

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告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

訂立新管理服務框架協議

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。

董事會欣然宣佈，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，並取代及代替相同訂約方之間所訂立之現有管理服務框架協議。

上市規則之涵義

鑒於萬科之間接全資附屬公司萬科香港為控股股東，而其他萬科香港訂約各方各自為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，因此彼等全部均為本公司之關連人士，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、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，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。

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，相當於本公司於本公告日期全部已發行股本之75%，將就有關決議案放棄表決。

於股東特別大會就上述提呈決議案進行之表決將以投票方式進行。

一般事項

本公司將成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。

載有(其中包括)(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進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就新管理服務框架協議及新年度上限致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二零年九月二十八日或之前寄交股東。

持續關連交易

董事會欣然宣佈，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，並取代及代替相同訂約方之間所訂立之現有管理服務框架協議。

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

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，其股份總數之28.69%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：萬科香港訂約各方須獨家委聘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)。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)持有權益之項目控股公司(即萬科香港集團之附屬公司)而言，須向萬科控股香港支付額外管理費，有關管理費乃根據(i)第三方於相關項目之權益及(ii)就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定。

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。就第三方於相關項目之權益向項目公司(即萬科香港之附屬公司)收取之額外管理費(如適用)乃根據第三方項目經理就相關項目所收取管理費之當時現行市場標準釐定，相當於第三方透過項目控股公司接獲項目管理服務按比例計算之管理費。

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。

新年度上限及釐定基準：持續關連交易之新年度上限載列如下：

期間	新年度上限
由生效日期至二零二零年 十二月三十一日	港幣48,000,000元
截至二零二一年十二月 三十一日止財政年度	港幣263,000,000元
截至二零二二年十二月 三十一日止財政年度	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度就於英國、美國及香港取得新項目將會投資之額外資金之緩衝。

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。

獲萬科香港訂約各方獨家委聘：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。

各萬科香港訂約各方向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

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。

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、權益及／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。

管理團隊組織完善，累積寶貴的資產管理、物業發展及投資能力及經驗，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，由萬科香港與一家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。就大埔土地而言，預期萬科香港訂約各方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，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。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。

基於上述理由，董事(不包括獨立非執行董事，彼等聽取獨立財務顧問之建議後發表之意見將載入寄發予股東之通函所載之獨立董事委員會函件)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。

上市規則之涵義

鑒於萬科香港為控股股東萬科之間接全資附屬公司，而其他萬科香港訂約各方各自為萬科香港之附屬公司或同系附屬公司，因此彼等全部均為本公司之關連人士，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、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，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。

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，相當於本公司於本公告日期全部已發行股本之75%，將就有關決議案放棄表決。

於股東特別大會就上述提呈決議案進行之表決將以投票方式進行。

一般事項

本公司將成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。

載有(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進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就新管理服務框架協議及新年度上限致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二零年九月二十八日或之前寄交股東。

警告

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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「Chogori」	指	Chogori Investment (Hong Kong) Limited，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
「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
「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)獲得獨立股東批准之日

「股東特別大會」	指	本公司建議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	由本公司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
「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本公司股東
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士以及獨立於本公司及其關連人士之人士

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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之現有僱員
「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新年度上限
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「附屬公司」	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號之地盤
「美國」	指	美利堅合眾國
「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%股權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
「萬科香港訂約各方」	指	Vanke US、萬科香港及Chogori

「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

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，二零二零年九月七日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、關東武女士(首席執行官)及李凱彥先生

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