

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈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。



# 萬科置業(海外)有限公司

## Vanke Property (Overseas) Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

截至二零一二年十二月三十一日止  
年度之業績公佈

### 業績

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」)前稱「南聯地產控股有限公司」董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
<b>持續經營業務：</b>			
營業額	3	77,574	66,373
服務成本		(17,645)	(17,421)
<b>毛利</b>		<b>59,929</b>	48,952
其他收入	4	379	1,457
租務及市場推廣開支		(377)	(46)
行政開支		(17,393)	(7,055)
投資物業公允價值增加		130,240	103,314
出售投資物業收益		-	1,312
<b>經營盈利</b>		<b>172,778</b>	147,934
融資收入	5(a)	-	48
融資成本	5(a)	(654)	(1,268)
<b>除稅前盈利</b>	5	<b>172,124</b>	146,714
稅項支出	6	(9,233)	(7,016)
<b>來自持續經營業務之年內盈利</b>		<b>162,891</b>	139,698
<b>已終止經營業務：</b>			
來自已終止經營業務之年內盈利	7	344,543	2,332,696
<b>年內盈利</b>		<b>507,434</b>	2,472,394

綜合收益表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
應佔：			
本公司股東			
— 持續經營業務		<b>161,718</b>	133,196
— 已終止經營業務		<b>344,475</b>	2,332,042
		<b>506,193</b>	2,465,238
非控股性權益			
— 持續經營業務		<b>1,173</b>	6,502
— 已終止經營業務		<b>68</b>	654
		<b>1,241</b>	7,156
		<b>507,434</b>	2,472,394
		港幣元	港幣元
每股盈利 — 基本及攤薄			
	8		
— 持續經營業務		<b>0.62</b>	0.51
— 已終止經營業務		<b>1.33</b>	8.98

本公司股東就應佔年內盈利已獲派及可獲派之股息詳情載於附註9。

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內盈利	507,434	2,472,394
年內其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整):		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	6,283	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	(44,122)
可供出售財務資產公允價值變動	106,599	(128,185)
終止確認可供出售財務資產投資後 轉入綜合收益表	(79,073)	-
應佔聯營公司對沖儲備	(1,774)	(3,174)
現金流量對沖		
—公允價值虧損	(7,010)	(33,326)
—結算時之變現	21,415	44,105
	<u>46,440</u>	<u>(170,329)</u>
年內全面收益總額	<u>553,874</u>	<u>2,302,065</u>
應佔:		
本公司股東		
—持續經營業務	161,718	133,196
—已終止經營業務	390,915	2,161,713
	<u>552,633</u>	<u>2,294,909</u>
非控股性權益		
—持續經營業務	1,173	6,502
—已終止經營業務	68	654
	<u>1,241</u>	<u>7,156</u>
年內全面收益總額	<u>553,874</u>	<u>2,302,065</u>

其他全面收益各組成部分概無稅項影響。

綜合資產負債表  
於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		-	9,031
投資物業		1,259,590	12,167,930
於聯營公司之權益		-	735,513
可供出售財務資產		-	319,402
持有至到期之投資		-	65,835
遞延稅項資產		1,994	4,020
衍生金融工具		-	179
		<u>1,261,584</u>	<u>13,301,910</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		-	362
應收賬款及其他應收款項	10	15,883	40,676
持有至到期之投資		-	29,252
可收回稅項		17	435
銀行結餘及現金		50,151	647,478
		<u>66,051</u>	<u>718,203</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	(20,248)	(215,567)
一年內到期之銀行貸款，已抵押		-	(561,682)
衍生金融工具		-	(42,130)
應付稅項		(2,503)	(26,334)
		<u>(22,751)</u>	<u>(845,713)</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>43,300</u>	<u>(127,510)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,304,884</u>	<u>13,174,400</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款，已抵押		-	(1,630,100)
應付一名非控股股東款項		-	(32,498)
應付聯營公司款項		-	(23,552)
衍生金融工具		-	(62,942)
遞延稅項負債		(25,940)	(68,125)
		<u>(25,940)</u>	<u>(1,817,217)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,278,944</u>	<u>11,357,183</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		2,596	2,596
儲備		1,276,348	11,316,471
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<u>1,278,944</u>	<u>11,319,067</u>
非控股性權益		-	38,116
<b>總權益</b>		<u>1,278,944</u>	<u>11,357,183</u>

## 附註

### 1. 一般資料

本公司為根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而其香港主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。

於二零一二年五月十三日，永泰地產有限公司訂立一份協議（「股份銷售協議」），內容有關以每股港幣5.6197元之價格向萬科置業（香港）有限公司（「萬科香港」）或萬科香港之全資附屬公司Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）出售不多於205,835,845股本公司股份。作為完成股份銷售協議之先決條件，本公司須（其中包括）進行集團重組（「集團重組」）、以實物方式分派本公司一家全資附屬公司（「私人公司」）之股份（「實物方式分派」）及向本公司股東派付特別現金股息每股港幣0.7803元（「特別現金股息」）。股份銷售協議項下擬進行之交易（「交易」）已於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。達成其他條件後，股份銷售協議已於二零一二年七月十六日完成。

根據集團重組，本公司（其中包括）將附屬公司重組為兩個子集團，即餘下集團及私人公司集團。餘下集團從事持有集團重組前本集團所持有之麗晶中心全部單位及停車場（不包括由私人公司集團成員擁有之麗晶中心B座5樓505至510單位）或與之有關之業務（「保留業務」）。私人公司集團從事集團重組前本集團除保留業務以外之所有業務（「經分派業務」）。

股份銷售協議完成後，Wkland Investments成為205,835,845股本公司股份（佔本公司已發行股本約79.26%）之登記股東。

私人公司集團於二零一二年七月十六日之資產淨值約為港幣10,270,354,000元，已透過實物分派方式分派予於二零一二年七月十三日名列本公司股東名冊之本公司股東（「記錄日期股東」），另向記錄日期股東分派特別現金股息合共港幣202,632,430元。

於二零一二年七月二十三日，中信証券融資（香港）有限公司（「中信」）代表Wkland Investments提出無條件強制現金要約，以每股港幣5.6197元之價格收購本公司所有已發行股份（萬科香港、Wkland Investments及其任何一致行動人士擁有或同意收購之股份除外）（「上市公司要約」）。

上市公司要約已於二零一二年八月十三日結束，合共接獲15,935,988股股份之有效接納，佔本公司全部已發行股本之6.14%。於上市公司要約完成後，Wkland Investments擁有221,771,833股本公司股份權益，佔本公司已發行股本約85.4%。

於二零一二年八月二十一日，Wkland Investments與中信訂立一份配售協議，據此，中信同意按全數包銷基準以每股港幣5.6197元之價格向獨立承配人配售Wkland Investments所持27,007,867股本公司股份。配售事項已於二零一二年八月二十四日完成。緊隨配售事項完成後，Wkland Investments擁有194,763,966股本公司股份權益，佔本公司已發行股本之75.0%。

## 附註(續)

### 1. 一般資料(續)

經股東於二零一二年十二月三十一日舉行之本公司股東特別大會以特別決議案批准後，本公司之英文名稱已由「Winsor Properties Holdings Limited」更改為「Vanke Property (Overseas) Limited」，自二零一二年十二月三十一日(即通過相關特別決議案當日)起生效，並採納「萬科置業(海外)有限公司」作為其新中文名稱，以取代「南聯地產控股有限公司」，自二零一三年一月二日(即開曼群島公司註冊處處長發出印有該雙重外國名稱之更改名稱註冊證明書當日)起生效。

本公司為投資控股公司。於實物方式分派完成後，本公司之主要附屬公司從事物業投資及管理業務。萬科企業股份有限公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市，已於股份銷售協議完成後成為本公司之最終控股公司。

### 2. 主要會計政策及編製基礎

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會(「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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。除投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具按公允價值列賬外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團及本公司當前會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本，包括香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅—遞延稅項：收回相關資產」，本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表時已提早採納有關修訂本。概無其他修訂本與本年度財務報表有關。

編製本年度財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表載列者一致，惟本集團就年內已終止經營業務之會計處理採納香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」除外。

#### 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務其中一環，其經營及現金流量可與本集團其他部分明確區分，並代表一個獨立主要業務或地區業務，或屬出售獨立主要業務或地區業務之單一合作計劃之一部分，或為僅就轉售而購入之附屬公司。

當業務被出售或符合歸類為持作出售之準則(如較早)時，則分類為已終止經營業務。此分類亦會於放棄經營業務時出現。

倘一項業務分類為已終止經營，則會於收益表呈列一個單一金額，包括：

- 已終止經營業務之除稅後盈利或虧損；及
- 計量構成已終止經營業務之資產或出售組合之公允價值減出售成本，或出售該等資產或組合時，已確認之除稅後收益或虧損。

## 附註(續)

### 2. 主要會計政策及編製基礎(續)

綜合收益表、分部業績及財務報表附註所載若干比較數字已重新呈列為持續經營業務及已終止經營業務，以符合採納此準則應遵守之披露規定。

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及五項新準則，惟於截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效，故未有於此等財務報表內採納。以下為當中可能與本集團有關者：

	於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列」	二零一二年 七月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」	二零一三年 一月一日
香港財務報告準則第13號「公允價值計量」	二零一三年 一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年)「獨立財務報表」	二零一三年 一月一日

本集團現正評估該等修訂及新準則預期對初始應用期間的影響，惟現階段尚未能表明其會否對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 營業額及分部資料

年內確認之營業額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
<b>持續經營業務：</b>		
租務及物業管理	<u>77,574</u>	<u>66,373</u>
<b>已終止經營業務：</b>		
租務及物業管理	<u>247,578</u>	<u>396,185</u>
倉庫業務	<u>5,923</u>	<u>15,772</u>
	<u>253,501</u>	<u>411,957</u>

#### 營運分部

本集團首席營運決策人主要基於分部盈利評估營運分部表現。分部盈利指分部賺取之盈利，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、融資收入、融資成本及稅項支出。

由於進行附註1所述集團重組，本集團目前僅有一個營運分部—租務及物業管理。

## 附註(續)

### 3. 營業額及分部資料(續)

持續經營業務之分部業績如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
租務及物業管理		
營業額	<u>77,574</u>	<u>66,373</u>
投資物業公允價值變動及出售物業之 收益前之分部業績	59,218	50,177
投資物業公允價值增加	130,240	103,314
出售投資物業之收益	<u>-</u>	<u>1,312</u>
分部業績	<b>189,458</b>	154,803
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)	<u>(16,680)</u>	<u>(6,869)</u>
經營盈利	172,778	147,934
融資收入	-	48
融資成本	<u>(654)</u>	<u>(1,268)</u>
來自持續經營業務之除稅前盈利	172,124	146,714
稅項支出	<u>(9,233)</u>	<u>(7,016)</u>
來自持續經營業務之年內盈利	<u><b>162,891</b></u>	<u>139,698</u>

#### 地域資料

本集團之持續經營業務之營業額及經營盈利均來自香港之業務，故並無呈列地域資料。

### 4. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
持續經營業務：		
其他	<u>379</u>	<u>1,457</u>
已終止經營業務：		
可供出售上市財務資產之股息收入	9,739	18,537
可供出售非上市財務資產之股息收入	-	17,473
向聯營公司貸款之利息收入	-	3,177
其他	<u>930</u>	<u>5,554</u>
	<u><b>10,669</b></u>	<u>44,741</u>



## 附註(續)

### 5. 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除/(計入)以下各項後得出：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
<b>(a) 融資收入及成本</b>		
持續經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	-	(48)
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	<u>654</u>	<u>1,268</u>
已終止經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	(3,313)	(5,670)
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	<u>38,067</u>	<u>70,335</u>
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
持續經營業務：		
向界定供款計劃供款	48	58
薪金、工資及其他福利	<u>3,023</u>	<u>4,226</u>
	<u>3,071</u>	<u>4,284</u>
已終止經營業務：		
向界定供款計劃供款	1,171	2,028
薪金、工資及其他福利	<u>28,001</u>	<u>49,256</u>
	<u>29,172</u>	<u>51,284</u>

附註(續)

5. 除稅前盈利(續)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
<b>(c) 其他</b>		
持續經營業務：		
核數師酬金	716	956
應收賬款之減值虧損	31	-
折舊	20	39
出售物業、機器及設備虧損	96	-
因交易而直接產生之法律及專業費用	9,871	-
投資物業應收租金經扣除港幣17,625,000元(二零一一年 (重新呈列)：港幣17,382,000元)之直接開支	<u>(59,949)</u>	<u>(48,991)</u>
已終止經營業務：		
持有至到期之投資之攤銷收入	(5,988)	(9,028)
核數師酬金	324	812
折舊	1,268	2,593
倉庫業務產生收入之直接經營開支	2,202	5,789
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	(44,122)
衍生金融工具公允價值虧損	1,574	17,186
匯兌虧損，淨值	143	1,350
應收聯營公司款項之減值虧損	2,565	-
持有至到期之投資之利息收入	-	(617)
終止確認可供出售財務資產投資後轉入綜合收益表	(79,073)	-
出售物業、機器及設備虧損／(收益)	45	(11)
經營租約開支：最低租金付款—物業租賃	1,896	3,571
投資物業應收租金經扣除港幣47,840,000元(二零一一年 (重新呈列)：港幣83,251,000元)之直接開支	<u>(199,738)</u>	<u>(312,934)</u>

## 附註(續)

### 6. 稅項支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
持續經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	7,189	6,175
往年度超額／(不足)撥備	<u>20</u>	<u>(25)</u>
	7,209	6,150
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>2,024</u>	<u>866</u>
	<u>9,233</u>	<u>7,016</u>
已終止經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	8,274	9,524
海外稅項	-	120
往年度超額撥備	<u>(1,879)</u>	<u>(2,244)</u>
	6,395	7,400
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>15,125</u>	<u>25,561</u>
	<u>21,520</u>	<u>32,961</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一一年：16.5%)作出撥備。

海外稅項乃按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

## 附註(續)

### 7. 已終止經營業務

誠如附註1所述，私人公司集團已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。其後，本集團從事持有及出租物業作工業用途。私人公司集團從事(i)持有及出租物業作商業及倉庫用途；(ii)倉庫；及(iii)投資控股業務。因此，私人公司集團經營之業務(即經分派業務)分類為已終止經營業務。

(a) 經分派業務截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之業績如下。

		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	3	253,501	411,957
服務成本		(52,592)	(93,376)
毛利		200,909	318,581
其他收入	4	10,669	44,741
租務及市場推廣開支		(4,071)	(8,768)
行政開支		(17,790)	(35,301)
投資物業公允價值增加		36,626	1,855,219
其他收益，淨額		81,967	35,242
經營盈利		308,310	2,209,714
融資收入	5(a)	3,313	5,670
融資成本	5(a)	(38,067)	(70,335)
應佔聯營公司盈利減虧損		273,556	2,145,049
議價收購收益		92,507	151,221
		-	69,387
除稅前盈利	5	366,063	2,365,657
稅項支出	6	(21,520)	(32,961)
已終止經營業務之年內盈利		344,543	2,332,696

## 附註(續)

### 7. 已終止經營業務(續)

(b) 經分派業務於二零一二年七月十六日之資產及負債如下。

	港幣千元
物業、機器及設備	7,745
投資物業	11,075,780
於聯營公司之權益	737,094
可供出售財務資產	398,666
持有至到期之投資	132,088
遞延稅項資產	1,597
衍生金融工具	179
存貨	361
應收賬款及其他應收款項	32,845
可收回稅項	126
銀行結餘及現金	74,901
<b>資產總值</b>	<b>12,461,382</b>
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(202,945)
銀行貸款，已抵押	(1,772,901)
衍生金融工具	(92,241)
應付稅項	(34,261)
應付聯營公司款項	(29,775)
遞延稅項負債	(58,905)
<b>負債總額</b>	<b>(2,191,028)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>10,270,354</b>

### 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之盈利分別港幣161,718,000元及港幣344,475,000元(二零一一年(重新呈列)：港幣133,196,000元及港幣2,332,042,000元)及年內已發行股數259,685,288股(二零一一年：259,685,288股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一一年：無)，故持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄盈利相等於持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利。

## 附註(續)

### 9. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已宣派及支付之特別現金股息每股港幣0.7803元 (二零一一年：無)(附註(a))	202,632	-
二零一二年中期股息：無(二零一一年： 於二零一一年九月二十九日支付每股港幣0.19元)	-	49,340
擬派二零一二年末期股息每股港幣0.03元(二零一一年： 於二零一二年六月五日支付每股港幣0.47元)(附註(b))	7,791	122,052
	<u>210,423</u>	<u>171,392</u>

#### 附註：

- (a) 實物方式分派及派付特別現金股息於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准，並於二零一二年七月十六日分派／派付後反映為儲備分配。
- (b) 於二零一三年二月二十二日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.03元。此擬派股息並未於本集團之財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為二零一三年之儲備分配。

### 10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款，扣除呆賬撥備	619	6,975
攤銷應收租金	594	15,568
其他應收款項	11,744	4,351
按金	2,393	9,100
預付賬款	533	4,682
	<u>15,883</u>	<u>40,676</u>

應收賬款主要為應收本集團物業租戶之租金。本集團就收取租金訂有既定政策。當租金逾期15天未付，即每兩星期發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30天	570	1,650
31至90天	49	5,033
超過90天	-	292
	<u>619</u>	<u>6,975</u>

## 附註(續)

### 10. 應收賬款及其他應收款項(續)

於二零一一年十二月三十一日，與持續經營業務及已終止經營業務有關之應收賬款及其他應收款項分別為港幣5,115,000元及港幣35,561,000元。

### 11. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付賬款	-	8,570
其他應付款項	1,632	71,392
已收按金	16,852	123,380
應計費用	1,764	12,225
	<u>20,248</u>	<u>215,567</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30天	-	6,181
31至90天	-	1,070
超過90天	-	1,319
	<u>-</u>	<u>8,570</u>

於二零一一年十二月三十一日，與持續經營業務及已終止經營業務有關之應付賬款、其他應付款項及應計費用分別為港幣18,923,000元及港幣196,644,000元。

## 管理層論述及分析

### 控股股東變動

於二零一二年五月十三日，永泰地產有限公司（「永泰」）與萬科置業（香港）有限公司（「萬科香港」）訂立協議（「股份銷售協議」），據此，永泰同意出售而萬科香港同意購買或促使Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）購買永泰直接及間接於本公司持有之全部股權，每股現金代價為港幣5.6197元。股份銷售協議項下擬進行之交易（「交易」）包括買賣最多205,835,845股本公司股份、集團重組（「集團重組」）、本公司以實物方式分派一家私人公司（該公司持有麗晶中心多個單位及停車場以外之本集團全部資產）之股份（「實物方式分派」）及派付特別現金股息每股港幣0.7803元（「特別現金股息」）。

交易已於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。股份銷售協議於完成集團重組、完成實物方式分派及派付特別現金股息後隨即於二零一二年七月十六日完成（「股份銷售完成」）。因此，Wkland Investments成為持有205,835,845股本公司股份之登記股東，須就收購所有尚未由其本身、萬科香港及其各自之一致行動人士擁有之本公司股份提出無條件強制現金要約，每股作價港幣5.6197元（「上市公司要約」）。在上市公司要約於二零一二年八月十三日截止時，Wkland Investments於221,771,833股本公司股份中擁有權益，相當於本公司之已發行股本約85.4%。

於二零一二年八月二十一日，Wkland Investments（作為賣方）與中信証券融資（香港）有限公司（作為配售代理）訂立協議，據此，獨立承配人按每股港幣5.6197元之價格獲配售27,007,867股本公司股份。配售事項於二零一二年八月二十四日完成。自此，Wkland Investments持有194,763,966股本公司股份，相當於本公司之已發行股本75.0%，而本公司之公眾持股量已回復至25.0%。

萬科企業股份有限公司（「萬科」），一家在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份在深圳證券交易所上市）自二零一二年七月十六日起成為本公司之最終控股公司。Wkland Investments為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港則為萬科之全資附屬公司。



## 業務回顧

繼集團重組及實物方式分派完成後，本集團從事之業務僅為持有、經營及管理葵涌麗晶中心之若干部分（「持續經營業務」）。其他資產及業務（包括本集團所經營(i)觀塘Landmark East、灣仔W Square、荃灣永南貨倉大廈、九龍灣瑞興中心及葵涌麗晶中心B座5樓505至510單位之租務及物業管理業務、(ii)倉庫業務、(iii)投資控股及(iv)物業發展業務）（統稱「已終止經營業務」）於二零一二年七月十六日分派予本公司股東。已終止經營業務於截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績已根據香港財務報告準則在本集團之綜合收益表中以單一金額呈列，而若干比較數字已重新呈列，以符合本年度之呈列方式。

本集團之年內營業額為港幣78,000,000元（二零一一年：港幣66,000,000元），包括來自麗晶中心多個單位及泊車位之收益。本集團之年內盈利為港幣507,000,000元（二零一一年：港幣2,472,000,000元），包括來自持續經營業務之盈利港幣163,000,000元（二零一一年：港幣139,000,000元）及來自已終止經營業務之盈利港幣344,000,000元（二零一一年：港幣2,333,000,000元）。

### 持續經營業務

本集團擁有香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磳街70號麗晶中心之若干單位及停車場（「該物業」），總建築面積約為657,000平方呎，相當於麗晶中心之總建築面積約64%。該物業於二零一二年十二月三十一日之公允價值為港幣1,260,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣1,129,000,000元）。

來自該物業之營業額及分部盈利分別為港幣78,000,000元（二零一一年：港幣66,000,000元）及港幣59,000,000元（二零一一年：港幣50,000,000元）。年內，該物業之出租情況令人滿意，平均出租率及租金均有上升。該物業於二零一二年十二月三十一日之出租率為93%。

倘剔除投資物業之公允價值變動及出售投資物業之收益，持續經營業務之年內純利為港幣33,000,000元（二零一一年：港幣35,000,000元）。純利下跌之主因乃就交易承擔為數港幣10,000,000元之法律及專業費用所致。

## 已終止經營業務

已終止經營業務之業績綜合計算至二零一二年七月十六日止，即實物方式分派完成當日。倘剔除投資物業之公允價值變動及聯營公司之議價收購收益，已終止經營業務由二零一二年一月一日至二零一二年七月十六日之純利為港幣308,000,000元(二零一一年全年：港幣408,000,000元)。按全年基準計算，已終止經營業務之盈利能力較上一年度有所提升，主要原因為本集團以往位於九龍東之旗艦物業Landmark East之租務表現出色，以及於終止確認可供出售財務資產投資時為數港幣79,000,000元之特殊盈利自投資重估儲備轉入綜合收益表所致。

涉及已終止經營業務之所有資產及負債已於二零一二年七月十六日分派予股東。所分派為數港幣10,270,000,000元之資產淨值以年內儲備轉撥形式反映。

## 僱員

本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何僱員(二零一一年十二月三十一日：259名僱員)。所有前僱員均受聘於已終止經營業務系內公司(「私人公司集團」)。為確保本集團之現有業務在不受干擾下如常運作，本集團與永泰之全資附屬公司Cherrytime Investments Limited訂立一項管理協議，由私人公司集團照常向本集團提供行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務，方式及條款與於緊接股份銷售協議日期前十二個月提供有關服務所依據者貫徹一致。該協議自股份銷售完成當日起生效，任何一方可在發出一個月通知下予以終止。年內就私人公司集團提供上述服務所支付之酬金總額為港幣2,247,000元。本公司之控股公司萬科香港亦按成本基準為本集團提供行政支援。

本集團現正招聘僱員，並將挑選合適應徵者填補空缺。本集團按照市場薪酬水平及慣例，根據僱員之職責及表現釐定酬金及福利待遇。所有合資格之香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。

## 財務回顧

### 負債比率

本集團於二零一二年十二月三十一日之股東權益為港幣1,279,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,319,000,000元)。股東權益減少之主要原因為年內完成實物方式分派、派付二零一一年度末期股息及特別現金股息。所有非控股性權益已被全數收購或作為集團重組一部分予以分派(二零一一年十二月三十一日：港幣38,000,000元)。

作為股份銷售完成之先決條件，由本集團系內餘下實體(包括但不限於本公司)提供之所有公司擔保及抵押已獲徹底解除，而涉及本集團系內餘下實體(包括但不限於本公司)之所有銀行融資及其他債項已於股份銷售完成時全數償還及註銷。

於二零一二年十二月二十八日，本集團就籌措一般營運資金取得一項為期三年之定期及循環貸款融資，總金額上限為港幣600,000,000元(「融資」)。於二零一二年十二月三十一日，融資仍未提用。因此，本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何尚未償還之銀行借貸(二零一一年十二月三十一日：港幣2,192,000,000元)。於二零一二年十二月三十一日之銀行結餘及現金為港幣50,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣647,000,000元)，減少之主要原因為完成實物方式分派。

本集團之財政狀況健全。於二零一二年十二月三十一日之淨負債比率(即淨借貸對總權益之百分比)為零(二零一一年十二月三十一日：14%，按淨負債為港幣1,545,000,000元及總權益(包括非控股性權益)為港幣11,357,000,000元計算)。

### 庫務政策

本集團主要在香港營運，故所承受之匯率波動風險極低。於過往年度，本集團訂立利率掉期合約以對沖其浮動利率風險。利率掉期合約旨在維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受突如其來之利率上升影響。利率掉期合約乃由私人公司集團之成員公司訂立。繼實物方式分派完成後，本集團再毋須承擔利率掉期合約項下之付款責任。

### 資本承擔

本集團於二零一二年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一一年十二月三十一日：無)。

## 或然負債及財務擔保

本集團於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

於上年度，本公司就一間聯營公司獲授銀行融資而按比例及以單獨形式提供擔保。為數港幣228,000,000元之擔保於實物方式分派完成時獲解除。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,260,000,000元之投資物業(二零一一年十二月三十一日：本集團賬面值為港幣12,258,000,000元之若干資產)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

## 展望

儘管美國經濟復甦步伐尚未明朗及歐洲主權債務危機仍揮之不去，但在中國大陸經濟持續增長支持下，預料香港經濟於二零一三年可維持穩定。在當前經濟環境下，預期本集團在香港之物業可維持高出租率及為本集團帶來穩定收入。

二零一二年七月，中國內地最大規模之住宅房地產發展商萬科透過收購本公司之控制性股權，為實現拓展海外市場跨出重要一步。在獲得萬科支持下，本集團將尋覓合適機會，將業務範圍由物業投資擴展至在香港進行物業發展，長遠為股東創造價值及帶來持續回報。

## 末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣三仙(二零一一年：每股港幣四毫七仙)予於二零一三年五月二十三日名列本公司股東名冊之股東。末期股息將約於二零一三年六月七日派發予股東，惟須待相關決議案於二零一三年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零一三年度股東週年大會」)上獲通過，方可作實。

## 暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續

本公司將於下列日期暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續：

### (i) 為確定股東出席二零一三年度股東週年大會及於會上投票之權利

本公司將由二零一三年五月二十二日(星期三)起至二零一三年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩天在內)止期間暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以確定股東出席二零一三年度股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席二零一三年度股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年五月二十一日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓1712-1716室。

### (ii) 為確定股東得享建議末期股息之權利

本公司將於二零一三年五月二十九日(星期三)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以確定股東得享建議末期股息之權利。為符合資格獲派建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前送達中央證券(地址同上)。

## 遵守企業管治守則

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治常規守則》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效)所載守則條文規定，除下列偏離情況外：

### 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

鄭維志已辭任主席及周偉偉已辭任董事總經理，均自二零一二年九月一日起生效。自二零一二年九月一日以來，本公司並未委任董事會主席及董事總經理。守則條文A.2.2至A.2.9下主席與行政總裁之職責由執行董事張旭及闕東武分擔。

當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及董事總經理。

## 守則條文A.4.2

守則條文A.4.2規定所有為填補臨時空缺而獲委任之董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

現任董事並無於二零一二年十二月三十一日舉行之本公司股東特別大會上提出獲委任，惟將根據本公司之組織章程細則於二零一三年度股東週年大會退任，並由股東重選連任。

## 守則條文A.5.2

守則條文A.5.2規定提名委員會須就委任董事向董事會提出推薦意見。

前提名委員會成員羅嘉瑞、鮑文及鄭維志自二零一二年九月一日起辭任。前委員會成員並無就自二零一二年九月一日起委任陳維曦、鍾偉森及岑信江為獨立非執行董事舉行提名委員會會議，彼等之委任乃經董事於二零一二年九月一日舉行之董事會會議上商討及批准。

## 守則條文A.6.7

守則條文A.6.7規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應透過定期出席及積極參與董事會及其所屬委員會的會議，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對股東的意見有公正的了解。

由於須處理其他事務，

- (i) 前獨立非執行董事羅嘉瑞並無出席於二零一二年五月十八日舉行之本公司股東週年大會及於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會；
- (ii) 前非執行董事鄭維新並無出席於二零一二年五月十八日舉行之本公司股東週年大會。

其他非執行董事及獨立非執行董事均有出席各股東大會，令董事會得以對本公司股東的意見有公正的了解。



### **守則條文F.1.3**

守則條文F.1.3規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

於二零一二年四月一日(即本守則條文之生效日期)至二零一二年九月九日期間，公司秘書向首席財務官匯報，因董事會認為有關安排有助復查、監督、合作及協調工作。

自二零一二年九月十日起，公司秘書賴愛慧女士向執行董事闕東武匯報。賴女士並非本集團之僱員，惟可不時聯絡闕東武及首席財務官陸治中以取得本集團事務之最新消息。

### **遵守董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員(按企業管治守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

### **審核委員會對全年業績之審閱**

本公司已遵照企業管治守則下之守則條文成立審核委員會(「審核委員會」)，並以書面列出其職權範圍。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績，包括本集團採納之會計政策及實務，並與管理層討論適用於本集團之內部監控及財務匯報事宜。

### **買賣或贖回股份**

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均無買賣或贖回任何本公司之股份。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本公司之核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度業績公佈之財務數據與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表之金額進行比較，並同意兩組數字相符。根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則，畢馬威會計師事務所就此進行之工作有限及不構成核證聘用，故核數師並未對本公佈作出任何保證。

## 刊發業績公佈及年報

本業績公佈登載於本公司網站[www.vankeoverseas.com](http://www.vankeoverseas.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司之年報將於適當時候寄發予股東並登載於上述網站。

## 董事會

於本公佈日期，本公司之董事為：

執行董事：

張旭先生、闕東武女士

非執行董事：

王文金先生、陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、鍾偉森先生、岑信江先生

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
闕東武  
執行董事

香港，二零一三年二月二十二日