

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)

截至二零一三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」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：			
營業額	3	82,550	77,574
服務成本		(19,647)	(17,645)
毛利		62,903	59,929
其他收入	4	122	379
行政開支、租務及市場推廣開支		(15,023)	(17,770)
投資物業公允價值增加		125,110	130,240
經營盈利		173,112	172,778
融資收入	5(a)	391	—
融資成本	5(a)	(14,052)	(654)
應佔聯營公司虧損		159,451	172,124
		(9)	—
除稅前盈利	5	159,442	172,124
稅項支出	6	(7,936)	(9,233)
來自持續經營業務之年內盈利		151,506	162,891
已終止經營業務：			
來自已終止經營業務之年內盈利	7	—	344,543
年內盈利		151,506	507,434

綜合收益表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔：			
本公司股東			
— 持續經營業務		151,506	161,718
— 已終止經營業務		—	344,475
		<u>151,506</u>	<u>506,193</u>
非控股性權益			
— 持續經營業務		—	1,173
— 已終止經營業務		—	68
		<u>—</u>	<u>1,241</u>
		<u>151,506</u>	<u>507,434</u>
		港幣元	港幣元
每股盈利—基本及攤薄	8		
— 持續經營業務		0.58	0.62
— 已終止經營業務		—	1.33
		<u>0.58</u>	<u>1.33</u>

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內盈利	<u>151,506</u>	<u>507,434</u>
年內其他全面收益(扣除稅項及 經重新分類調整):		
其後可能重新分類至損益的項目:		
換算海外附屬公司財務報表產生 之匯兌差額	-	6,283
可供出售財務資產公允價值變動	-	106,599
終止確認可供出售財務資產後轉入 綜合收益表	-	(79,073)
應佔聯營公司對沖儲備	-	(1,774)
現金流量對沖		
—公允價值虧損	-	(7,010)
—結算時之變現	-	21,415
年內其他全面收益總額	<u>-</u>	<u>46,440</u>
年內全面收益總額	<u><u>151,506</u></u>	<u><u>553,874</u></u>
應佔:		
本公司股東		
—持續經營業務	151,506	161,718
—已終止經營業務	-	390,915
	<u>-</u>	<u>390,915</u>
	<u><u>151,506</u></u>	<u><u>552,633</u></u>
非控股性權益		
—持續經營業務	-	1,173
—已終止經營業務	-	68
	<u>-</u>	<u>1,241</u>
年內全面收益總額	<u><u>151,506</u></u>	<u><u>553,874</u></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

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		14	–
投資物業		1,384,700	1,259,590
於聯營公司之權益	10	387,120	–
遞延稅項資產		2,068	1,994
		<u>1,773,902</u>	<u>1,261,584</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	3,720	15,883
可收回稅項		1,004	17
應收聯營公司款項	10	343,452	–
銀行結餘及現金		20,708	50,151
		<u>368,884</u>	<u>66,051</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(24,735)	(20,248)
應付予中介控股公司款項		(151,658)	–
一年內到期之銀行貸款，已抵押		(5,500)	–
應付稅項		(467)	(2,503)
		<u>(182,360)</u>	<u>(22,751)</u>
流動資產淨額		<u>186,524</u>	<u>43,300</u>
總資產減流動負債		<u>1,960,426</u>	<u>1,304,884</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款，已抵押		(510,000)	–
遞延稅項負債		(27,767)	(25,940)
		<u>(537,767)</u>	<u>(25,940)</u>
資產淨值		<u>1,422,659</u>	<u>1,278,944</u>
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
保留盈利		1,420,063	1,276,348
總權益		<u>1,422,659</u>	<u>1,278,944</u>

附註

1. 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「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(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland 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。本集團主要從事物業投資及管理 and 物業發展之業務。

董事會認為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，及其已發行股份於深圳證券交易所上市的萬科企業股份有限公司乃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多項於本集團當前會計期間首次生效之香港財務報告準則及修訂本。其中，以下準則適用於本集團：

- 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」
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第12號「其他實體權益之披露」
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團概無於當前會計期間採納任何未生效之新訂準則或詮釋。

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」

有關修訂規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開呈列。因此，本集團已經改變在本財務報表呈列其他全面收益項目的方式。

附註(續)

2. 主要會計政策及編製基礎(續)

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代有關編制綜合財務報表的香港會計準則第27號「合併財務報表及單獨財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號「合併—特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動報酬的風險承擔或權利，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納了香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採用是項準則不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第12號「其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12號將附屬公司、合營安排、聯營公司及不需計算在綜合賬項中的結構性實體的所有披露規定結集在一個會計準則中。香港財務報告準則第12號所載的披露規定將較現行準則廣泛。本集團已因應準則之要求，在年度報告內之綜合財務報表附註作出相應披露。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。同時，也就金融工具和非金融工具的公允價值計量制定全面的披露規定。本集團已因應準則之要求，在年度報告內之綜合財務報表附註作出相應披露。採納是項準則不會對本集團之資產和負債的公允價值計量構成重大影響。

3. 營業額及分部資料

年內確認之營業額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
租務及物業管理	<u>82,550</u>	<u>77,574</u>
已終止經營業務：		
租務及物業管理	—	247,578
倉庫業務	<u>—</u>	<u>5,923</u>
	<u>—</u>	<u>253,501</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。

附註(續)

3. 營業額及分部資料(續)

本集團呈列分部資料的方式跟提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估業務表現的內部報告一致。本集團呈列下列兩個分部：

租務及物業管理： 租出本集團之投資物業以賺取租金及管理費用收入及長遠之物業升值

物業發展： 應佔聯營公司之業績，其主要業務為物業發展

持續經營業務之分部業績如下：

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日			
營業額	<u>82,550</u>	<u>-</u>	<u>82,550</u>
投資物業公允價值變動之收益前 之分部業績	61,314	(9)	61,305
投資物業公允價值增加	<u>125,110</u>	<u>-</u>	<u>125,110</u>
分部業績	186,424	(9)	186,415
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(13,312)
融資收入			391
融資成本			<u>(14,052)</u>
來自持續經營業務之除稅前盈利			159,442
稅項支出			<u>(7,936)</u>
來自持續經營業務之年內盈利			<u>151,506</u>
截至二零一二年十二月三十一日			
營業額	<u>77,574</u>	<u>-</u>	<u>77,574</u>
投資物業公允價值變動之收益前之 分部業績	59,218	-	59,218
投資物業公允價值增加	<u>130,240</u>	<u>-</u>	<u>130,240</u>
分部業績	189,458	-	189,458
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(16,680)
融資成本			<u>(654)</u>
來自持續經營業務之除稅前盈利			172,124
稅項支出			<u>(9,233)</u>
來自持續經營業務之年內盈利			<u>162,891</u>

附註(續)

3. 營業額及分部資料(續)

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
其他	<u>122</u>	<u>379</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
其他	<u>-</u>	<u>930</u>
	<u>-</u>	<u>10,669</u>

5. 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
持續經營業務：		
融資收入		
— 銀行存款及結餘之利息收入	<u>(391)</u>	<u>-</u>
融資成本		
— 五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息開支	<u>8,379</u>	654
— 五年內全數償還之應付予中介控股公司之利息開支	<u>1,732</u>	-
— 其他借貸成本	<u>3,941</u>	-
	<u>14,052</u>	<u>654</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)
融資成本		
— 五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息開支	<u>-</u>	<u>38,067</u>

附註(續)

5. 除稅前盈利(續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
持續經營業務：		
向界定供款計劃供款	15	48
薪金、工資及其他福利	<u>2,078</u>	<u>3,023</u>
	<u>2,093</u>	<u>3,071</u>
已終止經營業務：		
向界定供款計劃供款	-	1,171
薪金、工資及其他福利	<u>-</u>	<u>28,001</u>
	<u>-</u>	<u>29,172</u>
(c) 其他		
持續經營業務：		
核數師酬金		
— 核數服務	525	500
— 非核數服務	560	216
折舊	-	20
應收賬款之減值虧損	-	31
就一份日期為二零一二年五月十三日所訂立的 有關本公司控股股東變動之協議(「該協議」)項下 進行之交易而直接產生之法律及專業費	-	9,871
出售機器及設備虧損	-	96
投資物業應收租金經扣除港幣19,647,000元 (二零一二年：港幣17,625,000元)之直接開支	<u>(62,903)</u>	<u>(59,949)</u>
已終止經營業務：		
持有至到期之投資之攤銷收入	-	(5,988)
核數師酬金	-	324
折舊	-	1,268
倉庫業務產生收入之直接經營開支	-	2,202
衍生金融工具公允價值虧損	-	1,574
匯兌虧損，淨值	-	143
應收聯營公司款項之減值虧損	-	2,565
出售機器及設備虧損	-	45
經營租約開支：最低租金付款—物業租賃	-	1,896
投資物業應收租金經扣除無 (二零一二年：港幣47,840,000元)之直接開支	-	(199,738)
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	<u>-</u>	<u>(79,073)</u>

附註(續)

6. 稅項支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	6,233	7,189
往年度(超額)/不足撥備	(50)	20
	<u>6,183</u>	<u>7,209</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>1,753</u>	<u>2,024</u>
	<u>7,936</u>	<u>9,233</u>
已終止經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	-	8,274
往年度超額撥備	-	(1,879)
	-	<u>6,395</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>-</u>	<u>15,125</u>
	<u>-</u>	<u>21,520</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一二年：16.5%)作出撥備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績內概無稅項組成部分(二零一二年：應佔聯營公司之稅項支出為港幣14,550,000元)。

附註(續)

7. 已終止經營業務

根據該協議，本集團之業務(除仍由本集團持有之麗晶中心單位及停車場外)已隨着交易於二零一二年七月十六日完成而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(「實物方式分派」)。

經分派業務之業績，已在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上呈列為已終止經營業務。詳情如下：

	附註	二零一二年 港幣千元
營業額	3	253,501
服務成本		<u>(52,592)</u>
毛利		200,909
其他收入	4	10,669
行政開支、租務及市場推廣開支		(21,861)
投資物業公允價值增加		36,626
其他收益，淨額		<u>81,967</u>
經營盈利		308,310
融資收入	5(a)	3,313
融資成本	5(a)	<u>(38,067)</u>
		273,556
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>92,507</u>
除稅前盈利	5	366,063
稅項支出	6	<u>(21,520)</u>
已終止經營業務之年內盈利		<u><u>344,543</u></u>

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151,506,000元及無(二零一二年：港幣161,718,000元及港幣344,475,000元)及年內已發行股數259,685,288股(二零一二年：259,685,288股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一二年：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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
擬派二零一三年末期股息每股港幣0.03元 (二零一二年：於二零一三年六月七日支付 每股港幣0.03元)(附註(a))	7,791	7,791
於二零一二年七月十六日已宣派及支付之 特別現金股息每股港幣0.7803元(附註(b))	-	202,632

附註：

- (a) 於二零一四年二月二十五日舉行之會議上，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二零一四年之儲備分配。
- (b) 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。

10. 於聯營公司之權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔資產淨值	3,330	-
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	383,790	-
	<u>387,120</u>	<u>-</u>
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	<u>343,452</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 應收聯營公司款項為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押、按拆息加年利率2.2厘計息及預計於一年內收回。

二零一三年八月，本集團購入Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」)全部已發行股本連同所有尚欠萬科置業(香港)有限公司(本公司之中介控股公司)之未償還股東貸款，作價為港幣727,900,000元。Wkdeveloper所持主要資產為Ultimate Vantage Limited之20%股權，及應收Ultimate Vantage Limited之股東貸款。Ultimate Vantage Limited則為西鐵荃灣西站六區物業發展項目發展權之持有人。

附註(續)

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬款扣除呆賬撥備	715	619
攤銷應收租金	289	594
其他應收款項	6	11,744
按金	2,397	2,393
預付賬款	313	533
	<u>3,720</u>	<u>15,883</u>

應收賬款主要為本集團投資物業之應收租金。本集團有既定的收取租金政策。新簽訂之租約或客戶的信貸質素乃根據本集團既定之政策進行評估。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。一般情況下，本集團不會要求租戶提交任何抵押品。根據確認收入之日期，應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	549	570
31至90日	166	49
	<u>715</u>	<u>619</u>

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他應付款項	2,232	1,632
已收按金	20,371	16,852
應計費用	2,132	1,764
	<u>24,735</u>	<u>20,248</u>

除了收取物業之租務按金港幣9,031,000元(二零一二年：港幣8,322,000元)預期超過一年後償還，其他應付款項及應計費用預期一年內償還或按要求支付。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團的營業額來自麗晶中心單位及泊車位租金收入。本年度的營業額為港幣83,000,000元(二零一二年：港幣78,000,000元)，增幅為6%。增長主要由麗晶中心的租務表現提升所帶動。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有麗晶中心單位之估值為港幣1,385,000,000元(二零一二年：港幣1,260,000,000元)，令全年錄得港幣125,000,000元(二零一二年：港幣130,000,000元)公允價值收益。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團來自持續經營業務之基本盈利為港幣26,000,000元(二零一二年：港幣33,000,000元)，較去年減少21%。減少主要是由於收購位於荃灣市地段402號西鐵物業發展項目(「TW6項目」)20%的權益所增加的融資費用所致。

隨着本公司之控股股東變動，除於麗晶中心持有之多個單位及泊車位外，所有業務均已於二零一二年七月完成分派予本公司之前控股股東(「終止經營業務」)。過往年度來自終止經營業務之盈利為港幣345,000,000元。

租務及物業管理

本集團持有位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分(「該物業」)，總建築面積約657,000平方呎，相當於麗晶中心之總建築面積約64%。

年內，大部分單位的續租租金均有調升，加上已落實的新租約，令於二零一三年十二月三十一日之出租率升至97%(二零一二年：93%)。而平均租金則升至每平方呎港幣8.3元(二零一二年：每平方呎港幣7.9元)。

扣除物業管理費、停車場管理費、代理佣金及其他營運費用但未計及投資物業公允價值變動之收益前之全年分部盈利為港幣61,000,000元(二零一二年：港幣59,000,000元)。

物業發展

於二零一三年五月十六日，本集團訂立一份有關購入Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」)全部已發行股本連同所有尚欠萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」，本公司之中介控股公司)之未償還股東貸款的協議。Wkdeveloper持有Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之20%法定及實益股權，而Ultimate

Vantage則於二零一三年一月獲批出TW6項目發展權。收購TW6項目之20%權益於二零一三年八月已告完成，作價為港幣727,900,000元（「該收購」），其中港幣150,000,000元將於Ultimate Vantage償還其股東貸款後清償。新世界發展有限公司（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及獨立於本集團之公司）持有TW6項目餘下80%權益。

TW6項目涉及一幅毗鄰西鐵荃灣西站之非工業發展用地，佔地約13,804平方米及住宅部分建築面積最多為62,711平方米。項目合共可提供不少於894個住宅單位，其中不少於520個住宅單位之實用面積不會超過50平方米。TW6項目的地基工程快將展開。

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該收購構成本公司之主要及關連交易並已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准。

有關該收購的詳情，請參閱本公司於二零一三年五月十六日刊發之公告以及二零一三年六月四日刊發之通函。

財務回顧

負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團之負債比率以總負債港幣720,000,000元（二零一二年：港幣49,000,000元）以及總資產港幣2,143,000,000元（二零一二年：港幣1,328,000,000元）計算為34%（二零一二年：4%）。負債比率上升是由於年內提用銀行貸款以融資該收購所致。

流動資金及債務到期概要

本集團於年初擁有之港幣600,000,000元銀行貸款額度中，港幣530,000,000元已被動用作融資該收購。於二零一三年十二月三十一日，可動用之現金資源（包括銀行存款及現金及未被動用之銀行貸款額度），總額為港幣91,000,000元（二零一二年：港幣650,000,000元）。

應付予中介控股公司款項當中，包括一筆因該收購而產生之計息債務，為數港幣150,000,000元。該筆債務將於Ultimate Vantage償還其股東貸款後清償。

二零一三年十二月三十一日之計息債務總額為港幣665,500,000元（二零一二年：無）。當中港幣155,500,000元須於二零一四年內償還，其餘的港幣510,000,000元則在二零一五年十二月償還。本集團將於適當時候考慮利用該物業再融資以延長到期債務及為本集團補充現金資源。

考慮到出租該物業將產生之預期現金流入及部分股東貸款將由Ultimate Vantage償還，董事認為，撇除不可預見之情況，本集團將擁有充足營運資金應付目前所需。

庫務政策

本集團在香港營運，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。本集團的銀行借款以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動之風險，必要時將訂立利率掉期合約以作對沖。

資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一二年：無)。

或然負債及財務擔保

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債及財務擔保(二零一二年：無)。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,385,000,000元之投資物業(二零一二年：港幣1,260,000,000元)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團有兩名僱員(二零一二年：無)。

所有前僱員均受聘於已終止經營業務系內公司。為確保本集團之現有業務在不受干擾下如常運作，本集團與永泰地產有限公司(「永泰」，本公司之前控股股東)於二零一二年六月十八日簽訂服務協議，向本集團提供行政、物業管理、代理及租賃服務。於二零一三年十一月一日，本集團與永泰簽訂一份新的服務協議。新協議下，永泰終止向本集團提供行政服務，但仍會以新的條款，提供物業管理、代理及租賃服務。年內，本集團就上述服務所支付之費用總額為港幣5,300,000元(二零一二年：港幣2,200,000元)。

根據與本公司之控股公司萬科香港於二零一三年七月十九日簽訂之服務協議，萬科香港按成本基準為本集團提供行政支援。年內就上述服務所支付之費用總額為港幣4,400,000元(二零一二年：無)。

執行董事會因應業務需要，不時對本集團之組織架構進行檢討。倘進行招聘，本集團會按照市場水平及慣例並根據僱員之職責及表現釐定薪酬及福利待遇。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。本集團亦酌情給予僱員其他福利。

展望

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企業股份有限公司(「萬科」)收購本公司之控制性股權。除於麗晶中心持有之多個單位及泊車位外，所有業務均已分派予本公司前控股股東。自此，萬科一直評估各種方法以擴大本集團業務。

二零一三年五月，萬科認為透過收購萬科香港TW6項目涉足香港地產發展活動對本集團有利。基於預期香港地產市場持續蓬勃，加上有關項目毗鄰西鐵荃灣西站之優越位置，董事贊成進行該收購。

透過擴大其業務範圍至地產發展並得到萬科持續支持，董事對本集團之未來前景感到樂觀。本集團將因應可動用之財政資源，並只在審慎理財的方式下繼續考慮進一步地產發展及投資機會。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣3仙(二零一二年：每股港幣3仙)。末期股息將約於二零一四年六月六日派發予股東，惟須待相關決議案於二零一四年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零一四年度股東週年大會」)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) 為確定股東出席二零一四年度股東週年大會及於會上投票之權利

本公司將由二零一四年五月二十一日(星期三)起至二零一四年五月二十二日(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，以確定股東出席二零一四年度股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席二零一四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二零一四年五月二十日(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

本公司將於二零一四年五月二十八日(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二零一四年五月二十七日(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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「企業管治守則」)所載守則條文規定：

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。

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行政總裁。守則條文A.2.2至A.2.9下主席與行政總裁之職責目前由執行董事張旭先生及闕東武女士分擔。

本公司董事會(「董事會」)考慮到本集團的營運規模及複雜性，認為現時的安排恰當。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行政總裁。

守則條文A.2.7

守則條文A.2.7規定主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並未委任董事會主席，故此守則條文並不適用於本公司。

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。年內，公司秘書向執行董事匯報，因本公司未有委任主席或行政總裁。

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十所載《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二零一三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二零一三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

於截至二零一三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二零一三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二零一三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及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司之年度報告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、關東武女士

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
關東武
執行董事

香港，二零一四年二月二十五日