

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海外投資控股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)

持續關連交易 訂立新管理服務框架協議 及 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7至19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20頁。獨立財務顧問函件載於本通函第21至34頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二零年十月三十日(星期五)上午十一時正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/或於會上表決，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，並於會上表決。

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二零一九年冠狀病毒(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
- 必須自備並佩戴外科口罩
- 不會派發茶點、飲品、禮餅券或公司禮物
- 按指示就座
- 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。

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，以替代親身出席股東特別大會。

二零二零年十月十二日

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.....	20
獨立財務顧問函件.....	21
附錄一 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會之預防措施

鑒於二零一九年冠狀病毒(COVID-19)疫情，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) 各與會者或會被問及(a)於緊接股東特別大會前14日期間內是否曾經離港外遊；及(b)是否須按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<https://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：

「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	本公司日期為二零二零年九月七日內容有關新管理服務框架協議之公告
「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
「萬科集團」	指	萬科及其不時之附屬公司(不包括本集團)
「喬戈裏」	指	喬戈裏投資(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為萬科之間接全資附屬公司
「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上市(股份代號：1036)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	新管理服務框架協議項下擬進行之持續關連交易

釋 義

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	新管理服務框架協議根據其條款生效之日期，即新管理服務框架協議及其項下擬進行交易(包括新年度上限)獲獨立股東批准之日
「股東特別大會」	指	本公司建議於二零二零年十月三十日(星期五)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新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限
「現有管理服務框架協議」	指	VOI訂約各方與萬科香港訂約各方就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)提供若干管理服務所訂立日期為二零一九年三月七日之協議(經訂約各方於二零一九年八月二十九日訂立之補充協議所修訂、補充及重列)
「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)新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	卓亞融資有限公司，一家可進行第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，為獲委任就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十月九日，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	聯交所證券上市規則
「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
「最後截止日期」	指	二零二零年十一月三十日或訂約各方可能書面協定之其他日期
「管理服務」	指	VOI訂約各方根據新管理服務框架協議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)於英國、美國及香港提供之服務
「管理團隊」	指	VOI訂約各方之現有僱員，負責監督及管理於美國、英國及香港之物業發展、投資及管理業務，並根據現有管理服務框架協議向萬科香港訂約各方提供管理服務

釋 義

「新年度上限」	指	有關新管理服務框架協議項下擬進行交易由生效日期起至二零二二年十二月三十一日之建議年度上限
「新管理服務框架協議」	指	VOI訂約各方與萬科香港訂約各方就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協議
「紐約物業」	指	位於美國紐約25 Park Row之物業
「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
「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
「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
「大埔土地」	指	位於新界大埔馬窩路大埔市地段第243號之地皮
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

釋 義

「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
「萬科控股香港」	指	萬科控股(香港)有限公司，一家於香港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%權益由香港管理團隊之若干主要僱員持有
「VOI Management Holding」	指	Vanke Overseas Management Holding Company Limited，一家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
「VOI 訂約各方」	指	VOI Management Holding、VOI UK、VOI US及萬科控股香港
「VOI UK」	指	Vanke Overseas UK Management Limited，一家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%權益由英國管理團隊之若干主要成員公司實益擁有
「VOI US」	指	Vanke US Management LLC，一家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%權益由美國管理團隊之若干主要成員公司實益擁有
「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
「萬科香港訂約各方」	指	Vanke US、萬科香港及喬戈裏
「Wkland Investments」	指	Wkland Investments Company Limited，一家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

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：

張旭先生(主席)

關東武女士(首席執行官)

李凱彥先生

非執行董事：

陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生

羅芷妍女士

張安志先生

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

敬啟者：

持續關連交易
訂立新管理服務框架協議
及
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及二零一九年八月二十九日之公告，以及本公司日期為二零一九年五月二十一日及二零一九年九月三十日之通函，內容有關(其中包括)現有管理服務框架協議，以及內容有關新管理服務框架協議之該公告。

於二零二零年九月七日(交易時段後)，VOI訂約各方與萬科香港訂約各方訂立新管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將獨家委聘VOI訂約各方向萬科香港訂約各方及萬科可能於任何房地產發展及/或投資項目中擁有權益之其他附屬公司提供管理服務，惟須受新管理服務框架協議之條款及條件所規限。於新管理服務框架協議之條件獲達成後，新管理服務框架協議將予生效，且直至二零二二年十二月三十一日維持有效，並取代及代替現有管理服務框架協議。

董事會函件

根據上市規則第14A章，新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。

本通函旨在向閣下提供(i)新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限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。

新管理服務框架協議

新管理服務框架協議之主要條款概述如下：

日期：二零二零年九月七日

訂約方：(1) VOI訂約各方
(2) 萬科香港訂約各方

期限

期限將於生效日期開始，並於二零二二年十二月三十一日屆滿。

服務

根據新管理服務框架協議，萬科香港訂約各方將繼續獨家委聘VOI訂約各方，而VOI訂約各方將提供管理服務，包括但不限於以下有關於香港、美國及英國房地產市場投資的服務：

- (a) 市場研究及物色投資；
- (b) 投資管理及項目管理(包括建築、開發、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

萬科香港訂約各方之相關實體或實體應付VOI訂約各方(或VOI Management Holding可能不時提名的本公司其他附屬公司以收取有關費用)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%之比率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。VOI訂約各方向萬科香港訂約各方收取的管理費並不遜於本公司向獨立第三方收取的費用。

除上述1.25%費用外，就由第三方(萬科香港或萬科其他附屬公司除外)於香港項目之項目控股公司(即萬科香港集團之附屬公司)持有若干權益之情況而言，須向萬科控股香港支付額外管理費。

額外管理費(如適用)指就該等第三方通過項目控股公司獲取之管理服務按比例份額收取之管理費。該費用乃根據(i)第三方於相關項目之權益；及(ii)相關項目所收取管理費之當時現行市場標準計算。當時現行市場標準經參考管理團隊於類似項目管理之經驗及市場知識以及在香港市場上房地產發展及/或投資項目收取之銷售管理費釐定。因此，額外管理費包括基於(i)建築總成本之1.5%；及(ii)香港房地產發展項目所得銷售所得款項之1.0%；及/或香港物業投資項目任何年期不少於一年之租賃、租約或牌照所產生之半個月租金所得款項(視情況而定)計算之項目管理費以及銷售及市場推廣費。

擔任項目經理並直接與第三方交涉之萬科香港訂約各方及/或其附屬公司將向第三方收取相等於額外管理費的款項，然後按等值基準向相關VOI訂約各方支付作為額外管理費。根據新管理服務框架協議，VOI訂約各方有權每季度獲得及審閱項目控股公司之財務資料，以確保相關萬科香港訂約各方及/或其附屬公司向第三方收取之管理費總額與VOI訂約各方向相關萬科香港訂約各方及/或其附屬公司收取之金額相同。VOI訂約各方亦有權就管理費提出任何疑問或質疑。

上述管理費安排須遵照下文「內部監控措施」一段所規定之內部監控措施。基於上文所述，本公司認為新管理服務框架協議項下之額外管理費屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

訂約各方同意VOI訂約各方將按一般商業條款或按對VOI訂約各方而言不遜於VOI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(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。

新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、預扣稅、關稅及費用。

過往交易金額

根據現有管理服務框架協議，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為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及自二零二零年一月一日起至最後實際可行日期止期間，現有管理服務框架協議項下交易之實際過往交易金額分別約為港幣82,898,000元及港幣180,247,000元。

新年度上限及釐定基準

新管理服務框架協議項下交易之新年度上限載列如下：

	由生效日期至 二零二零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
新年度上限	48	263	263

於達致新年度上限時，董事已計及(其中包括)(i)VOI訂約各方就VOI訂約各方管理之萬科香港訂約各方或其聯繫人旗下之項目產生之過往管理成本；(ii)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)基於彼等於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度將產生之預期承諾/投資資本約港幣19,500,000,000元而應付之估計基本費用；(iii)第三方將投資於項目控股公司(即萬科香港之附屬公司)且獲管理服務涵蓋之估計金額；(iv)根據新管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；(v)美國、英國及香港之經濟狀況及物業市場表現；及(vi)萬科香港訂約各方及其附屬公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年各年就於英國、美國及香港取得新項目將會投資之額外資金分別為10%、7.5%及7.5%之緩衝。

先決條件

新管理服務框架協議須於股東特別大會上獲獨立股東批准的條件達成後方始生效。

倘先決條件未能於最後截止日期或之前達成，則新管理服務框架協議將告終止，訂約各方不得向其他各方提出申索。

獲萬科香港獨家委聘

萬科香港訂約各方將獨家委聘並盡其各自最大努力促使萬科其他附屬公司委聘VOI訂約各方在美國、英國及香港提供管理服務，除非相關VOI訂約各方書面向相關萬科香港訂約各方或萬科其他附屬公司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管理服務。

萬科香港訂約各方各自向VOI訂約各方承諾，倘萬科任何其他附屬公司於美國、英國及香港之任何物業發展及／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，其將於切實可行情況下儘快通知VOI訂約各方。

終止現有管理服務框架協議

根據新管理服務框架協議，待新管理服務框架協議項下之先決條件獲達成後，現有管理服務框架協議將予終止。

訂約各方亦同意，於現有管理服務框架協議終止後，訂約各方於現有管理服務框架協議項下之所有法律義務及責任將獲全面撤銷及解除，而任何一方概不得就現有管理服務框架協議產生或與此有關之任何事宜向其他方提出任何性質之申索，惟於有關終止前根據現有管理服務框架協議可能已產生之任何先前違反、利益及／或任何權利或義務除外。

進行持續關連交易之理由及好處

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。萬科香港訂約各方各自主要從事物業發展及物業投資。

董事會函件

管理團隊組織完善，已累積寶貴的資產管理、物業發展及投資能力經驗，並熟悉相關經營環境，亦具備美國、英國及香港物業市場的強勁資產管理能力。

自訂立現有管理服務框架協議以來，VOI訂約各方已參與多個由萬科香港訂約各方或其聯繫人擁有之管理項目，而VOI訂約各方及萬科香港訂約各方已建立起穩固且有效之工作關係，且管理團隊已逐漸熟悉萬科香港訂約各方或其聯繫人之管理、業務及其擁有之項目營運以及彼等所要求的管理服務水平。VOI訂約各方能夠憑藉所建立的關係及累積的經驗以更有效及有利的方式為萬科香港訂約各方及其聯繫人提供管理服務，令本集團整體經營及行政成本得以減少，並提升了盈利能力及鞏固本集團在物業發展及物業投資行業之領導地位。

鑒於本集團與萬科香港訂約各方及其聯繫人之間過往及未來的長期合作，新管理服務框架協議項下擬進行交易將為本集團帶來穩定收入，為其股東締造增長前景及投資回報。新管理服務框架協議所載之主要定價政策、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。

此外，由萬科香港與房地產公司青建國際控股有限公司組成之財團(財團為萬科香港之聯繫人)最近獲香港政府批出大埔土地的標書，該土地的地盤面積約為22,608平方米，用作私人住宅用途，批地年期為50年。預期萬科香港訂約各方對大埔土地在管理物業權益及發展方面需要額外的管理服務，而倘萬科控股香港把握大埔土地所產生的新商機繼續推動其發展，則現有管理服務框架協議項下將於二零二一年十二月三十一日屆滿之年度上限將於二零二零年底前不敷應用。預期管理大埔土地發展所產生之收入於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別為港幣11,000,000元、港幣27,000,000元及港幣28,000,000元。因此，VOI訂約各方及萬科香港訂約各方訂立新管理服務框架協議及新年度上限，新期限由生效日期起至二零二二年十二月三十一日止。

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，新管理服務框架協議以及新年度上限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。

內部監控措施

為監察新管理服務框架協議項下交易，本公司將採納以下未被本公司於現有管理服務框架協議採納的主要內部監控措施：

- (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新管理服務框架協議，且將不遜於本公司向獨立第三方收取之費用(如適用，或其他情況下指房地產基金經理(為獨立第三方)就提供類似服務而收取之管理費率)及不會超過新年度上限。具體而言，(i)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，方法為在可行的情況下根據至少三間市場可資比較公司之資料參考市場上管理費之走勢(即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，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；及(ii)為確保VOI訂約各方收取的額外管理費不少於萬科香港訂約各方向相關項目公司收取之同等費用，本公司將透過根據新管理服務框架協議所獲取相關萬科香港訂約各方之財務資料，每年審閱本公司收取之額外管理費；
- (ii) 本公司將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)，以確保新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VOI訂約各方而言不遜於VOI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審閱，並確認新管理服務框架協議項下擬進行交易是否根據新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，以及確保本集團已就新管理服務框架協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則；及

- (iv) 本公司將委聘其核數師就新管理服務框架協議進行年度審閱，並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新管理框架服務協議訂立；及(iv)其實際金額已超過當中所載年度上限。本公司將允許並確保新管理服務框架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。

董事認為上述內部監控及措施足以協助本公司以合理有效的方式監察新管理服務框架協議項下擬進行交易將不會超過新年度上限。

萬科香港訂約各方／萬科集團之收入貢獻

儘管本集團之絕大部分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管理服務(根據新年度上限計算並經參考本公司於二零一九年十二月三十一日的綜合收入)，惟董事認為此舉並不構成極度倚賴萬科集團，理由如下：

萬科香港訂約各方的若干新訂及持續物業發展及投資項目

與現有管理服務框架協議款項下年度上限相比，由於預期萬科香港訂約各方將就管理大埔土地相關物業權益及發展而對管理服務有額外需求，故管理費金額有上升趨勢。然而，倘將由VOI訂約各方為萬科香港訂約各方管理之項目數目增加，本集團收入亦會增加，其將致使本集團向萬科香港訂約各方提供管理服務所產生收入佔本集團收入百分比之百分比分母有所增加。根據截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度之新年度上限計算，預期向萬科香港集團提供管理服務將產生之收入預期百分比將分別佔本集團將於持續關連交易之期限產生之綜合收入總額約52.3%、52.4%及44.7%，當中假設收入總額將包括(i)本集團位於香港之投資物業麗晶中心將產生之收入(經參考其截至二零二零年六月三十日止六個月之收入)；(ii)本集團位於英國之倫敦物業將產生之收入(經參考其截至二零二零年六月三十日止六個月之收入)；(iii)本公司所持就發展紐約物業提供所需資金之投資工具(有關進一步詳情於本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露)將產生之回報(經參考其截至二零二零年六月三十日止六個月之收入)；及(iv)預期管理服務將產生之收入，不包括向第三方客戶提供管理服務將產生之收入及本集團可能取得的任何項目。

規模龐大之項目擁有大量投資資本

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，即使本集團(透過VOI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本集團之主要客戶。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。

透過本集團與萬科香港集團之穩固業務關係滲透全球市場

就管理服務而言，本集團與萬科香港集團之間之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(至少就管理包括發展大埔土地等現有房地產發展及投資項目而言)萬科香港或萬科將保留該等房地產發展及投資項目之權益。向萬科香港集團／萬科集團提供管理服務，對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。持續向萬科香港集團提供管理服務將讓管理團隊繼續管理物業，從而盡量降低對本集團及萬科香港集團業務之干擾，並增強本集團之經驗、聲譽及業務概況，以吸引更多第三方客戶。因此，此舉對本集團及萬科香港集團／或萬科集團屬互惠互利及相輔相成，原因為有關安排有助本集團及萬科香港集團或萬科集團締造協同效應，讓本集團以較高效率與萬科香港集團其他成員公司之業務順利相互配合。

根據新管理服務框架協議條款，本集團向獨立第三方客戶提供服務並不受限制。在制定本集團業務政策時，除將提供管理服務之條款外，本集團亦考慮客戶之信譽及聲譽。儘管本集團有選擇地將其服務分散至獨立第三方客戶，以擴大其客戶基礎，但有關分散亦可能導致本集團若干風險(如聲譽風險及結算風險)之風險增加。由於萬科香港為本公司間接控股股東，鑒於本集團與萬科香港集團建立了穩固且穩定之關係，與萬科香港訂約各方交易相關之風險水平一般低於與獨立第三方客戶交易相關之風險水平。

本集團能夠自本集團與萬科香港集團有關本集團向萬科香港集團提供管理服務之持續關連交易產生穩定收入來源，同時可憑藉萬科香港集團的網絡，滲透至全球市場，以擴大其本地及海外客戶群。

客戶集中屬常見情況

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、經驗、可靠程度及良好往績記錄外，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。

竭盡所能從第三方產生收入

董事深信，本集團日後將竭盡所能從第三方產生收入，原因為在美國、英國及香港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。

本集團一直發掘於物業市場之投資機會。於二零一九年十一月，本集團收購由位於香港春秧街62、64、66及68號各片土地組成之物業（「春秧街物業」），並將重建成酒店相關物業。預期春秧街物業將於二零二三年開始為本集團產生收入。此外，於二零二零年四月，財致有限公司（本集團之全資附屬公司）就一項位於九龍旺角豉油街及上海街交界之住宅地盤向香港政府提交標書，但並無獲授有關投標。本集團將繼續與獨立第三方開拓其他投資機會。

獨立管理層團隊

基於(i)本集團業務之日常管理主要由董事會及本集團之高級管理層負責；(ii)本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)本集團擁有一支成熟的管理團隊，具備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或萬科集團營運以提供管理服務，並可直接及獨立地接觸供應商及客戶，故提供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。

有關訂約方之資料

有關本集團及VOI訂約各方之資料

本公司及其附屬公司主要從事資產管理以及物業發展及投資業務。VOI訂約各方各自主要從事資產管理業務。

有關萬科香港訂約各方之資料

萬科香港為主要從事物業發展及物業投資之投資控股公司。該公司為萬科物業業務之其中一個投資平台。

萬科香港訂約各方各自主要從事物業發展及物業投資。萬科香港訂約各方各自為萬科之全資附屬公司，該公司之已發行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，於最後實際可行日期，基於公開可得資料，其股份總數之27.91%由深圳市地鐵集團有限公司持有，該公司受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會直接控制。

上市規則之涵義

鑒於萬科香港為本公司控股股東萬科之間接全資附屬公司，及其他萬科香港訂約各方均為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司(其均為本公司關連人士)，故根據上市規則第14A章，新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。由於新管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故新管理服務框架協議項下擬進行交易及新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。

概無董事於新管理服務框架協議中擁有任何重大權益。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，概無董事就批准新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限之董事會決議案放棄表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司將設立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限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

本公司謹訂於二零二零年十月三十日(星期五)上午十一時正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。

在股東特別大會上，將就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限提呈普通決議案。

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，並於會上表決。

僅獨立股東將有權於股東特別大會就批准新管理服務框架協議、其項下擬進行交易及新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)須就批准新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新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%，其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表決之資格，本公司將由二零二零年十月二十七日(星期二)至二零二零年十月三十日(星期五)(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表決，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年十月二十三日(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。

董事會函件

推薦意見

務請閣下垂注本通函第20頁所載獨立董事委員會函件及本通函第21至34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，內容有關新管理服務框架協議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，新管理服務框架協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而新管理服務框架協議項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行。此外，獨立董事委員會認為，新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新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新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限之決議案。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新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

持續關連交易須待其先決條件達成後方告完成，因此，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

二零二零年十月十二日

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：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司所刊發日期為二零二零年十月十二日之通函(「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，以考慮並就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限向獨立股東提供推薦意見。吾等謹請閣下垂注通函第9至19頁所載董事會函件及通函第21至34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，吾等認為新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新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，而新管理服務框架協議項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且訂立新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限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表決贊成批准新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限之決議案。

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

獨立非執行董事
張安志

謹 啟

二零二零年十月十二日

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：

持續關連交易 訂立新管理服務框架協議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新管理服務框架協議項下擬進行交易（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年十月十二日致股東之通函（「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。

於二零二零年九月七日（交易時段後），VOI訂約各方與萬科香港訂約各方訂立新管理服務框架協議，據此，萬科香港訂約各方將獨家委聘VOI訂約各方向萬科香港訂約各方及萬科可能於任何房地產發展及／或投資項目中擁有權益之其他附屬公司提供管理服務，惟須受新管理服務框架協議之條款及條件所規限。於新管理服務框架協議之條件獲達成後，新管理服務框架協議將予生效，且直至二零二二年十二月三十一日維持有效，並取代及代替現有管理服務框架協議。

於最後實際可行日期，鑒於萬科香港（萬科之間接全資附屬公司）為 貴公司控股股東，而其他萬科香港訂約各方均為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，故根據上市規則第14A章，萬科香港訂約各方均為 貴公司關連人士。該等交易將因此構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。由於新管理服務框架協議涉及之適用百分比率按年計超過5%，故該等交易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，以就該等交易是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理、是否於貴集團日常及一般業務過程中進行，以及是否符合貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，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彼等各自之任何聯繫人有任何關係或於當中擁有權益。吾等於過去兩年並無擔任獨立財務顧問且並無向貴公司提供任何其他服務。除吾等就是次獲委任為獨立財務顧問應收之一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等可向貴公司收取任何費用及獲得任何利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等獨立於貴公司。

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)截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報、現有管理服務框架協議、新管理服務框架協議及通函所載其他資料。

吾等亦倚賴(i)吾等與貴公司管理層(「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／或管理層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。吾等並無理由懷疑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。

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。

吾等認為，吾等已獲提供且已審閱在目前情況下可獲得之一切資料及文件，致使吾等可就該等交易達致知情見解，作為吾等倚賴通函所載資料準確性之憑證，以就吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載列及管理層向吾等所提供之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獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出以作參考，以供彼等考慮該等交易，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。

主要因素及所考慮之理由

茲提述 貴公司日期為二零一九年三月八日及二零一九年八月二十九日之公告以及 貴公司日期為二零一九年五月二十一日及二零一九年九月三十日之通函，其內容有關(其中包括)現有管理服務框架協議，以及內容有關新管理服務框架協議之該公告。

由萬科香港與房地產公司青建國際控股有限公司組成之財團(財團為萬科香港之聯繫人)最近獲香港政府批出大埔土地的標書，該土地的地盤面積約為22,608平方米，用作私人住宅用途，批地年期為50年。預期萬科香港訂約各方對大埔土地之在管理物業權益及發展方面需要額外的管理服務，而倘萬科控股香港須把握大埔土地所產生的新商機繼續推動其發展，則現有管理服務框架協議項下將於二零二一年十二月三十一日屆滿之年度上限將於二零二零年底前不敷應用。預期管理大埔土地發展所產生之收入於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別為港幣11,000,000元、港幣27,000,000元及港幣28,000,000元。因此，VOI訂約各方及萬科香港訂約各方訂立新管理服務框架協議及新年度上限，新期限由生效日期起至二零二二年十二月三十一日止。

新管理服務框架協議

新管理服務框架協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年九月七日

訂約方

- (1) VOI訂約各方
- (2) 萬科香港訂約各方

萬科香港訂約各方各自為萬科之全資附屬公司，該公司之已發行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，於最後實際可行日期，基於公開可得資料，其股份總數之27.91%由深圳市地鐵集團有限公司持有，該公司受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會直接控制。

期限

期限將於生效日期開始，並於二零二二年十二月三十一日屆滿。

服務

根據新管理服務框架協議，萬科香港訂約各方將繼續獨家委聘VOI訂約各方，而VOI訂約各方將提供管理服務，包括但不限於以下有關於香港、美國及英國房地產市場投資的服務：

- (a) 市場研究及物色投資；
- (b) 投資管理及項目管理(包括建築、開發、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

萬科香港訂約各方之相關實體或實體應付VOI訂約各方(或VOI Management Holding可能不時提名的 貴公司其他附屬公司以收取有關費用)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%之比率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。VOI訂約各方向萬科香港訂約各方收取的管理費並不遜於 貴公司向獨立第三方收取的費用。

除上述1.25%費用外，就由第三方(萬科香港或萬科其他附屬公司除外)於香港項目之項目控股公司(即萬科香港集團之附屬公司)持有若干權益之情況而言，須向萬科控股香港支付額外管理費。

額外管理費(如適用)指就該等第三方通過項目控股公司獲取之管理服務按比例份額收取之管理費。該費用乃根據(i)第三方於相關項目之權益；及(ii)相關項目所收取管理費之當時現行市場標準計算。當時現行市場標準乃經參考管理團

獨立財務顧問函件

隊於類似項目管理之經驗及市場知識以及在香港市場上房地產開發及／或投資項目收取之銷售管理費釐定。因此，額外管理費包括(i)總建築成本之1.5%；及(ii)香港房地產發展項目所得銷售所得款項之1.0%及／或香港物業投資項目任何年期不少於一年之租賃、租約或牌照所產生之半個月租金所得款項(視情況而定)計算之項目管理費以及銷售及市場推廣費。

擔任項目經理並直接與第三方交涉之萬科香港訂約各方及／或其附屬公司將向第三方收取相等於額外管理費的款項，然後按等值基準向相關VOI訂約各方支付作為額外管理費。根據新管理服務框架協議，VOI訂約各方有權每季度獲得及審閱項目控股公司之財務資料，以確保相關萬科香港訂約各方及／或其附屬公司向第三方收取之管理費總額與VOI訂約各方向相關萬科香港訂約各方及／或其附屬公司收取之金額相同。VOI訂約各方亦有權就管理費提出任何疑問或質疑。

上述管理費安排須遵照董事會函件「內部監控措施」一段所規定之內部監控措施。基於上文所述，貴公司認為新管理服務框架協議項下之額外管理費屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

訂約各方同意VOI訂約各方將按一般商業條款或按對VOI訂約各方而言不遜於VOI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(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。

新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、預扣稅、關稅及費用。

過往交易金額

根據現有管理服務框架協議，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為港幣105,000,000元、港幣215,000,000元及港幣215,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及自二零二零年一月一日起至最後實際可行日期止期間，現有管理服務框架協議項下交易之實際過往交易金額分別約為港幣82,898,000元及港幣180,247,000元。

新年度上限及管理服務之釐定基準

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，新管理服務框架協議項下交易之新年度上限分別相當於約港幣48,000,000元、港幣263,000,000元及港幣263,000,000元。

於達致新年度上限時，董事已計及(其中包括)(i) VOI訂約各方就VOI訂約各方管理之萬科香港訂約各方或其聯繫人旗下之項目產生之過往管理成本；(ii)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)基於彼等於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度將產生之預期承諾/投資資本約港幣19,500,000,000元而應付之估計基本費用；(iii)第三方將投資於項目控股公司(即萬科香港之附屬公司)且獲管理服務涵蓋之估計金額；(iv)根據新管理服務框架協議將管理之項目之發展階段；(v)美國、英國及香港之經濟狀況及物業市場表現；及(vi)萬科香港訂約各方及其附屬公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年各年就於英國、美國及香港取得新項目將會投資之額外資金分別為10%、7.5%及7.5%之緩衝。

有關先決條件之條款，請參閱董事會函件「新管理服務框架協議」一節中「先決條件」一節。

為評估新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：

1. 管理費率分析

據管理層表示，管理服務將提供服務之範圍與現有管理服務框架協議者相若，包括管理英國、美國及香港物業項目以及提供建築進度監察、建築成本分析與監控以及銷售及市場推廣活動管理等務實項目執行服務。管理費將包括提供管理服務期間產生之員工薪金、年終花紅及經營成本。吾等獲管理層提供(i)現有管理服務框架協議，其顯示現時就管理服務向萬科香港訂約各方收取之管理費率；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止三個年度將由管理團隊管理之香港、英國及美國相關項目之估計成本；及(iii)根據現有管理服務框架協議由管理團隊管理之相關項目之過往成本。吾等注意到，與過往成本相比，管理團隊管理香港、英國及美國相關項目之估計成本採用相若成本結構。吾等亦注意到，釐定估計成本時已計及若干因素，例如截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度員工薪金及經營開支之預期通脹率。

此外，據管理層表示，採納加在上述估計成本之上的利潤乃經計及(i) 貴集團可得合理盈利，其基於有關費用將按一般商業條款或按不遜於就相若服務向獨立第三方提供之條款釐定；(ii)任何管理團隊經營成本出乎意料上升(或會超逾日後香港、英國及美國將產生之項目投資資本升幅)；(iii)萬科香港訂約各方持有之現有及建議物業組合；及(iv)目前與萬科香港訂約各方之業務關係以及其根據現有管理服務框架協議及時結算過去之管理費。

獨立財務顧問函件

吾等亦竭盡所能在聯交所網站，就涵蓋期間由二零一九年九月六日至二零二零年九月六日(即新管理服務框架協議日期前12個月期間)其他公司在聯交所網站公佈提供資產／投資管理服務進行研究，其均符合以下準則：(a)公司於聯交所上市；(b)公司獲提供資產／投資管理服務或提供資產／投資管理服務；及(c)根據主體協議擬進行之業務／服務範圍與新管理服務框架協議項下管理服務相若。於選定可資比較交易時，吾等審閱自最近期起每六個月期間之觀察結果，並將視乎選擇結果就下一個六個月期間繼續進行有關程序，直至及除非覓得足夠可資比較交易為止。基於吾等之研究及據吾等所知，吾等已識別包含五間公司之詳盡完整清單。股東務請注意，由於該等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。

獨立財務顧問函件

吾等已識別詳盡完整公司清單，作為符合上述選擇準則之可資比較公司（「可資比較公司」）。儘管所識別之可資比較公司主要與私募基金／合夥企業之投資有關，以及將由基金經理／普通合夥人提供之服務可能與貴集團提供者不完全相同，惟吾等注意到該等公司總體上在投資目標方面相似，例如(i)物色投資機會；及(ii)優化及變現與房地產開發項目及／或物業相關之投資。下表說明可資比較公司交易之詳情：

公佈日期	公司 (股份代號)	投資目標分部	所提供服務之 詳情簡介	規模及資本 承擔(概約)	管理費基準
二零一九年 十一月十三日	首長國際企業 有限公司 (697)	物業	在中國提供有關 車位之投資管理 服務	人民幣500,000,000元	就實繳資本每年 按1.5%計算
二零一九年 十一月二十七日	首創置業股份 有限公司 (2868)	物業	在中國提供有關 商業物業之 投資管理服務	人民幣1,041,000,000元	就總資本承擔 每年按1.85% 計算
二零一九年 十二月二十四日	聯想控股股份 有限公司 (3396)	物業	在中國提供有關 增值投資物業 (主要是商業 物業)之投資管理、 行政管理及日常 營運管理服務	人民幣4,000,000,000元	就投資期間首兩年 總資本承擔 每年按2.00% 計算；其後 未變現投資 每年按2.00% 計算
二零二零年 二月七日	首創置業股份 有限公司 (2868)	房地產	在中國提供有關房地 產項目之投資管 理、產業投資、資 產管理、項目投資 及投資諮詢	人民幣2,536,000,000元	就實繳資本注資結 餘每年按0.10% 計算
二零二零年 八月十日	中國光大控股 有限公司 (165)	房地產	在中國提供有關房 地產項目(主要是 城市更新項目)之 投資管理服務	人民幣4,000,000,000元	就未償還資本 承擔每年按 0.50%計算
				最高	2.00%
				最低	0.10%
				平均	1.19%

根據上表，吾等注意到，就投資資本／資本承擔按固定百分比收取款項之定價方法屬慣常做法。基於上述分析，吾等認為(i)參考投資資本設定 貴集團之管理費結構；及(ii)按投資資本或資本承擔之若干百分比(即與可資比較公司採用之基準相若)收取管理費屬公平合理。根據吾等對可資比較公司之審閱，吾等注意到(i)可資比較公司就其各自投資資本或資本承擔按介乎每年0.10%至2.00%收取管理費率；及(ii)新管理服務框架協議項下之管理費率屬管理費範圍內，略高於可資比較公司之平均費率1.19%。

經計及(其中包括)(i)新管理服務框架協議的主要條款(特別是管理費率)與現有管理服務框架協議中的擬訂條款相同；及(ii) 貴集團與萬科香港訂約各方之間目前的業務關係，吾等認為VOI訂約各方將收取1.25%之管理費屬可資比較公司之管理費範圍內，略高於可資比較公司之平均管理費，屬公平合理。

2. 額外管理費分析

額外管理費(如適用)指就該等第三方通過項目控股公司獲取之管理服務按比例份額收取之管理費。吾等獲告知該費用乃根據(i)第三方於相關項目之權益；及(ii)相關項目所收取管理費之當時現行市場標準計算。據管理層表示，額外管理費包括萬科香港訂約各方及其附屬公司所投資香港項目之項目管理費以及銷售及市場推廣費。項目管理費按總建築成本之1.5%計算，而銷售及市場推廣費則按香港物業項目所得銷售所得款項之1.0%；及／或香港物業投資項目任何年期不少於一年之租賃、租約或牌照所產生之半個月租金所得款項(視情況而定)計算，乃項目管理服務協議之常見條款。

據與管理層所討論，吾等瞭解到，若干項目控股公司為萬科香港非全資附屬公司，由獨立第三方持有少數權益並僅為香港物業發展項目而成立，以及萬科香港訂約各方將與該等項目公司就VOI訂約各方提供之管理服務訂立物業管理協議。因此，VOI訂約各方亦將按新管理服務框架協議收取額外管理費，反映該等少數權益所持項目公司的股份權益份額。擔任項目經理並與第三方交涉之萬科香港訂約各方及／或其附屬公司將向第三方收取額外管理費，然後按等值基準向VOI訂約各方支付作為額外管理費。就此，吾等已審閱由VOI訂約各方根據現有管理服務框架協議及萬科香港之附屬公司及項目公司就在香港提供物業管理服務將予訂立之兩份標準物業管理協議收取之額外管理費，並注意到，項目經理有權向項目公司收取(i)相當於總建築成本1.5%之項目管理費；及(ii)另行收取有關物業發展項目銷售所得款項1%之費用；及／或香港物業投資項目任何年期不

獨立財務顧問函件

少於一年之租賃、租約或牌照所產生之半個月租金所得款項(視情況而定)。吾等亦注意到，VOI訂約各方根據新管理服務框架協議將予收取之額外管理費相當於根據現有管理服務框架協議及標準協議將予收取之額外管理費，且新管理服務框架協議之相關條款不遜於現有管理服務框架協議及標準協議之相關條款。此外，吾等瞭解到，額外管理費微不足道，不超過新年度上限之1.0%。基於上文所述，吾等認為新管理服務框架協議項下之額外管理費條款(列明有關費用將根據第三方於相關項目之權益及現行市場條款收取)屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

訂約各方同意，VOI訂約各方將按一般商業條款或按對VOI訂約各方而言不遜於VOI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管理服務。據管理層表示，訂立新管理服務框架協議可確保向萬科香港訂約各方及其附屬公司所提供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，於訂立新管理服務框架協議前，除現有管理服務框架協議外， 貴集團自二零一二年起並無與萬科香港訂約各方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， 貴集團將採取若干措施監察新管理服務框架協議項下交易，而吾等注意到(i)任何個別海外管理服務協議須經執行董事以及相關法律及／或合規人員審閱，以確保條款及管理費符合新管理服務框架協議(不遜於 貴公司就向獨立第三方(如適用，或向房地產基金經理(為獨立第三方))提供相若服務收取之費率)，且不會超逾新年度上限；(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)，以確保新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VOI訂約各方而言不遜於VOI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，並確認新管理服務框架協議項下擬進行交易是否根據新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 貴集團已就新管理服務框架協議及其項下擬進行交易遵守上市規則；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訂約各方及其附屬公司以及獨立第三方之定價政策。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，特別是考慮到(i)可資比較公司所採納收費安排視乎不同結構而定；(ii)管理費率處於可資比較公司收取之管理費範圍內；(iii)就香港物業項目向第三方投資者提供服務將收取之額外管理費；及(iv)新管理服務框架協議之主要條款將按一般商業條款或按不遜於 貴集團向任何獨立第三方提供之條款訂立，吾等認為，新管理服務框架協議項下管理費率之基準具有商業理據，而新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. 新年度上限

下表載列(i)截至二零一九年十二月三十一日止年度及由二零二零年一月一日至最後實際可行日期止期間之過往交易金額以及就現有管理服務框架協議項下年度上限而言之相關使用率；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年新管理服務框架協議項下之新年度上限：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
過往交易金額	83	180 (由二零二零年 一月一日至 最後實際 可行日期)	-	-
現有年度上限	105	215	215	-
使用率	約79.0%	約83.7% ^{附註}	-	-
新年度上限	-	48 (由生效日期至 二零二零年 十二月三十一日)	263	263

附註：使用率按由二零二零年一月一日至最後實際可行日期止期間之交易金額除以截至二零二零年十二月三十一日止年度之現有年度上限總額計算。

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，新管理服務框架協議項下交易之新年度上限分別約為港幣48,000,000元、港幣263,000,000元及港幣263,000,000元。就現有管理服務框架協議而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度及由二零二零年一月一日至最後實際可行日期止期間，貴集團已動用現有年度上限約79.0%及83.7%。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱相關計算方法，並瞭解到新年度上限乃參考(其中包括)(i)萬科香港訂約各方(包括可能於任何房地產發展及/或投資項目中擁有權益之萬科其他附屬公司)基於VOI訂約各方於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之預期承諾/投資資本約港幣19,500,000,000元而應付之估計管理費用；(ii)根據第三方於相關項目之權益應向VOI訂約各方支付之估計額外管理費；及(iii)二零二零年、二零二一年及二零二二年各年分別為10%、7.5%及7.5%之應急緩衝所得出。

為評估截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之新年度上限(尤其是就管理服務收取之管理費年度上限)是否屬公平合理，吾等已計及以下各項因素：

(i) 萬科香港訂約各方及其附屬公司應付之估計管理費及額外管理費

就此，吾等已審視根據新管理服務框架協議將管理之香港、英國及美國物業項目清單，並注意到於最後實際可行日期該等香港、英國及美國項目之投資資本總額約為港幣20,200,000,000元。據管理層表示，估計管理費乃參考截至二零二二年十二月三十一日止年度於香港、英國及美國物業項目之實際及預期投資額而釐定，並基於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度投資額將維持於相同水平之假設進行計算。吾等已審閱萬科香港訂約各方由最後實際可行日期至二零二零年十二月三十一日止期間於香港、英國及美國之物業項目投資計劃，並注意到截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之預期承諾/投資資本將約為港幣19,500,000,000元。

吾等亦已審視估計額外管理費，有關管理費乃根據上述萬科香港訂約各方於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之物業項目投資計劃，將投資於香港物業項目之估計建築成本以及銷售及租金所得款項得出。吾等經管理層告知，預期將於截至二零二零年十二月三十一日止年度收取額外管理費約港幣1,000,000元，並預期將於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度有所增加。

根據吾等與管理層進行之討論，吾等瞭解到萬科香港訂約各方於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度於香港、英國及美國之預期物業項目投資計劃乃經考慮萬科香港訂約各方在香港、英國及美國之現行策略後釐定。基於上述，吾等認為，根據現有香港、英國及美國項目之估計管理費及額外管理費以及截至二零二二年十二月三十一日止三個年度萬科香港訂約各方在香港、英國及美國之物業項目投資計劃之估計投資額或估計建築成本(視情況而定)計算新年度上限屬合理。

(ii) 估計緩衝

據管理層表示，彼等已就釐定現有管理服務框架協議項下截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度上限及新管理協議項下截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限，加入約10%之緩衝，而鑒於截至二零一九年十二月三十一日止年度之使用率低於預期，在所採納新管理服務框架協議項下之上述估計管理費總額及額外管理費之基礎上，就截至二零二二年止兩個年度各年加上7.5%之緩衝。吾等注意到，緩衝可為應付管理費及額外管理費意外增加之情況預留空間，例如(a)香港、英國及美國之經濟狀況及物業市場表現出現變動；(b)發展香港、英國及美國物業項目之建築成本以及項目之銷售及租金所得款項出現變動；及(c)萬科香港訂約各方在香港、英國及美國之投資策略改變。吾等經管理層告知，貴集團及萬科香港訂約各方須適時調整其業務策略，以應付可能突如其來之物業投資機會，而該等機會或需貴集團大量增加提供資產管理服務。基於此項理由，吾等認為，根據提供管理服務之能力以及香港、英國及美國物業投資項目投資額可能突然增加，貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度就管理服務之新年度上限預留合理水平之緩衝屬可接受。吾等認為，緩衝屬合理且具有商業理據。

經研究(i) 貴集團將提供管理服務之管理費計算方法之詳盡明細，說明估計管理費；(ii) 貴集團將提供管理服務之額外管理費之詳盡估計及計算方法，說明估計額外管理費；及(iii)有關萬科香港訂約各方應付貴集團之費用之新年度上限釐定基準，吾等認為，新年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

儘管上述，務請注意，新年度上限並不代表將實際支付予貴公司之金額。截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付貴公司之實際管理費及額外管理費將根據新管理服務框架協議之條款釐定。因此，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之應付管理費及額外管理費可能與新年度上限不符。此外，倘根據新管理服務框架協議之條款計算截至二零二二年十二月三十一日止三個年度應付貴公司之費用超過新年度上限，則貴集團須遵守上市規則第14A章之相關條文，包括但不限於屆時在付款前另行刊發公告及獲獨立股東進一步批准。

推薦意見

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為(i)新管理服務框架協議及其項下擬進行交易於 貴公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)新管理服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)新年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議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新管理服務框架協議及其項下擬進行交易以及新年度上限之決議案。

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

二零二零年十月十二日

附註：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)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。

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、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(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及淡倉)，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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於相聯法團之權益

董事姓名	相關法團名稱	股份種類	持有普通股數目					總權益	所佔已發行股本百分比 (附註)
			以實益擁有人身份持有之權益		由受控制法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目		
			之權益	之權益					
張旭	萬科	A股	904,039	—	—	—	—	904,039 (附註1)	0.0093%
闕東武	萬科	A股	60,700	—	—	—	—	60,700 (附註1)	0.0006%
陳志裕	萬科	H股	—	—	500,203	—	—	500,203 (附註1)	0.0264%
李凱彥	Vanke US Management LLC (「Vanke US」)	普通股	—	—	20%	—	—	20% (附註2)	20%

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1,893,535,668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 (「CSI」) 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(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
張旭先生	執行董事兼物流事業部總經理
關東武女士	第十屆監督委員會之職工代表監事
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

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。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。陳志裕先生因於一九九七年五月至二零零八年四月擔任萬科前董事、於二零零八年四月至二零一六年四月擔任萬科前顧問及現任萬科若干附屬公司及聯屬公司之董事而與萬科有密切關連。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。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。

獨立非執行董事陳維曦先生、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。李凱彥先生同任萬科附屬公司之董事。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。

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) 為紐約物業提供資金的投資工具約0.83%實際權益分別由萬科若干僱員(分別包括闕東武女士及李凱彥先生)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%實際權益由美國管理團隊主要成員(包括李凱彥先生)間接擁有。

除上文所披露者外，概無董事於任何本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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，董事概不知悉本集團任何成員公司牽涉任何待決或面臨威脅之可能屬重大之訴訟或索償。

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二零一九年十二月三十一日(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，董事概無與本集團訂有或擬簽訂任何並非於一年內屆滿或本公司不可於一年內在無支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

VIII. 重大合約

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

- (a) 由 Vanke UK Investment Company Limited 與萬科香港就以代價約42,380,000英鎊(可予調整)收購 Lithium TopCo Limited 所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (b) 由 Vanke US Investment Company Limited 與萬科香港就以代價約22,220,000美元(可予調整)收購 657-667 Mission Street Venture LLC 所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (c) 由 Vanke US Investment Company Limited 與喬戈裏投資(香港)有限公司就以代價約67,070,000美元(可予調整)收購 Supreme J Limited 所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (d) 由(其中包括) V-Win Achieve Limited (作為買方) 與獨立第三方(作為賣方) 就以代價約港幣580,000,000元(可予調整)收購顯澤有限公司所訂立日期為二零一九年六月五日之協議；

- (e) 由(其中包括)V-Win Achieve Limited(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就補充及修訂上文第(d)分段所述買賣協議所訂立日期為二零一九年七月十六日之補充協議;及
- (f) 由Vanke Hong Kong Investment Company Limited(作為買方)與Wkinv Holdings Limited(作為賣方)就以代價約港幣594,800,000元(可予調整)收購V-Win Achieve Limited若干股份及股東貸款所訂立日期為二零一九年八月二十九日之協議。

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	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

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

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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) 專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

X. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為葉凱雯女士，彼為香港會計師公會會員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, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司之主要營業地點位於香港中環花園道1號中銀大廈55樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

XI. 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) Vanke UK Investment Company Limited與萬科香港就收購Lithium TopCo Limited所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (b) Vanke US Investment Company Limited與萬科香港就收購657-667 Mission Street Venture LLC所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (c) Vanke US Investment Company Limited與喬戈裏投資(香港)有限公司就收購Supreme J Limited所訂立日期為二零一九年三月七日之協議；
- (d) 由(其中包括)V-Win Achieve Limited(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就以代價約港幣580,000,000元(可予調整)收購顯澤有限公司所訂立日期為二零一九年六月五日之協議；
- (e) 由(其中包括)V-Win Achieve Limited(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)就補充及修訂上文第(d)分段所詳述買賣協議所訂立日期為二零一九年七月十六日之補充協議；
- (f) 現有管理服務框架協議；

- (g) 由 Vanke Hong Kong Investment Company Limited 與 Wkinv HK Holdings Limited 就收購 V-Win Achieve Limited 若干股份及股東貸款所訂立日期為二零一九年八月二十九日之協議；
- (h) 新管理服務框架協議；
- (i) 獨立董事委員會所發出日期為二零二零年十月十二日之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (j) 獨立財務顧問所發出日期為二零二零年十月十二日之函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (k) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家之同意書；及
- (l) 本通函。

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」)謹訂於二零二零年十月三十日(星期五)上午十一時正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(i) Vanke Overseas UK Management Limited；(ii) Vanke US Management LLC；(iii) 萬科控股(香港)有限公司；(iv) Vanke Overseas Management Holding Company Limited；(v) 萬科置業(香港)有限公司；(vi) 喬戈裏投資(香港)有限公司；及(vii) Vanke Holdings USA LLC所訂立日期為二零二零年九月七日之協議(「新管理服務框架協議」)，註有「A」字樣之副本由大會主席簡簽以資識別，以及其項下擬進行交易及由當中所載先決條件獲達成之日起至二零二二年十二月三十一日止三個年度內的建議年度上限；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新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，二零二零年十月十二日

股東特別大會通告

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) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格,本公司將由二零二零年十月二十七日(星期二)至二零二零年十月三十日(星期五)(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須確保所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年十月二十三日(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。
- (v) 為保障股東、員工及其他持份者的健康及安全以及防止二零一九年冠狀病毒(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) 必須自備並佩戴外科口罩
 - (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。

- (vi) 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。
- (vii) 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。
- (viii) 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。

於本公告日期,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)、李凱彥先生

非執行董事:

陳志裕先生

獨立非執行董事:

陳維曦先生、羅芷妍女士、張安志先生