資料

有關本集團之資料

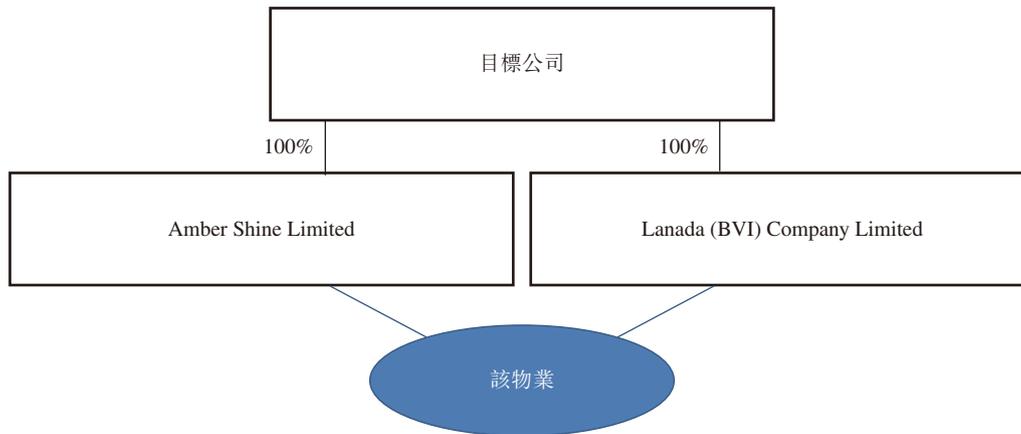
本公司及其附屬公司主要從事資產管理，以及物業發展及物業投資。

有關賣方及萬科香港之資料

賣方為萬科香港之全資附屬公司，為一間投資控股公司。萬科香港主要從事物業發展及投資。萬科香港為本公司之控股股東，並由萬科間接全資擁有。

有關目標集團之資料

以下為目標集團於本通函日期之集團架構圖：



目標公司為於二零一五年八月二十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股。Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司之附屬公司，分別於該物業之全部權益中直接持有約10%及90%。目標集團有意將該物業重建為住宅及商業樓宇。

目標集團就收購於其之全部權益產生之原收購成本及應收目標集團之全部股東貸款(包括已付交易費及印花稅)約為港幣827,200,000元。

董事會函件

目標集團之財務資料

下表載列目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合賬目概要：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一九年 十二月三十一日 港幣 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣 (未經審核)
收入	-	-
除稅前盈利	52,542	1,402,871
除稅後盈利	52,542	1,202,047
(負債淨額)/資產淨值	(19,927)	1,182,120

有關該物業之資料

位於香港深水埗的該物業包括(1)新九龍內地段第980號餘段；(2)新九龍內地段第976號A分段第1小分段餘段；(3) A分段第4小分段餘段；(4) A分段第2小分段餘段；(5) A分段第3小分段餘段；(6) A分段第5小分段餘段及(7) A分段餘段各片或各幅土地，連同建於其上之豎設物及建築物，即香港深水埗醫局街221-233號。該物業之佔地面積合共約7,420平方呎，用作住宅及/或商業用途。

上述地塊須受被視為根據香港法例第40章政府租契條例獲批之政府租約所規限，期限為一八九八年七月一日至二零四七年六月三十日。

該物業現時正在進行拆卸及土地勘測。於本通函日期，重建該物業為住宅為主項目之項目正處於設計階段。

本集團之若干僱員通過萬科香港集團於二零二一年實施之共同投資計劃已為該物業之發展作出合共約港幣439,000元的投資，並收取若干利息收入作為回報。

收購事項之財務影響

完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將綜合併入本公司之財務報表。

資產及負債

於二零二一年六月三十日，本集團之未經審核綜合資產及負債總額分別約為港幣5,770,700,000元及港幣1,623,200,000元。假設完成於二零二一年六月三十日落實，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債總額因收購事項而分別增加至約港幣6,074,000,000元及港幣1,927,300,000元。

盈利

誠如本通函附錄二所載，截至二零二一年十月三十一日止十個月，目標集團之除稅後虧損約為港幣871,000元。

由於目標集團之財務業績將於完成後綜合併入本集團之財務業績，故本集團盈利自完成起將受目標集團之表現所影響。由於目標集團主要從事開發尚未開發之該物業，故收購事項將不會對本集團盈利造成任何即時重大影響。然而，預期收購事項於該物業發展完成後將對本集團整體盈利帶來正面影響及擴闊本集團之中期盈利基礎。

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四。

進行收購事項之理由及好處

本集團一直發掘擴充規模及提升盈利能力的機遇，以提升為股東帶來的回報，本集團亦對香港物業市場之長遠前景抱持樂觀態度。本集團有意將該物業開發為住宅為主的項目。董事會相信收購事項就本公司而言屬具吸引力之投資良機，透過拓闊本集團之物業組合及收入基礎，將提升本集團之整體競爭力，此舉在競爭日益激烈時至關重要。

預期銷售於該物業興建之住宅單位將於二零二四年下半年為本集團貢獻收入。

由於上述理由，董事認為，買賣協議之條款及條件由訂約各方經公平磋商後協定，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之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。此外，由於賣方為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港為間接持有本公司已發行股本75%之控股股東，

董事會函件

故賣方為一名關連人士且根據上市規則第14A章，收購事項構成一項關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

董事概無於收購事項中擁有任何重大權益，亦無就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

卓亞融資有限公司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

股東特別大會將於二零二二年一月二十日(星期四)上午十一時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓舉行。召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

股東特別大會上將提呈批准買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

無論閣下能否出席股東特別大會及／或親身於股東特別大會上投票，務請將隨函附奉之代表委任表格填妥並儘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任何續會，並於會上投票。

僅獨立股東將有權於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投票。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)須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。萬科之聯繫人Wkland Investments持有292,145,949股股份，佔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投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用之原則作出決定，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

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二二年一月十七日(星期一)至二零二二年一月二十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年一月十四日(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17樓1712-1716號舖。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第16頁所載獨立董事委員會函件及本通函第17至31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，內容有關買賣協議及其項下擬進行交易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，買賣協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而買賣協議項下擬進行交易於本集團之日常及一般業務過程中進行。此外，獨立董事委員會認為，買賣協議及其項下擬進行交易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上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。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上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

完成須待其先決條件達成後方告作實，因此，收購事項未必一定付諸實行。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
萬科海外投資控股有限公司
執行董事兼首席執行官
關東武

二零二一年十二月三十一日

vanke

萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

敬啟者：

**主要及關連交易
收購ENIGMA COMPANY LIMITED
全部已發行股本**

吾等謹此提述本公司所刊發日期為二零二一年十二月三十一日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，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，以考慮買賣協議及其項下擬進行交易並就此向獨立股東提供推薦意見。吾等謹請閣下垂注通函第7至15頁所載董事會函件及通函第17至31頁所載獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問於其函件載列所考慮因素、理由及意見後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行交易按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而買賣協議及其項下擬進行交易於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且買賣協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成批准新買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
蔡奮威先生

獨立非執行董事
羅芷妍女士

獨立非執行董事
張安志先生

謹 啟

二零二一年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



卓亞融資有限公司
香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心1405-09室

敬啟者：

主要及關連交易 收購ENIGMA COMPANY LIMITED 全部已發行股本

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月三十一日之通函(「**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。

經參考董事會函件，於二零二一年十一月二十二日，賣方(為萬科香港之全資附屬公司)與買方(為 貴公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意向賣方購買銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及(ii)賣方同意向買方轉讓，而買方同意受讓銷售貸款，代價約為港幣852,900,000元(可予調整)。

經參考董事會函件，由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易。此外，由於賣方為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港為間接持有 貴公司已發行股本75%之控股股東，故賣方為一名關連人士且根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

由獨立非執行董事蔡奮威先生、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)買賣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)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益並於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會就批准收購事項之決議案如何投票向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於過去兩年及直至最後實際可行日期，吾等僅就 貴公司日期為二零二零年十月十二日之通函所述若干持續關連交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除吾等就上述委聘以及是次獲委任為獨立財務顧問向 貴公司提供服務應收之一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等將向 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獲得任何利益。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、萬科、其各自之附屬公司及緊密聯繫人之間概無關係或利益而可能被合理視為妨礙吾等就收購事項擔任獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

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) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)；(ii) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二一年中期報告」)；(iii)買賣協議；(iv)獨立合資格估值師萊坊(「獨立估值師」)就該物業發出之估值報告(「估值報告」)；(v)通函所載之其他資料；及(vi)可從公開資料來源取得之相關市場數據及資料。

吾等並無就目標集團之資產及負債作出任何獨立評估或估值，且除通函附錄五所載之估值報告外，吾等亦無獲提供任何有關評估或估值。吾等所依據之估值報告由獨立估值師編製。

吾等亦倚賴(i)吾等與董事及 貴公司高級管理層(統稱「管理層」)作出之討論；(ii)吾等就市場數據進行之研究；及(iii)通函所載列或提述及/或 貴公司及管理層向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載列或提述及/或向吾等提供之一切聲明、資料、意見及陳述於其作出之時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬準確。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以就吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞。吾等認為，吾等已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之憑證，以就吾等之意見提供合理基礎。吾等亦已假設管理層於通函所作一切意見陳述均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出。

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，就彼等所深知及確信，彼等於通函內所表達之意見乃經審慎仔細考慮後作出，且通函所載資料並無遺漏任何其他重大事實，足以致令當中任何陳述在所有重大方面產生誤導。

儘管吾等已採取合理步驟符合上市規則項下之規定，惟吾等並無對通函所載由 貴公司或代表 貴公司所提供或作出之資料、意見或聲明進行任何獨立核證，亦無對 貴集團或收購事項涉及任何其他人士之業務事宜、內部監控或資產及負債進行獨立調查。吾等作為獨立財務顧問，對本意見函件以外通函任何部分之內容概不負責。

吾等之意見基於最後實際可行日期生效之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等截至該日獲得之資料。股東務請注意，後續發展或變動(包括市場、經濟狀況、交易對手風險及新型冠狀病毒疫情之任何重大變動)可能影響及/或改變吾等之意見，而吾等概無責任更新有關意見，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。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出以作參考，以供彼等考慮收購事項，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉載本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關收購事項之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項之背景資料及理由

有關 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事資產管理，以及物業發展及物業投資。

獨立財務顧問函件

貴集團之財務表現

下文載列 貴集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一九財年」及「二零二零財年」)各年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月(分別為「二零二零年上半年」及「二零二一年上半年」)各期間之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告：

	截至		截至	
	六月三十日止六個月		十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	230,707	233,191	474,524	251,477
物業投資	71,584	76,236	152,721	127,141
物業發展	44,326	42,576	84,469	41,438
資產管理	114,797	114,379	237,334	82,898
毛利	<u>147,341</u>	<u>146,242</u>	<u>305,281</u>	<u>172,324</u>
期／年內盈利	<u><u>271,566</u></u>	<u><u>54,840</u></u>	<u><u>185,726</u></u>	<u><u>133,349</u></u>
	於二零二一年	於二零二零年	於二零二零年	於二零一九年
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	5,770,757	5,501,496	5,501,496	5,322,982
銀行結餘及現金	659,719	610,851	610,851	450,893
總負債	<u>1,623,229</u>	<u>1,589,708</u>	<u>1,589,708</u>	<u>1,558,448</u>
資產淨值	<u><u>4,147,528</u></u>	<u><u>3,911,788</u></u>	<u><u>3,911,788</u></u>	<u><u>3,764,534</u></u>

貴集團於二零二零財年之收入約為港幣474,500,000元，較二零一九財年上升約88.7%。於二零二零財年，物業發展所得收入約為港幣84,500,000元，較二零一九財年大幅上升約103.8%，為 貴集團於二零二零財年之收入總額貢獻約17.8%。 貴集團於二零二零財年之盈利約為港幣185,700,000元，較二零一九財年上升約39.3%。於二零二零財年之物業發展分部盈利約為港幣97,300,000元，較二零一九財年上升約49.7%。

根據二零二零年年報，物業發展分部盈利增幅主要由於以下各項之綜合影響：(i)為發展 貴公司之間接全資附屬公司所持於美利堅合眾國紐約 25 Park Row之物業提供所需資金之投資工具所得利息收入由二零一九財年約港幣41,400,000元大幅上升至二零二零財年約港幣84,500,000元；及(ii)於發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」，又稱「柏傲灣」)之 貴集團聯營公司Ultimate Vantage Limited及金滙隆有限公司應佔盈利及向TW6項目買家分別提供第一及第二按揭融資，由二零一九財年約港幣19,800,000元減少至二零二零財年約港幣3,100,000元。

貴集團於二零二一年上半年之收入約為港幣230,700,000元，較二零二零年上半年下降約1.1%。二零二一年上半年之物業發展所得收入約為港幣44,300,000元，較二零二零年上半年上升約4.1%，為 貴集團二零二一年上半年之收入總額貢獻約19.2%。 貴集團於二零二一年上半年之盈利約為港幣271,600,000元，較二零二零年上半年大幅上升約395.2%。於二零二一年上半年之物業發展分部盈利約為港幣162,400,000元，較二零二零年上半年大幅上升約463.3%。

經參考二零二一年中期報告，物業發展分部盈利大幅上升主要是由於 貴集團之聯營公司657-667 Mission Street Venture LLC(聯同其附屬公司擁有位於美利堅合眾國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之物業)之分佔盈利於二零二一年上半年約為港幣115,700,000元，而二零二零年上半年則為分佔虧損約港幣15,400,000元。

於二零二一年六月三十日， 貴集團銀行結餘及現金約為港幣659,700,000元，較二零二零年十二月三十一日上升約8.0%。此外， 貴集團之資產總值、總負債及資產淨值分別約為港幣5,770,800,000元、港幣1,623,200,000元及港幣4,147,500,000元，較二零二零年十二月三十一日分別上升約4.9%、2.1%及6.0%。

有關萬科香港及賣方之資料

賣方為萬科香港之全資附屬公司，為一間投資控股公司。萬科香港主要從事物業發展及投資。萬科香港為 貴公司之控股股東，並由萬科間接全資擁有。

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股。

獨立財務顧問函件

目標集團由目標公司及其兩間直接全資附屬公司組成，即Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited，兩間公司均於英屬處女群島註冊成立。Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited分別於該物業之全部權益中直接持有約10%及90%。

目標集團就收購於其之全部權益產生之原收購成本及應收目標集團之全部股東貸款(包括已付交易費及印花稅)約為港幣827,200,000元。

目標集團之財務表現

下文載列目標集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二一年十月三十一日止十個月(「二零二一年首十個月」)之綜合財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二目標集團之會計師報告：

	截至				
	十月三十一日止十個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
除稅前(虧損)/盈利	(871)	(568)	1,403	52	(52)
期/年內(虧損)/盈利及全面					
收益總額	<u>(871)</u>	<u>(590)</u>	<u>1,202</u>	<u>52</u>	<u>(52)</u>
	於二零二一年		於十二月三十一日		
	十月三十一日	二零二零年	二零一九年	二零一八年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
總資產	830,340	762,165	10,000	10,000	
總負債	<u>(830,029)</u>	<u>(760,983)</u>	<u>(10,020)</u>	<u>(10,072)</u>	
(負債淨額)/資產淨值	<u>311</u>	<u>1,182</u>	<u>(20)</u>	<u>(72)</u>	

經參考載於通函附錄三目標集團之管理層論述及分析，目標集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及二零二一年首十個月並無產生任何收入。

獨立財務顧問函件

目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損約為港幣52,000元，代表為維持目標公司之前附屬公司產生之行政開支。目標集團於二零一九財年及二零二零財年之除稅前盈利分別約為港幣52,000元及港幣1,400,000元。目標集團於二零一九財年之除稅前盈利歸因於出售一間附屬公司之收益，而二零二零財年之除稅前盈利則歸因於出租該物業若干單位所得純利及收購附屬公司之收益。目標集團於二零二一年首十個月之除稅前虧損約為港幣871,000元，主要歸因於維持目標集團產生之行政開支及維持該物業產生之營運開支。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日，目標集團之總資產分別約為港幣10,000,000元、港幣10,000,000元、港幣762,200,000元及港幣830,300,000元，主要為該物業之賬面值。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日，目標集團之總負債分別約為港幣10,100,000元、港幣10,000,000元、港幣761,000,000元及港幣830,000,000元，主要為應付一間中介控股公司款項。應付一間中介控股公司款項為無抵押、按貸款人最近期平均資本成本計息及按要求償還。

有關該物業之資料

該物業為發展地盤，佔地面積約7,420平方呎，包括位於香港深水埗(1)新九龍內地段第980號餘段；(2)新九龍內地段第976號A分段第1小分段餘段；(3) A分段第4小分段餘段；(4) A分段第2小分段餘段；(5) A分段第3小分段餘段；(6) A分段第5小分段餘段及(7) A分段餘段之各片或各幅土地，連同建於其上之豎設物及建築物，即香港深水埗醫局街221-233號。

上述地塊須受被視為根據香港法例第40章政府租契條例獲批之政府租約所規限，期限為一八九八年七月一日至二零四七年六月三十日。按現行政府租約限制，該物業可重建為綜合用途樓宇，包括住宅單位及零售單位，總建築面積約為62,606平方呎。

誠如董事會函件所述，貴集團之若干僱員通過萬科香港集團於二零二一年實施之共同投資計劃已為該物業之發展作出合共約港幣439,000元的投資，並收取若干利息收入作為回報。

根據 貴公司提供之建議發展計劃資料，該物業規劃將重建為包含住宅單位及零售單位之單幢綜合用途樓宇，總建築面積約為62,606平方呎。將建設之綜合用途樓宇之首兩層將用作零售單位，總建築面積約為6,956平方呎，而餘下55,650平方呎將建成住宅單位。該物業現時正在進行拆卸及土地勘測。於本通函日期，重建該物業為住宅為主項目之項目正處於設計階段。預期地基建築工程於二零二二年一月動工，並預期分別於二零二四年五月及二零二四年十月取得綜合用途樓宇之佔用許可證及合格證明書。經參考董事會函件，預期銷售於該物業建成之住宅單位將自二零二四年下半年起為 貴集團貢獻收入。

進行收購事項之理由及好處

經參考董事會函件，物業發展及物業投資為 貴集團之核心商業活動。 貴集團一直發掘擴充規模及提升盈利能力的機遇，以提升為股東帶來的回報， 貴集團亦對香港物業市場之長遠前景抱持樂觀態度。 貴集團有意將該物業開發為住宅為主的項目。董事會相信收購事項就 貴公司而言屬具吸引力之投資良機，透過拓闊 貴集團之物業組合及收入基礎，將提升 貴集團之整體競爭力，此舉在競爭日益激烈時至關重要。

根據二零二一年中期報告，儘管政府已對香港物業市場實施多項降溫措施以防止樓市過熱，近期政府土地招標之成交價格仍處於市場預期高位。加上現時的低息環境，住宅物業成交價持續維持高位。由於房屋供應減少，預期市場氣氛持續向好，對香港物業價格保持樂觀態度。 貴集團將繼續於市場尋求商機以多元化發展及擴大業務。

二零二一年中期報告進一步指出， 貴集團持有四個物業發展項目，當中兩個項目位於美國，其餘兩個項目則位於香港。 貴集團於香港之物業發展項目包括發展柏傲灣之投資及發展位於香港春秧街62、64、66及68號各片土地組成之物業（「春秧街物業」）。截至二零二一年中期報告日期，柏傲灣全部單位已售出及超過99%已售出單位已向買家交付。春秧街物業現正重建為酒店相關物業，於二零二一年上半年尚未開始為 貴集團產生收入。預期春秧街物業將於二零二二年落成。因此，收購事項為 貴集團提供追求長遠盈利能力之投資機會。

就盡職審查而言，吾等對香港房地產市場表現進行調查。根據差餉物業估價署（「差估署」）公佈之統計數據，香港私人住宅物業之年度價格指數由二零一一年之182.1上升至二零二零年之381.2，複合年增長率（「複合年增長率」）約為8.6%；而香港私人零售物業之年租及價格指數則由二零一一年之327.5上升至二零二零年之518.9，複合年增長率約為5.3%。二零一一年至二零二零年，年度私人非住宅物業市場回報率介乎2.4%至3.0%。上述差估署統計數據顯示，香港住宅及零售物業之物業價格於過去十年均呈上升趨勢。

2. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款概述如下，有關詳情載於董事會函件「買賣協議之主要條款」一節：

日期

二零二一年十一月二十二日

訂約方

- (1) 賣方，萬科香港之全資附屬公司；及
- (2) 買方，貴公司之間接全資附屬公司

將予收購資產

根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；賣方同意向買方轉讓，而買方同意受讓銷售貸款，有關貸款於二零二一年十月三十一日約為港幣826,800,000元（視乎條件而定）。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之代價約為港幣852,900,000元，其中銷售貸款之代價將為銷售貸款於完成日期之未償還金額，而銷售股份之代價將為代價減去銷售貸款之代價（可予調整），並應按下列方式支付：

- (a) 約港幣42,600,000元，相當於代價之約5%，已於二零二一年十一月二十六日向賣方支付，倘買賣協議終止，該款項須予退還；
- (b) 約港幣767,700,000元，相當於代價之約90%，將於完成時以即時可供動用資金向賣方支付；及

- (c) 約港幣42,600,000元，相當於代價之約5%，將於釐定目標公司於完成日期之綜合資產淨值(「完成資產淨值」)當日後5個營業日之日對即時可供動用資金作出調整(「保留金」)。

完成資產淨值釐定基準為該物業價值固定為港幣635,500,000元(按100%基準計算)。完成資產淨值將根據於完成日期目標集團所持所有資產之總和，減去所有應付款項及應計負債(銷售貸款除外)釐定。吾等從管理層得悉，彼等知悉，誠如通函附錄三所載，若干成本進行就該物業於二零二一年十月三十一日之擬定用途而言屬必要之資本化。

倘完成資產淨值高於或低於約港幣852,900,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準，根據完成資產淨值與約為港幣852,900,000元之代價間之差額所得乘積而予以上調或下調(上限均為保留金)。保留金(或其中部分)其後將視乎情況發放予賣方或由買方保留。

訂約各方預期，目標集團於二零二一年十一月一日至完成日期期間將產生(i)少量行政開支；(ii)目標集團之尚未償還貸款之利息約每月港幣2,000,000元；及(iii)有關該物業之拆卸、土地勘測及設計之建築成本及專業費用(上限為於二零二一年十月三十一日尚未履行之資本承擔)。此外，完成資產淨值將按該物業之固定價值釐定。因此，訂約各方預期完成資產淨值之調整不會超過保留金。故此，貴公司認為，買賣協議項下規定之調整機制屬公平合理。

代價將以 貴公司之內部資源支付。經參考二零二一年中期報告，貴集團於二零二一年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣659,700,000元。貴集團其中一項物業春秧街物業不附帶任何產權負擔，可用作抵押品，以於有需要時為 貴集團集資及帶來額外現金資源。於二零二一年六月三十日，貴集團亦有一筆未動用銀行融資約港幣546,700,000元。另一方面，貴公司預期 貴集團之出售事項所得款項將於完成日期前可供動用。因此，董事認為 貴集團之內部資源足以償付代價。

釐定代價之基準

代價由買方與賣方經參考下列各項後公平磋商釐定：

- (1) 該物業於二零二一年十月三十一日之初步估值港幣635,500,000元；

- (2) 目標集團於二零二一年十月三十一日之綜合資產淨值約港幣311,000元；及
- (3) 銷售貸款約港幣826,800,000元，該筆款項由目標集團主導用作該物業所在地塊之收購成本約港幣609,800,000元及該物業迄今產生之重建成本。

該物業於二零二一年十月三十一日之估值由合資格獨立估值師萊坊進行。獨立估值師以市場法對該物業進行估值。

經計及上文所載釐定代價之基準，貴公司認為代價屬公平合理。

3. 代價分析

吾等注意到，銷售股份及銷售貸款之代價約為港幣852,900,000元(可予調整)，相當於(i)目標集團於二零二一年十月三十一日之綜合資產淨值(「資產淨值」)約港幣827,200,000元(不包括銷售貸款)；及(ii)該物業之市值較該物業之收購成本增加約港幣25,700,000元(「估值收益」)，而經參考通函附錄二所載目標集團之會計師報告，該物業之估值於二零二一年十月三十一日固定為港幣635,500,000元。據管理層通知，代價須作調整，以反映目標集團於完成時之最新綜合資產淨值狀況(不包括銷售貸款)，即完成資產淨值。倘完成資產淨值高於或低於港幣852,900,000元，代價(及保留金)將於各情況下按等額基準予以上調或下調(上限為保留金等值金額之最大總和)。

吾等認為上述調整機制屬公平合理，原因為(i)倘目標集團於完成前產生額外負債，下調可因完成資產淨值下降而減少代價；及(ii)在目標集團於完成前提高其資產之情況下，上調上限使貴公司免受代價之重大偏離情況，從而應付貴公司對收購事項之現金流量要求。

吾等注意到，董事會知悉代價高於萬科香港集團就收購於目標公司之全部權益產生之原收購成本及應收目標集團之全部股東貸款(包括已付交易費及印花稅)約港幣827,200,000元。除董事會函件「釐定代價之基準」一段所披露因素外，於釐定代價時，董事會已進一步考慮(i)估值收益；及(ii)萬科香港集團產生之該物業之原收購成本乃經萬科香港與當時之賣方公平磋商後釐定。此外，吾等認為該物業之原收購成本不應為代價之唯一決定因素。

估值

貴公司已委任萊坊為獨立估值師，以評估目標集團所持該物業於二零二一年十月三十一日之市值。根據估值報告，於二零二一年十月三十一日，該物業於發展地盤之現況下之市值為港幣635,500,000元。估值報告全文載於通函附錄五。

就盡職審查而言，吾等已與獨立估值師審閱及討論(i)所採用之方法基準及假設；(ii)獨立估值師所採取之步驟及盡職審查措施；及(iii)就該物業進行估值採用之可資比較交易之詳情。

吾等已向獨立估值師查詢其資歷、專業性及獨立性。獨立估值師已確認，除以個別方式獲委聘為 貴集團進行物業估值及收取正常服務費及就該物業獲委聘進行估值外，其與 貴公司及 貴公司之關連人士現時或過往並無關係，而獨立估值師已確認，彼等獨立於 貴集團、萬科、賣方及目標集團。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。吾等亦已審閱獨立估值師之相關往績記錄及資歷，並已與獨立估值師討論其相關經驗及已完成工作。基於上文所述，吾等認為獨立估值師具備進行估值所需資歷及經驗。

吾等從獨立估值師得悉(i)市場法為就標的土地進行估值之常用方法；及(ii)有關方法常用於評估具備類似性質之可靠可資比較交易之資產。獨立估值師於釐定該物業之市值時亦已考慮其他公認方法，即收入法及成本法。然而，獨立估值師認為(i)成本法並非就收入產生資產進行估值之合適方法；及(ii)收入法並不合適，原因為該方法在現時發展階段使用可靠參數及假設未能估計未來經濟利益。

由於(i)該物業現時正在進行拆卸及土地勘測，且處於重建項目之設計階段；及(ii)預計銷售建於該物業之住宅單位僅於二零二四年下半年起方為本集團帶來收入，吾等認為現時未必能可靠估計該物業之未來經濟利益及重建項目之成本。因此，收入法及成本法均未必是理想之估值方法。

鑒於(i)具備充足之市場交易可供比較且緊鄰該物業；(ii)獨立估值師已告知及吾等之獨立研究結果顯示，其他香港上市公司均採納市場法對物業進行估值，故其常見且符合市場慣例；(iii)收入法及成本法並非為對該物業估值之理想估值方法(如上文所述)，吾等同意獨立估值師之觀點，即就該物業之估值採納市場法屬公平合理。因此，吾等並無使用其他方法核對該物業之估值。

獨立財務顧問函件

獨立估值師已就該物業之估值作出多項假設，包括(其中包括)(i)該物業之註冊擁有人均為合法及實益擁有人；(ii)已取得該物業之規劃及建築許可及批准；(iii)該建議發展計劃符合相關規劃及建築條例及指引。

獨立估值師亦告知，該物業之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》及上市規則第5章所載規定。吾等已與獨立估值師討論並審閱所採用之基準及假設，吾等並無注意到有任何情況令吾等懷疑估值報告所採用之主要基準及假設的公平性及合理性。

根據市場法釐定該物業之評估市值時，獨立估值師已參考與該物業性質相若且鄰近該物業之物業(「可資比較物業」)之近期交易。已考慮可資比較物業與該物業之間若干參數差異之調整，例如時間、位置、可達性、景觀及面積等。吾等已審閱可資比較物業之資料來源及香港土地註冊處及市區重建局之相關資料。儘管可資比較物業與該物業不盡相同，惟獨立估值師已告知，所應用之調整因素於物業估值市場常用。下表載列可資比較物業之詳情：

地址	九龍深水埗 海壇街 244-256號	九龍長沙灣 昌華街 7-9A號	九龍深水埗 東京街 24-38號及 福榮街 240-244號
成交日	二零二零年 十二月	二零二零年 四月	二零二零年 四月
用途	住宅(甲類)	住宅(甲類)	住宅(甲類)
代價(概約港幣)	576,000,000	268,449,731	910,000,000
佔地面積(平方呎)	7,495	2,160	11,517
最高總建築面積(平方呎)	57,000	19,440	104,087
樓面價(港幣/平方呎)	10,105	13,809	8,743

於評估三個可資比較物業是否恰當，吾等已向獨立估值師查詢選擇可資比較物業之基準，並獲悉主要選擇條件為(i)交易之時間；(ii)可資比較物業之位置；及(iii)可資比較物業之性質。經考慮(i)可資比較物業與該物業用

途相若之住宅用地有關；(ii)可資比較物業均於過去兩年內成交；(iii)可資比較物業均位於鄰近該物業之深水埗區；及(iv)獨立估值師識別之其他可資比較物業較大幅偏離相關選擇條件，因此，吾等認為現時選取的可資比較物業屬足夠、合理及適當。獨立估值師告知吾等，由於可資比較物業與該物業之共同特點更密切，故就該物業之估值需作的調整較少。可資比較物業之代價介乎每平方呎約港幣8,743元至每平方呎港幣13,809元。儘管該物業之代價為每平方呎約港幣10,151元，屬於可資比較物業範圍內，故吾等認為該物業之估值就釐定代價之參考而言屬公平合理。

經考慮吾等與獨立估值師之面談、審閱及評估(i)獨立估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)獨立估值師就編製估值報告之資歷、經驗及獨立性；(iii)獨立估值師就進行估值採取之步驟及盡職審查措施；(iv)獨立估值師就估值採用之方法屬公平合理；(v)可資比較物業之選擇屬恰當；及(vi)有關該物業之代價屬於可資比較物業之範圍內，吾等認為，該物業之估值屬公平合理。

股東務請注意，物業估值通常涉及假設，因此該物業之估值未必準確反映該物業之真實市值。

4. 收購事項之財務影響

完成後，目標集團各成員公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將綜合併入 貴公司之財務報表。

資產淨值

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零二一年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別增加至約港幣6,074,000,000元及港幣1,927,300,000元，而經擴大集團之未經審核資產淨值將輕微減少至約港幣4,146,700,000元。

盈利

根據通函附錄二所載目標集團之財務資料，目標集團於二零二一年首十個月之除稅前虧損約為港幣871,000元。由於目標集團主要從事持有尚未開發之該物業，故假設收購事項已於二零二一年六月三十日完成，則收購事項不會對 貴集團之盈利造成任何即時重大影響。

獨立財務顧問函件

現金流量

代價約港幣852,900,000元(可予調整)將以 貴公司之內部資源支付。經計及(i) 貴集團於二零二一年六月三十日之銀行結餘及現金約港幣659,700,000元；(ii) 貴集團其中一項物業春秧街物業不附帶任何產權負擔，可用作抵押品，以於有需要時為 貴集團集資及帶來額外現金資源；及(iii) 貴集團於二零二一年六月三十日擁有未動用銀行融資約港幣546,700,000元，董事認為 貴集團具備充裕財務資源償付代價付款，並擁有充裕營運資金應付其自通函日期起至少12個月之正常業務需要。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在代表經擴大集團於完成後之財務狀況。

推薦意見

考慮到上文所討論之所有主要因素及理由(包括(其中包括)「進行收購事項之理由及好處」一段所載因素及理由(尤其是(i)物業發展為 貴集團主要經營分部之一；(ii)收購事項切合 貴集團之發展及擴張策略；(iii)收購事項為 貴集團提供追求長遠盈利能力之投資機會；及(iv)差估署之統計數據顯示香港住宅及零售物業之物業價格於過去十年均呈上升趨勢)，以及吾等於「代價分析」一節所載之代價分析)，吾等認為買賣協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及股東之整體利益，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項之決議案。

此 致

萬科海外投資控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
卓亞融資有限公司
執行董事
林炳華
謹啟

二零二一年十二月三十一日

林炳華先生為香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士，並為卓亞融資有限公司之負責人員，該公司獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業積逾十年經驗。

1. 本集團之綜合財務資料

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(第44至88頁)

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

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(第50至102頁)

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

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(第45至98頁)

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

截至二零二一年六月三十日止六個月(第9至24頁)

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

2. 債務聲明

於二零二一年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團之未償還債務約為港幣2,034,900,000元，包括(i)有抵押銀行貸款約港幣1,192,000,000元；(ii)無抵押及無擔保之租賃負債約港幣58,300,000元；及(iii)來自一間中介控股公司之無抵押及無擔保貸款約港幣784,600,000元。

有抵押銀行貸款以(i)持有Ryder Court的附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited全部資產之浮動押記；(ii)持有本集團麗晶中心物業之附屬公司富裕萊有限公司、Cheer Win Limited、Chericourt Company Limited、WK Parking Limited及WK Property Financial Limited(統稱「麗晶中心公司」)之全部股本；(iii)麗晶中心公司控股公司Future Best Developments Limited之全部股本；及(iv)麗晶中心公司所有租金相關應收款項之浮動押記作抵押。有關麗晶中心之有抵押銀行貸款約港幣436,100,000元由本公司作擔保。有關Ryder Court之有抵押銀行貸款約港幣755,900,000元為無擔保。

除上文所披露者以及除集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零二一年十一月三十日，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性質屬借貸之債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔或其他類似債務或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

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

4. 營運資金聲明

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

5. 財務及經營前景

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

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

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

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

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

此外，預期經擴大集團將自二零二四年下半年起錄得來自銷售將開發之該物業單位之收入。

以下為第II-1至II-26頁所載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)發出之報告全文，以供載入本通函。



就ENIGMA COMPANY LIMITED歷史財務資料出具之會計師報告 致萬科海外投資控股有限公司董事

本所(以下簡稱「我們」)就第II-4至II-26頁所載Enigma Company Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度以及截至二零二一年十月三十一日止十個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、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「歷史財務資料」)。第II-4至II-26頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，乃供載入萬科海外投資控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年十二月三十一日有關 貴公司建議收購目標公司之通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而中肯之歷史財務資料。

第II-4頁界定之目標集團之相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由目標公司之董事編製。目標公司之董事須負責根據國際會計準則理事會所頒佈之《國際財務報告準則》及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之《香港財務報告準則》編製真實而中肯之相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

申報會計師之責任

我們之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之《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不存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，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之風險。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所載編製及呈列基準編製真實而中肯之歷史財務資料相關之內部監控，以設計適當之程序，但目的並非對實體內部監控之有效性發表意見。我們之工作亦包括評價董事所採用之會計政策之恰當性及作出會計估計之合理性，以及評價歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之憑證充足及適當，為我們之意見提供基礎。

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所載編製及呈列基準，真實而中肯地反映目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日之財務狀況以及目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

我們已審閱目標集團之追加期間相應財務資料，當中包括截至二零二零年十月三十一日止十個月之綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。貴公司之董事負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們之責任是根據我們之審閱對追加期間相應財務資料作出結論。我們依據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員作出詢問，並採取分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核之範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。根據我們之審閱工作，就會計師報告而言，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信追加期間相應財務資料並無在所有重大方面按照歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製。

按香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之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

二零二一年十二月三十一日

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。

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目標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」)。

綜合損益及其他全面收益表

(以港幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
		千元	千元	千元	千元	千元
其他收入	3(a)	-	-	1,848	313	74
其他收益/(虧損)淨額	3(b)	-	52	195	(703)	-
行政及其他經營開支		(52)	-	(640)	(178)	(945)
經營(虧損)/盈利		(52)	52	1,403	(568)	(871)
融資成本	4(a)	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)/盈利	4	(52)	52	1,403	(568)	(871)
所得稅	5(a)	-	-	(201)	(22)	-
年/期內(虧損)/盈利 及全面收益總額		(52)	52	1,202	(590)	(871)

第II-10至II-26頁之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			於二零二一年
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	十月三十一日
		千元	千元	千元	千元
流動資產					
發展中物業	7	-	-	650,477	693,953
其他應收款項	8	10,000	10,000	110,643	125,938
應收一間同系					
附屬公司款項	11	-	-	15	14
銀行結餘		-	-	1,030	10,435
		<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>762,165</u>	<u>830,340</u>
流動負債					
其他應付款項	10	-	-	(458)	(2,978)
應付一間中介					
控股公司款項	11	(10,072)	(10,020)	(760,279)	(826,805)
應付稅項		-	-	(246)	(246)
		<u>(10,072)</u>	<u>(10,020)</u>	<u>(760,983)</u>	<u>(830,029)</u>
(負債淨額)/資產淨值		<u><u>(72)</u></u>	<u><u>(20)</u></u>	<u><u>1,182</u></u>	<u><u>311</u></u>
資本及儲備					
股本	12(b)	-*	-*	-*	-*
(累計虧損)/保留盈利		<u>(72)</u>	<u>(20)</u>	<u>1,182</u>	<u>311</u>
總(虧絀)/權益		<u><u>(72)</u></u>	<u><u>(20)</u></u>	<u><u>1,182</u></u>	<u><u>311</u></u>

* 指金額少於1,000元

第II-10至II-26頁之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 千元	(累計虧損)／ 保留盈利 千元	總計 千元
於二零一八年一月一日	—*	(20)	(20)
年內權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	—	(52)	(52)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—*	(72)	(72)
年內權益變動：			
年內盈利及全面收益總額	—	52	52
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—*	(20)	(20)
年內權益變動：			
年內盈利及全面收益總額	—	1,202	1,202
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	—*	1,182	1,182
期內權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	—	(871)	(871)
於二零二一年十月三十一日	—*	311	311

	股本 千元	累計虧損 千元	總虧絀 千元
(未經審核)			
於二零二零年一月一日	-*	(20)	(20)
期內權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	<u>-</u>	<u>(590)</u>	<u>(590)</u>
於二零二零年十月三十一日	<u>-*</u>	<u>(610)</u>	<u>(610)</u>

* 指金額少於1,000元

第II-10至II-26頁之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	截至二零二零年	截至十月三十一日止十個月	
		十二月三十一日	二零二零年	二零二一年
		止年度	二零二零年	二零二一年
		千元	千元	千元
			(未經審核)	
經營活動				
除稅前盈利／(虧損)		1,403	(568)	(871)
就以下項目調整：				
收購附屬公司之(收益)／虧損	3(b)	(195)	703	—
營運資金變動前之經營				
盈利／(虧損)		1,208	135	(871)
其他應收款項減少／(增加)		3,911	6,097	(15,295)
添置發展中物業之付款		(39,789)	(39,019)	(24,170)
應收一間同系附屬公司款項				
(增加)／減少		(15)	—	1
其他應付款項增加		277	557	2,520
應付一間同系附屬公司				
款項減少		—	(38)	—
經營活動所耗之現金淨額		(34,408)	(32,268)	(37,815)
投資活動				
收購附屬公司(扣除已收購之				
現金及等值現金)	16	247	247	—
投資活動所得之現金淨額		247	247	—

	附註	截至二零二零年	截至十月三十一日止十個月	
		十二月三十一日	二零二零年	二零二一年
		止年度	二零二零年	二零二一年
		千元	千元	千元
			(未經審核)	
融資活動				
應付一間中介控股公司				
款項增加	9(a)	<u>35,191</u>	<u>32,824</u>	<u>47,220</u>
融資活動所得之現金淨額		<u>35,191</u>	<u>32,824</u>	<u>47,220</u>
現金及等值現金增加淨額		1,030	803	9,405
年／期初現金及等值現金		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,030</u>
年／期末現金及等值現金		<u><u>1,030</u></u>	<u><u>803</u></u>	<u><u>10,435</u></u>
於十二月三十一日／十月三十一日現金及等值現金結餘分析				
銀行結餘		<u><u>1,030</u></u>	<u><u>803</u></u>	<u><u>10,435</u></u>

第II-10至II-26頁之附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(除另有說明外，以港幣呈列)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

Enigma Company Limited (「目標公司」) 於二零一五年八月二十六日根據英屬處女群島二零零四年商業公司法在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為獲豁免有限公司。目標公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司為一間投資控股公司。目標公司自其註冊成立日期起並無經營任何業務。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要從事物業發展。

歷史財務資料乃根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，有關統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。由於香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，有關統稱包括香港會計師公會(「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(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則源自國際財務報告準則並與其一致，該等歷史財務資料亦遵守香港財務報告準則。歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。所採納主要會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項於目標集團有關期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂國際財務報告準則。香港會計師公會隨後亦因該等準則變動而頒佈等同之新訂及經修訂香港財務報告準則，並與國際會計準則理事會所頒佈者具有相同生效日期，且該等內容在所有重大方面與國際會計準則理事會所頒佈者相同。為編製本歷史財務資料，目標集團已採納所有於有關期間適用之新訂及經修訂國際財務報告準則及香港財務報告準則，惟於二零二一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。於二零二一年一月一日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18。

下文所載會計政策於歷史財務資料所呈列有關期間貫徹應用。

追加期間相應財務資料乃根據歷史財務資料所採納相同編製及呈列基準而編製。

於本報告日期，概無就目標公司編製經審核財務報表，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。有法定規定之目標集團附屬公司之財務報表已根據香港財務報告準則或其註冊成立所在國家之實體適用之相關會計規則及規例編製。

於各報告期間結束時，目標公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，全部均為私人公司：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本 之詳情	擁有權比例		主要業務	法定 核數師名稱
			由貴 公司持有	由附屬 公司持有		
Amber Shine Limited	英屬處女群島 二零一八年三月二十三日	1美元	100%	-	物業發展	范陳會計師行
Lanada (BVI) Company Limited	英屬處女群島 二零一八年六月十四日	1美元	100%	-	物業發展	范陳會計師行
Abacus Win Limited*	香港 二零一五年十月二十七日	1元	-	100%	暫無業務	范陳會計師行
Astaria Garden Limited*	香港 二零一六年五月十八日	1元	-	100%	暫無業務	范陳會計師行
Cocova (HK) Company Limited*	香港 二零一八年七月三日	1元	-	100%	暫無業務	范陳會計師行
上源物業管理 有限公司#	香港 二零一八年八月九日	1元	100%	-	暫無業務	范陳會計師行

* 該等附屬公司已於二零二零年十一月三日出售

該附屬公司已於二零一九年二月二十七日出售

現時組成目標集團之所有公司均已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

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

編製符合國際財務報告準則及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項其他因素而作出，其結果構成對無法從其他途徑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) 附屬公司

附屬公司為目標集團控制之實體。若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，即目標集團控制該實體。在評估集團是否有權力時，僅考慮(由目標集團及其他人士所持有)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綜合財務報表。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綜合財務報表時全數抵銷。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。

當經企業收購或其他途徑收購物業時，管理層考慮所收購實體資產及業務之實質，以釐定有關收購是否為收購業務。

倘除物業外亦收購一系列綜合業務，則目標集團將收購入賬列作業務合併。具體而言，目標集團考慮取得重大進展之程度(如保養及服務式住宅營運等)。倘收購一項資產或一組資產並不構成業務合併，則被視為物業收購。在此等情況下，目標集團確認個別可識別所收購資產及所承擔負債。收購成本按於收購日期之相對公允價值分配至個別可識別資產及負債。

倘目標集團失去附屬公司之控制權，則按出售該附屬公司之全部權益入賬，而所得收益或虧損將於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留之任何權益將按公允價值確認，有關金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值或(倘適用)於聯營公司或合營公司之投資在首次確認時之成本值。

在目標公司之公司財務狀況表內，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則除外。

(d) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。開發中物業之成本包括具體可識別成本，包括永久業權及租賃土地權益之收購成本、總開發成本、材料及設備、工資及其他直接開支、適當比例之間接開支及資本化借貸成本(見附註2(m))。可變現淨值指估計售價扣除估計完工成本及出售物業將產生之成本。

於發展中物業售出時，該等發展中物業之賬面值於有關收入確認期間確認為開支。

發展中物業任何撇減至可變現淨值之金額及發展中物業所有虧損均於撇減或虧損發生期間確認為開支。發展中物業任何撇減之撥回金額於撥回發生期間確認為發展中物業金額確認為開支金額之扣減。

(e) 計息借貸

計息借貸初始以公允價值減交易成本計量。於初始確認後，計息借貸採用實際利率法按攤銷成本入賬。利息開支根據目標集團借貸成本之會計政策(見附註2(m))確認。

(f) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具產生之信貸虧損

目標集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及等值現金以及其他應收款項)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額之現值計量。

至於所有金融工具，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的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以全期預期信貸虧損金額計量。

倘屬日後實際上不收回的金融資產，則其賬面總值(部分或全部)會被撇銷。該情況通常出現在目標集團認為債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

倘先前撇銷之資產其後收回，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

目標公司會在各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定財務狀況表中於附屬公司之權益是否出現減值跡象，或先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

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折現率，折現至其現值。

— 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。

— 撥回減值虧損

倘用於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。

撥回之減值虧損以假設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) 應收款項

應收款項於目標集團獲得無條件收取代價之權利時確認。倘該代價僅待時間流逝便到期支付，則獲得代價之權利為無條件。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) 應付款項

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

(i) 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且購入時於三個月內到期之現金投資)。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。

(j) 所得稅

有關期間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；倘若其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。

當期稅項乃按有關期間應課稅收入，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/期間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。

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折現計算。

目標集團於各報告期末重新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溢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溢利時，則有關扣減將予以撥回。

(k) 撥備及或然負債

倘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。

(l) 其他收入

當承租人有權使用資產時，按目標集團預期將享有的承諾代價金額確認租金收入，惟不包括代第三方收取的款項。

目標集團之經營租賃租金收入確認政策之進一步詳情如下：

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；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中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。

(m) 借貸成本

收購、建設或生產需要相當長時間方可作擬定用途或出售之資產直接應佔之借貸成本資本化為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或出售所需準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或出售所需絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本暫停或停止資本化。

(n) 關聯方

(a) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與目標集團有關聯：

- (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司主要管理層之成員。

(b) 倘出現下列情況，有關實體為與目標集團有關聯：

- (i) 該實體及目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一實體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)。
- (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為該第三間實體之聯營公司。
- (v) 該實體為就目標集團或與目標集團有關連實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人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。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為目標集團或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。

(o) 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，源自就分配資源予目標集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予目標集團最高行政管理人員之財務資料。

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 其他收入、其他收益／(虧損)淨額及分部資料

3(a) 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千元	千元	千元	千元	千元
租金收入(附註)	-	-	1,848	313	74

(未經審核)

附註：來自持作發展而非持作長期投資物業現有租戶賺取之租金收入。

3(b) 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千元	千元	千元	千元	千元
出售一間附屬公司之收益	-	52	-	-	-
收購附屬公司之收益／(虧損)	-	-	195	(703)	-
	-	52	195	(703)	-

(未經審核)

目標集團之主要業務為於香港持有物業以作發展。因此，管理層認為，根據香港財務報告準則第8號「營運分部」之規定，只有一個營運分部。

4 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：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元
				(未經審核)	
(a) 融資成本					
應付一間中介控股公司款項 之利息開支	-	-	9,716	5,920	19,306
扣除：資本化至發展中物業之 利息開支(附註)	-	-	(9,716)	(5,920)	(19,306)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(b) 其他項目					
核數師酬金	-	-	80	67	67
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80</u>	<u>67</u>	<u>67</u>
發展中物業之租金收入	-	-	(1,848)	(313)	(74)
扣除：直接開支	-	-	478	38	374
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,370)</u>	<u>(275)</u>	<u>300</u>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年十月三十一日止十個月，借貸成本分別按年利率3.07%至4.12%以及3.07%至4.12%（未經審核）及2.97%至3.09%資本化。

5 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中之稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元
即期稅項—香港利得稅					
有關期間撥備	-	-	201	22	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201</u>	<u>22</u>	<u>-</u>

根據英屬處女群島之規則及規例，目標集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。

由於目標集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年十月三十一日止十個月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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十月三十一日止十個月之香港利得稅乃按有關期間估計應課稅盈利之16.5%作出撥備。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支與除稅前(虧損)/盈利之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元
除稅前(虧損)/盈利	(52)	52	1,403	(568)	(871)
按16.5%計算除稅前(虧損)/ 盈利之估計稅項	(9)	9	231	(94)	(144)
毋須課稅之收入之稅務影響	-	(9)	(32)	-	-
不能扣稅之開支之稅務影響	9	-	2	116	-
未經確認稅務虧損之稅務 影響	-	-	-	-	144
稅務開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201</u>	<u>22</u>	<u>-</u>

(c) 未經確認之遞延稅項資產：

由於二零二一年十月三十一日結束時無法確定是否有可用作抵銷為數144,000元之遞延稅項資產之日後應課稅盈利，故目標集團尚未就累計稅務虧損871,000元確認該等資產。此等稅務虧損於現時稅務法規下並無到期日。

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年十月三十一日止十個月，概無未經確認之遞延稅項資產。

6 董事酬金

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

7 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	十月三十一日
	千元	千元	千元	千元
持作出售之發展中物業	-	-	650,477	693,953

該等物業位於香港九龍深水埗醫局街221-233號，其剩餘租期為：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	十月三十一日
	千元	千元	千元	千元
- 10至50年	-	-	650,477	693,953

8 其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	十月三十一日
	千元	千元	千元	千元
可退還印花稅(附註)	-	-	108,433	111,230
收購物業按金	-	-	1,196	13,158
投標按金	10,000	10,000	-	-
其他	-	-	1,014	1,550
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>110,643</u>	<u>125,938</u>

附註：該結餘為買家就收購發展之物業支付之印花稅，預期香港特別行政區政府將於一年內退還。

9 其他現金流量資料

(a) 融資活動所產生負債之對賬：

下表詳列目標集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量或未來現金流量於綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之負債。

	應付一間 中介控股 公司款項 (附註11) 千元
於二零二零年一月一日	10,020
融資現金流量之變動：	
應付一間中介控股公司款項增加	35,191
融資現金流量之變動總額	35,191
其他變動：	
利息開支(附註4(a))	9,716
收購附屬公司(附註16)	705,352
其他變動總額	715,068
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	760,279
融資現金流量之變動：	
應付一間中介控股公司款項增加	47,220
融資現金流量之變動總額	47,220
其他變動：	
利息開支(附註4(a))	19,306
其他變動總額	19,306
於二零二一年十月三十一日	826,805

	應付一間 中介控股 公司款項 (附註11) 千元
(未經審核)	
於二零二零年一月一日	10,020
融資現金流量之變動：	
應付一間中介控股公司款項增加	32,824
融資現金流量之變動總額	32,824
其他變動：	
利息開支(附註4(a))	5,920
收購附屬公司(附註16)	706,190
其他變動總額	712,110
於二零二零年十月三十一日	754,954
(b) 由於目標集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度並無任何現金流量，亦於年內任何時間點並無任何現金或等值現金，因此截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度並未編製綜合現金流量表。	

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度因目標集團業務產生之現金流量均由中介控股公司支付，而所涉及金額已入賬為應付一間中介控股公司款項。

10 其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	十月三十一日 千元
其他應付款項	-	-	-	953
應計費用	-	-	80	1,751
按金	-	-	378	274
	-	-	458	2,978

所有其他應付款項預期將於一年內退還。

11 應收／(應付)一間同系附屬公司及一間中介控股公司款項

應收一間同系附屬款項為無抵押、免息及按要求收回。

應付一間中介控股公司款項為無抵押及按要求償還。於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日之結餘港幣10,072,000元、港幣10,020,000元、港幣25,177,000元及港幣44,044,000元為免息，而於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日之結餘港幣735,102,000元及港幣782,761,000元按貸款人最近期平均資本成本計息。

12 股本及儲備

(a) 權益部分之變動

目標集團綜合權益各部分之期初與期末結餘對賬載於綜合權益變動表。以下載列目標公司權益於期/年初及期/年終之變動詳情。

	股本 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零一八年一月一日	-*	(20)	(20)
年內之權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-*	(20)	(20)
年內之權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-*	(20)	(20)
年內之權益變動：			
年內虧損及全面收益總額	-	(10)	(10)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-*	(30)	(30)
期內之權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	-	-	-
於二零二一年十月三十一日	-*	(30)	(30)
	股本 千元	累計虧損 千元	總計 千元
(未經審核)			
於二零二零年一月一日	-*	(20)	(20)
期內之權益變動：			
期內虧損及全面收益總額	-	-	-
於二零二零年十月三十一日	-*	(20)	(20)

(b) 股本

目標公司獲授權發行最多50,000股每股面值1美元之股份。

	股份數目	金額 美元	相當於 元
已發行及繳足：			
於二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日、二零二零年一月 一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年 十月三十一日	1	1	8

(c) 資本管理

目標集團管理資本主要旨在保障目標集團之持續經營能力，以繼續為股東帶來回報並且令其他利益相關者受惠。

目標集團界定「資本」包括權益所有組成部分。目標集團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。

目標集團本著目標集團所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。目標集團會因應對目標公司或目標集團產生影響之經濟環境轉變調整資本架構，惟不應與董事對目標集團負上之受信責任有所衝突。董事對目標集團資本架構之檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)之基準。目標集團之整體策略於整個有關期間維持不變。

目標集團於有關期間毋須遵守外界施加之資本規定。

13 財務風險管理及公允價值

目標集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金及利率風險，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，而有關風險受目標集團所採納財務政策及常規所限制。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致目標集團財務損失之風險。目標集團之信貸風險主要源自其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項及銀行結餘。

目標集團所面對銀行結餘產生之信貸風險有限，原因是交易對手為香港主要財務機構，目標集團對此認為信貸風險較低。

其他應收款項及應收一間同系附屬公司款項於報告期末審閱，以確保就無法收回金額作出足夠減值虧損。

(b) 流動資金風險

目標集團之政策為定期監察其流動資金需求。目標集團於報告期末之金融負債之最早償還日期均為一年內或按要求，而金融負債之合約金額均相等於其賬面值。

(c) 利率風險

利率風險為金融工具之公允價值或未來現金流量因市場利率變動而產生波動之風險。目標集團之利率風險主要來自應付一間中介控股公司款項。以浮動利率發行之借貸導致目標集團承受現金流量利率風險。目標集團由管理層監察之利率概況載於附註11。

敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日，倘估計利率普遍上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則目標集團除稅後盈利／(虧損)及保留盈利不受影響，原因為所有利息開支均會於有關期間資本化至發展中物業。

上述敏感度分析顯示，假設利率於報告期末出現變動，並於該日應用於使目標集團面臨現金流量風險之浮動利率工具，將產生對目標集團利息開支之年化影響。

(d) 公允價值

目標集團金融資產及負債之賬面值按成本或攤銷成本入賬，與其於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日之公允價值並無重大差異。

14 承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日尚未償還亦無於歷史財務資料撥備之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	十月三十一日 千元
已訂約	-	-	-	13,997

15 與關聯方重大交易

除於歷史財務資料其他章節披露之交易／結餘外，目標集團於有關期間內並無與關聯方進行其他重大交易。

16 收購附屬公司

於二零二零年七月一日，目標公司以代價2美元向一間中介控股公司收購Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited全部已發行股本。

(i) 可識別所收購資產及所承擔負債

下表概述於收購日期所收購資產及所承擔負債之已確認金額。

	Amber Shine Limited 千元	Lanada (BVI) Company Limited 千元	小計 千元	其他 (附註) 千元	總計 千元
發展中物業	65,580	535,392	600,972	-	600,972
其他應收款項	7,426	97,128	104,554	-	104,554
銀行結餘	-	247	247	-	247
其他應付款項	-	(181)	(181)	(22)	(203)
應付一間中介控股公司款項	(71,803)	(633,549)	(705,352)	(838)	(706,190)
(應付)／應收一間同系附屬公司款項	(1,221)	1,221	-	(38)	(38)
應付稅項	-	(45)	(45)	-	(45)
可識別所收購資產淨值	(18)	213	195	(898)	(703)

附註：其他指於二零二零年十二月三十一日前出售目標集團之若干附屬公司之財務資料。

(ii) 收購附屬公司之現金流入淨額分析

	千元
收購附屬公司之現金流入，扣除已收購現金	
已收購結餘	247
扣除：現金代價	<u>—</u>
收購附屬公司之現金淨額	<u><u>247</u></u>

17 公司財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	十月三十一日 千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	—*	—	—*	—*
流動資產				
其他應收款項	10,000	10,000	—	—*
流動負債				
其他應付款項	—	—	(10)	(10)
應付一間中介控股公司款項	(10,020)	(10,020)	(20)	(20)
	<u>(10,020)</u>	<u>(10,020)</u>	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
流動負債淨額	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
負債淨額	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
資本及儲備				
股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	(20)	(20)	(30)	(30)
總虧絀	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>

* 指金額少於1,000元

18 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，國際會計準則理事會／香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則(即國際財務報告準則／香港財務報告準則第17號「保險合約」)，惟於截至有關期間尚未生效，故未有於歷史財務資料內採納。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則／香港財務報告準則第3號之修訂 「概念框架之提述」	二零二二年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第16號之修訂 「物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項」	二零二二年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第37號之修訂 「虧損合約－履行合約之成本」	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年週期之國際財務報告準則／ 香港財務報告準則年度改進	二零二二年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第1號之修訂 「將負債分類為流動或非流動」	二零二三年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第1號及國際財務報告準則／ 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「會計政策之披露」	二零二三年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」	二零二三年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第12號之修訂 「單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項」	二零二三年一月一日

目標集團現正評估預期此等發展於首次應用期間之影響。截至目前，目標集團認為採納此等發展不大可能對歷史財務資料構成重大影響。

其後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無就二零二一年十月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二一年十月三十一日止十個月（「有關期間」）的管理層論述及分析。

業務回顧

目標公司為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司擁有並無業務活動之附屬公司，該等附屬公司已分別於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度期間不再為目標集團之附屬公司。於最後可行日期，目標集團包括目標公司、Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited。目標公司之兩間附屬公司（Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited）為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業發展。目標公司透過附屬公司（即Amber Shine Limited及Lanada (BVI) Company Limited）間接擁有該物業。

財務回顧

摘錄自本通函附錄二會計師報告之目標集團財務資料載列如下：

分部資料

目標集團於一個單一分部營運，即於香港的物業發展。就此而言，概無呈列分部資料。

收益

目標集團主要從事物業發展，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二一年十月三十一日止十個月並無產生任何收益。

期／年內盈利／（虧損）

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虧損約港幣52,000元、於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度錄得除稅前盈利約港幣52,000元及港幣1,403,000元，以及於截至二零二一年十月三十一日止十個月錄得除稅前虧損約港幣871,000元。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之除稅前虧損包括維持目標公司之前附屬公司所產生之行政開支。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之盈利歸因於出售一間附屬公司之收益。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之盈利歸因於出租該物業若干單位所得純利及收購附屬公司之收益。截至二零二一年十月三十一日止十個月之虧損主要歸因於維持目標集團所產生之行政開支及維持該物業所產生之營運開支。

該物業之估值

本通函附錄二目標集團會計師報告內該物業於二零二一年十月三十一日之賬面淨值與摘錄自本通函附錄五物業估值報告內該物業於二零二一年十月三十一日之公允價值之間之對賬項目主要指(i)該物業市值增加港幣26,000,000元；(ii)添置該物業(包括收購該物業之交易成本)港幣40,000,000元；及(iii)已撥充資本之融資成本港幣44,000,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

由於目標公司乃為投資控股目的而成立，其於二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別錄得虧損總額約港幣72,000元及港幣20,000元，相當於因回顧期內產生行政開支而累積之負債淨額。目標集團於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日分別錄得權益總額約港幣1,182,000元及港幣311,000元，相當於因回顧期內出租發展中物業所得純利而累積之淨保留盈利。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十月三十一日，目標集團之總資產分別約為港幣10,000,000元、港幣10,000,000元、港幣762,000,000元及港幣830,000,000元，主要包括該物業之賬面淨值。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日，目標集團之銀行結餘分別約為零、零、港幣1,000,000元及港幣10,000,000元。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日，目標集團之總負債分別約為港幣10,000,000元及港幣10,000,000元、港幣761,000,000元及港幣830,000,000元，主要包括應付一間中介控股公司之款項分別約港幣10,000,000元、港幣10,000,000元、港幣760,000,000元及港幣827,000,000元。應付一間中介控股公司款項為無抵押、按貸款人最近期平均資金成本計息及按要求償還。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日，目標集團之負債比率(即計息銀行及其他借款除以其權益總額)分別約為零、零、622%及2,517%。

於回顧期內，目標集團概無受外部強加之資本要求規限。

外匯風險

於最後可行日期，目標集團於香港擁有該物業且並無重大業務營運。其所有資產及負債均以港幣計值。因此，其並無外匯匯率波動風險。

資產押記

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日，目標集團並無任何銀行貸款(不論是否以該物業作抵押)。

重大投資、重大收購及出售事項

除收購該物業外，於回顧期內，目標集團概無任何重大投資、重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年餘下時間，目標集團概無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

僱員及薪酬政策

於回顧期內，目標集團並無任何僱員。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年十月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標集團並無任何資本承擔。於二零二一年十月三十一日，目標集團就該物業之重建有未支付資本承擔約港幣14,000,000元，其並未於目標集團之綜合財務報表撥備。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所出具會計師報告之一部分，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及附錄二所載會計師報告一併閱讀。

A. 備考財務資料之編製基準

下文呈列之未經審核備考財務資料乃就說明經擴大集團於二零二一年六月三十日之資產及負債而編製(「未經審核備考財務資料」)，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日進行及完成。未經審核備考財務資料乃董事根據上市規則第4.29段編製，用以說明收購事項對本集團之影響，以供載入本通函內。

未經審核備考財務資料基於下列各項編製：(1)摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告之本集團於二零二一年六月三十日之綜合財務狀況表；及(2)摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告內目標集團於二零二一年十月三十一日之綜合財務狀況表。

未經審核備考財務資料乃基於一系列假設、估計及不確定因素編製。因其假設性質使然，其未必能如實反映倘收購事項已於二零二一年六月三十日完成或倘收購事項於任何未來日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應分別與本集團就截至二零二一年六月三十日止六個月而刊發之中期報告所載之本集團歷史財務資料、本通函附錄二所載有關目標集團財務資料之會計師報告，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於	目標集團於	其他備考調整				經擴大
	二零二一年 六月三十日	二零二一年 十月三十一日	附註3	附註4	附註5	附註6	集團於 二零二一年 六月三十日
	附註1 港幣千元	附註2 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產							
投資物業	3,187,883	-	-	-	-	-	3,187,883
物業、機器及設備	657,407	-	-	-	-	-	657,407
於聯營公司之權益	496,799	-	-	-	-	-	496,799
其他非流動資產	41,170	-	-	-	-	-	41,170
	<u>4,383,259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,383,259</u>
流動資產							
應收賬款及其他應收賬款	79,767	125,938	-	-	-	-	205,705
發展中物業	-	693,953	-	-	25,739	-	719,692
投資工具	647,848	-	-	-	-	-	647,848
應收關連公司款項	-	14	(14)	-	-	-	-
可收回稅項	164	-	-	-	-	-	164
銀行結餘及現金	659,719	10,435	-	300,000	(852,841)	-	117,313
	<u>1,387,498</u>	<u>830,340</u>	<u>(14)</u>	<u>300,000</u>	<u>(827,102)</u>	<u>-</u>	<u>1,690,722</u>
流動負債							
其他應付款項及應計費用	(258,287)	(2,978)	-	-	-	(870)	(262,135)
應付一間中介控股公司款項	-	(826,805)	14	-	826,791	-	-
銀行貸款	(784,790)	-	-	-	-	-	(784,790)
租賃負債	(8,150)	-	-	-	-	-	(8,150)
應付稅項	(16,000)	(246)	-	-	-	-	(16,246)
	<u>(1,067,227)</u>	<u>(830,029)</u>	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>826,791</u>	<u>(870)</u>	<u>(1,071,321)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>320,271</u>	<u>311</u>	<u>-</u>	<u>300,000</u>	<u>(311)</u>	<u>(870)</u>	<u>619,401</u>
總資產減流動負債	<u>4,703,530</u>	<u>311</u>	<u>-</u>	<u>300,000</u>	<u>(311)</u>	<u>(870)</u>	<u>5,002,660</u>
非流動負債							
銀行貸款	(451,988)	-	-	(300,000)	-	-	(751,988)
租賃負債	(56,960)	-	-	-	-	-	(56,960)
遞延稅項負債	(47,054)	-	-	-	-	-	(47,054)
	<u>(556,002)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(856,002)</u>
資產淨值/(負債淨額)	<u>4,147,528</u>	<u>311</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(311)</u>	<u>(870)</u>	<u>4,146,658</u>

C. 未經審核備考財務資料附註

1. 該等款額乃摘錄自本集團就截至二零二一年六月三十日止六個月刊發之中期報告所載本集團於二零二一年六月三十日之綜合財務狀況表。
2. 該等款額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二一年十月三十一日之綜合財務狀況表。
3. 該調整指將應收萬科香港一間附屬公司款項重新分類為應付萬科香港的股東貸款。
4. 就提取銀行貸款港幣300,000,000元以結付部分代價而對未經審核備考財務資料作出調整。本集團有港幣1,000,000,000元之銀行融資，其中42,000,000英鎊(相當於約港幣436,100,000元)於二零二一年十一月三十日已動用。
5. 根據日期為二零二一年十一月二十二日之買賣協議，本集團有條件同意購買目標公司全部已發行股本，代價約為港幣852,900,000元。收購事項之完成取決於是否達成一系列條件，其中包括本公司獨立股東之批准。根據買賣協議，本集團已於二零二一年十一月二十六日支付約港幣42,600,000元作為訂金。

代價之90%約港幣767,700,000元將於收購事項完成時結付，而餘下代價約港幣42,600,000元將於釐定目標集團於完成日期之綜合資產淨值當日後5個營業日之內結付。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。於考慮目標集團之主要活動後，該項收購根據國際財務報告準則第3號及香港財務報告準則第3號「業務合併」並不入賬為一項業務收購，而是入賬為一項資產收購。

發展中物業公允價值備考調整之計算如下：

	港幣千元
收購事項之代價	852,841
所收購目標集團可識別資產淨值之賬面值	(311)
目標集團應付萬科香港之股東貸款	(826,791)
	<hr/>
目標集團發展中物業公允價值之備考調整	<u>25,739</u>

所收購目標集團可識別資產淨值賬面值於收購事項完成後或會有所變動。因此，由此產生之目標集團發展中物業公允價值調整可能會導致與未經審核備考財務資料所示金額有別之金額。

6. 已就收購事項直接應佔之專業費用(包括法律顧問、獨立財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商之費用及其他開支)對未經審核備考財務資料作出調整。
7. 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二零二一年六月三十日後之任何交易結果或其所訂立之其他交易。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就目標集團所持該物業權益於二零二一年十月三十一日之估值編製之估值報告全文，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

敬啟者：

有關九龍深水埗醫局街221-233號(「該物業」)之估值

根據萬科海外投資控股有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)向吾等發出之指示，對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供於二零二一年十月三十一日(「估值日期」)吾等對該物業在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「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。」

「資產之估計交換價格，不考慮賣方之銷售成本或買方之購買成本，也不就任何一方因交易直接引致應付之任何稅款進行調整。」

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

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等使用適當估值方法並經專業人士判斷進行估值。在吾等之估值中，吾等採納市場法，參照最近在公開市場上提供之市場銷售證據。吾等已對吾等之估值進行適當調整以反映該物業與可資比較物業之特徵差異。吾等亦假設該物業將按照 貴公司提供之建議發展計劃完成，並已就該計劃取得一切相關批准，可於估值日期即時佔用。吾等亦已考慮適當反映與該物業發展相關風險之發展成本，包括 貴公司提供之建築成本、融資成本、專業費用及發展商利潤等。

在吾等之估值中，吾等已參考市場上提供之近期銷售憑證。吾等注意到，有關深水埗區內住宅地盤之交易在位置及市場定位方面與標的可作比較。市場法為對香港物業進行估值之適當方法，實際上亦為最廣泛採用之方法。因此，吾等於估值中採納市場法。

專業性

代表萊坊測量師行有限公司負責此報告之估值師為FRICS FHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師方耀明。吾等確認，該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則》之規定，對當前該特定市場有充份認識，並具備能勝任估值工作之技巧及理解。

吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設該物業不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。此等假設獲 貴公司視為合理。 貴公司有意按該物業相關契諾及/或限制(包括下文

進一步詳述之分區計劃及政府租契)重建該物業。按 貴公司提供之資料，現有之住宅大樓將會拆卸。有關該物業目前已註冊建築命令之修正工作將會在現有住宅大樓拆卸後解決。因此，我們並無考慮建築命令及該物業之價值及安全缺陷影響。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該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。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴由 貴公司所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關建議發展計劃、建築成本估算、法定通告、地役權、土地年期等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論以書面或口頭方式)或業權登記冊所載與該物業有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設有關於資料為完備及正確。

視察

FRICS FHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師方耀明先生已於二零二一年十一月十一日對該物業進行視察。雖然如此，吾等於估值中已假設該物業於估值日期的外部及內部裝潢狀況符合理想，且沒有任何違例擴建或結構改動或非法使用之情況(除非另有說明)。

識別將予估值之該物業

吾等已採取合理審慎態度及技巧以確保該物業(以 閣下於指示中提及之該物業地址識別)為吾等所視察及載於估值報告之該物業。倘該物業地址或將予估值之該物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後敦請吾等注意。

物業保險

吾等對該物業估值時，假設該物業在各方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費受保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等倚賴獲提供之面積。吾等亦假設所獲提供文件所示量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。吾等已根據由香港測量師學會頒佈之《測量實務守則》第一版(一九九九年三月)及於二零一四年七月一日頒佈之補充文件，從核准建築圖則中縮減了樓面面積。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限檢查中，吾等並無檢查任何無法進入之區域。吾等無法確認該物業是否不存在任何危急或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該物業之施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值之假設包括該物業維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未發現不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該物業不受影響之情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，屆時估值將附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有說明外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有說明外，吾等已進一步假設此報告依據之該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。

估值假設

吾等已假設該物業之所有者在整個已繳付一般政府地租之批出土地租期內有自由和不間斷權利使用及轉讓該物業。

責任限制

對於因此估值產生或與之有關(無論是由於疏忽或違約或其他原因造成)之任何直接損失或損毀，萊坊之總責任上限為港幣50,000,000元。萊坊概不對任何間接或衍生性損失或盈利損失負責。

吾等確認，吾等已為此指示購買充足及適當之專業彌償保險。

任何因此估值報告產生或與之有關之索賠均不得針對萊坊之任何成員、僱員、合夥人、董事或顧問。此等人員對任何一方概無個人審慎責任，任何損失索賠只能針對萊坊。

本報告就其所述之特定目的僅供收件者閱覽。此報告可向協助收件者達成特定目的之其他專業顧問披露，但收件者不得將報告披露予任何其他人士。未經吾等書面許可發佈之形式及內容，本報告及估值之全部或任何部分以及其任何參考資料均不得包含在任何文件、通函或聲明之內，亦不得以任何紙本或電子形式(包括在任何網站上)發佈。

根據吾等之標準做法，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不向任何第三方負責，亦不就本報告所導致之任何直接或間接衍生性損失或盈利損失負責。

於吾等之估值中，吾等已根據於估值日期所得資料及數據編製估值。現時市場受多項政策及規例影響，同時越見複雜之社會運動及國際貿易地緣政治緊張局勢亦導致房地產市場更加波動。吾等須承認，政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變動可即時對房地產市場產生一般市場轉變以外之深遠影響。因此，務請注意，估值日期後發生之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料之事件均可能對該物業價值構成影響。

貨幣

除非另有說明，此估值所述之所有金額均以港幣列值。

面積轉換

本報告之面積轉換如下：

1平方米= 10.764平方呎

隨函附奉估值報告。

此 致

香港中環
花園道1號
中銀大廈55樓
萬科海外投資控股有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

高級董事、估價及諮詢
方耀明
FRICS FHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師

高級董事、估價及諮詢
黃嘉詠
MHKIS MRICS RICS 註冊估值師

謹啟
二零二一年十一月十六日

附註：方耀明先生為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾15年豐富經驗。

黃嘉詠女士為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾16年豐富經驗。

持作發展之物業

估值

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值
九龍深水埗醫局街 221-233號	醫局街221-233號位於醫局街東北段，鄰近醫局街與九龍深水埗欽州街交界。	據貴公司表示，該物業現為發展地盤。	港幣635,500,000元 (港幣陸億叁仟伍佰伍拾萬元)
新九龍內地段第980號餘段、新九龍內地段第976號A分段第1小分段餘段、A分段第4小分段餘段、A分段第2小分段餘段、A分段第3小分段餘段及A分段第5小分段餘段及A分段餘段(「該等地段」)	該物業為佔地面積約7,420平方呎(或689.33平方米)之發展地盤。 該物業權益包括新九龍內地段第980號餘段整段、新九龍內地段第976號A分段第1小分段餘段、A分段第4小分段餘段、A分段第2小分段餘段、A分段第3小分段餘段及A分段第5小分段餘段及A分段餘段。	按現行政府租契限制，該物業可以重建為包含住宅單位及零售單位之綜合用途樓宇，總建築面積約為62,606平方呎。	
	該等地段以政府租契持有，年期為一八九八年七月一日至二零四七年六月三十日，該年度地租相等於該物業現時應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之記錄及貴公司提供之資料，221、223及225號之註冊擁有人為Lanada (BVI) Company Limited，而227、229、231、233號之註冊擁有人為Lanada (BVI) Company Limited (90%)及Amber Shine Limited (10%) (共同業主)。
- (2) 於吾等近期進行查冊時，該物業並無註冊產權負擔。
- (3) 該物業位於長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37內之「住宅(甲類)6」區。

- (4) 該物業之使用及發展受新九龍內地段第976號政府租契所規限。應留意所有文件，而下列條件尤其相關：

「……遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務……」

- (5) 根據香港特別行政區土地審裁處之已蓋章判決書土地強制售賣主體申請編號二零二零年之9000(以《土地(為重新發展而強制售賣)條例》附表3)，該項重新發展須於審裁處在該地段的售賣令中指明、並在購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後6年內屆滿的限期內建成至適宜佔用。
- (6) 按客戶提供之資料，估計重建成本約為港幣344,000,000元(包括專業費用)，而於估值日期所產生費用約為港幣3,800,000元。
- (7) 於估值日期，按現有政府租契限制，該物業於完工後之估計發展總值約為港幣1,299,000,000元。
- (8) 於吾等之估值中，吾等已作出以下假設：
- (i) 該物業之註冊擁有人均為合法及實益擁有人，有權佔用、出租、按揭及重建該物業，且不受任何限制。
- (ii) 該物業計劃重新發展為零售／住宅樓宇。吾等假設已取得所有規劃及建築許可及批准。
- (iii) 該建議發展計劃符合相關規劃及建築條例及指引。
- (9) 估值已考慮以下可資比較交易：

參考 編號	成交期	地址	用途	地盤 類別	代價 (港幣) (概約)	佔地面積 (平方呎)	最高		樓面價 (港幣/ 平方呎)
							總建築面積 (平方呎)		
C1	二零年十二月	九龍深水埗海壇街244-256號	住宅(甲類)6	甲	576,000,000元	7,495	57,000	10,105	
C2	二零年四月	九龍長沙灣昌華街7、9-9A號	住宅(甲類)8	乙	268,000,000元	2,160	19,440	13,786	
C3	二零年四月	九龍深水埗東京街24-38號及 福榮街240-244號	住宅(甲類)7	丙	910,000,000元	11,517	104,087	8,743	

- (10) 根據 貴公司提供之建議發展計劃資料，該物業規劃重建為包含住宅單位及零售單位之單幢綜合用途樓宇，總建築面積約為62,606平方呎。預計取得佔用許可證及合格證明書之期間分別為二零二四年五月及二零二四年十月。

I. 責任聲明

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

II. 披露權益

(a) 董事及主要行政人員之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括任何有關董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於相聯法團之權益

董事姓名	股份種類	持有普通股數目					以股本 衍生工具 持有之相關 股份數目	所佔已發行 股本百分比 (附註)	
		實益擁有人 身份持有 之權益	以 由配偶持有 之權益	由受控制 法團持有 之權益	其他權益	總權益			
孫嘉	萬科	A股	-	5,800	-	-	-	5,800	0.00006%
								(附註1)	
關東武	萬科	A股	60,700	-	-	-	-	60,700	0.00062%
								(附註1)	
李凱彥	Vanke US Management LLC (「Vanke US」)	普通股	-	-	20%	-	-	20%	20%
								(附註2)	

附註：

1. 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，而其已發行普通H股總數則為1,901,186,842股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。
2. 李凱彥先生擁有Minerva US LLC之49%股份權益，Minerva US LLC則擁有Vanke US之20%股份權益。因此，Minerva US LLC為李凱彥先生所控制法團，故李凱彥先生被視為於Vanke US中擁有權益。

本節所披露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，董事或本公司主要行政人員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、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所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(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所設置之登記冊(「登記冊」)之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	權益身份	股東	
			擁有權益之股份總數	股權百分比
萬科(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：

1. 誠如登記冊所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited持有292,145,949股本公司普通股。Wkland Investments Company Limited為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科企業有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科企業有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。

2. 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited 持有 30,080,000 股本公司普通股，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，據各董事所知，本公司並無獲知會有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益，或根據證券及期貨條例第 336 條須記入登記冊之權益或淡倉。

III. 利益衝突

下表所列董事亦為萬科及／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
孫嘉	南方區域事業集團之首席合夥人兼首席執行官，以及萬科旗下深圳萬科之首席合夥人
關東武	萬科監事會之職工代表監事
李凱彥	萬科多間附屬公司之董事

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

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

執行董事周悅女士、以及獨立非執行董事蔡奮威先生、羅芷妍女士及張安志先生並不參與萬科香港日常業務。獨立非執行董事在本公司之財務總監及公司秘書協助下，以應有之謹慎及技巧行事，確保本集團於經營業務時與萬科香港保持公平及獨立性。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事(i)概不知悉萬科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根據上市規則須予以披露。

IV. 於合約或安排及資產之權益

於二零一八年十二月三十一日，本集團與萬科香港就由二零一九年一月一日起按成本基準分享行政服務重續協議，為期三年。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。

於二零二零年十二月一日，本集團與萬科香港就由二零二零年一月一日起按成本基準分享行政服務訂立協議，為期三年，並具有追溯效力。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。

本公司為萬科香港間接擁有其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。除上文所披露者外，孫嘉先生為萬科行政人員，實益擁有萬科之已發行股份(透過其配偶)；闕東武女士為萬科香港董事，實益擁有萬科之已發行股份；及李凱彥先生同任萬科多間附屬公司之董事。

以下為董事於本集團若干共同投資安排之權益：

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

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

除上文所披露者及除管理服務框架協議外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)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可能屬重大之訴訟或索償。

VI. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉經擴大集團之財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來出現任何重大不利變動。

VII. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與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不支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

VIII. 重大合約

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

- (a) 管理服務框架協議

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
卓亞融資有限公司	獨立財務顧問
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師
萊坊測量師行有限公司	估值師行

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

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)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葉凱雯女士，彼為香港會計師公會會員並現為本公司之首席財務官。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司之主要營業地點位於香港中環花園道1號中銀大廈55樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

XI. 展示文件

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

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立董事委員會所發出日期為二零二一年十二月三十一日之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 獨立財務顧問所發出日期為二零二一年十二月三十一日之函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；

- (d) 申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出之目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出之經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其說明收購事項的影響，全文載於本通函附錄四；
- (f) 萊坊就該物業所發出之估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之同意書。

vanke

萬科海外投資控股有限公司

VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

股東特別大會通告

茲通告萬科海外投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年一月二十日(星期四)上午十一時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准以下事項。

普通決議案

「動議

- (a) 確認及批准Oceanic Jade Limited與Vanke Hong Kong Investment Company Limited所訂立日期為二零二一年十一月二十二日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別)以及條款及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司每名及任何一名執行董事(「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買賣協議及／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

萬科海外投資控股有限公司

執行董事兼首席執行官

關東武

香港，二零二一年十二月三十一日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 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。
- (2) 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小時送交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。
- (3) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格,本公司將由二零二二年一月十七日(星期一)至二零二二年一月二十日(星期四)(包括首尾兩日)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。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應確保所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二二年一月十四日(星期五)下午四時三十分前送交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。
- (4) 會上所有表決均以投票方式進行。
- (5) 為保障股東、員工及其他持份者的健康及安全以及防止新型冠狀病毒(COVID-19)疫情擴散,股東特別大會將實施以下預防措施,包括但不限於:
 - (i) 必須進行體溫測量/檢查及健康申報
 - (ii) 必須自備外科口罩
 - (iii) 不會派發茶點、飲品、禮餅券或公司禮物
 - (iv) 按指示就座
 - (v) 為於股東特別大會會場內保持社交距離,座位數目將有所限制,並將以先到先得形式安排就座

根據法律允許本公司可全權酌情決定,任何不遵守預防措施或受到香港政府規定須進行檢疫的人士不得進入股東特別大會場所或必須離開股東特別大會場所。

- (6) 為保障股東及所有參與者的健康及安全,本公司提醒全體股東行使表決權毋須親自出席股東特別大會,並鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其受委代表,根據其指示的投票指示在股東特別大會上對相關決議案進行投票,並在上述指定時間之前將其代表委任表格交回。
- (7) 鑒於包括香港特別行政區在內的不同司法管轄區為防止COVID-19傳播而施加旅遊限制,本公司若干董事可以通過電話會議或類似的電子方式參與股東特別大會。
- (8) 視乎COVID-19的發展情況,本公司可能會實施進一步變動及預防措施以及可能就該等措施刊發進一步公告。

於本通函日期,本公司董事如下:

執行董事:

孫嘉先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)、李凱彥先生、周悅女士

獨立非執行董事:

蔡奮威先生、羅芷妍女士、張安志先生