

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)

截至二零一四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(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	85,809	82,550
服務成本		(19,784)	(19,647)
毛利		66,025	62,903
其他收入	4	488	122
行政開支、租務及市場推廣開支		(11,339)	(15,023)
投資物業公允價值增加	9	109,510	125,110
經營盈利		164,684	173,112
融資收入	5(a)	1	391
融資成本	5(a)	(17,895)	(14,052)
應佔聯營公司虧損		146,790 (9)	159,451 (9)
除稅前盈利	5	146,781	159,442
稅項支出	6	(9,226)	(7,936)
年內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		137,555	151,506
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	0.53	0.58

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7。

綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		11	14
投資物業	9	1,494,210	1,384,700
於聯營公司之權益	10	408,351	387,120
遞延稅項資產		1,613	2,068
		<u>1,904,185</u>	<u>1,773,902</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	3,709	3,720
可收回稅項		17	1,004
應收聯營公司款項	10	21,000	343,452
銀行結餘及現金		11,986	20,708
		<u>36,712</u>	<u>368,884</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(25,206)	(24,735)
應付予中介控股公司款項		(1,378)	(151,658)
一年內到期之銀行貸款，已抵押		(330,000)	(5,500)
應付稅項		(2,297)	(467)
		<u>(358,881)</u>	<u>(182,360)</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(322,169)</u>	<u>186,524</u>
總資產減流動負債		<u>1,582,016</u>	<u>1,960,426</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		(29,593)	(27,767)
		<u>(29,593)</u>	<u>(537,767)</u>
資產淨值		<u>1,552,423</u>	<u>1,422,659</u>
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
保留盈利		1,549,827	1,420,063
總權益		<u>1,552,423</u>	<u>1,422,659</u>

附註

1. 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱「本集團」)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(「香港聯交所」)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和物業發展之業務。

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H股及A股股份分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市的萬科企業股份有限公司(「萬科」)乃本公司之最終控股公司。

2. 主要會計政策及編製基礎

本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)及香港公認會計原則編製。根據新香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之過渡性及保留安排之規定(載於該條例附表11第76至87條)，本財務報表於本財政年度及比較期間繼續遵守前香港公司條例(第32章)之適用披露條文。本財務報表亦遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。除投資物業按公允價值列值外，本財務報表乃按歷史成本基準編製。

香港會計師公會頒佈了多項於本集團和本公司當前的會計期間首次生效或可供提早採納之新及經修訂之香港財務報告準則。此等準則對本集團之財務報表並無影響。另本集團並沒有提前應用於本會計期間還未生效之新準則或詮釋。

3. 營業額及分部資料

年內確認之營業額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租務及物業管理	<u>85,809</u>	<u>82,550</u>

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)、折舊、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

營運分部

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
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
營業額	<u>85,809</u>	<u>-</u>	<u>85,809</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	65,126	(9)	65,117
投資物業公允價值增加	<u>109,510</u>	<u>-</u>	<u>109,510</u>
分部業績	174,636	(9)	174,627
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(9,949)
折舊			(3)
融資收入			1
融資成本			<u>(17,895)</u>
除稅前盈利			146,781
稅項支出			<u>(9,226)</u>
年內盈利			<u>137,555</u>

附註(續)

3. 營業額及分部資料(續)

營運分部(續)

分部業績如下：(續)

	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止年度			
營業額	<u>82,550</u>	<u>-</u>	<u>82,550</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	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)
折舊			-
融資收入			391
融資成本			<u>(14,052)</u>
除稅前盈利			159,442
稅項支出			<u>(7,936)</u>
年內盈利			<u>151,506</u>

地域資料

本集團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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已沒收按金	407	-
其他	<u>81</u>	<u>122</u>
	<u>488</u>	<u>122</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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
融資收入		
一 銀行存款及結餘之利息收入	<u>(1)</u>	<u>(391)</u>
融資成本		
一 五年內全數償還之銀行貸款之利息開支	11,703	8,379
一 五年內全數償還之應付予中介控股公司款項 之利息開支	2,599	1,732
一 其他借貸成本	<u>3,593</u>	<u>3,941</u>
	<u>17,895</u>	<u>14,052</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	62	15
薪金、工資及其他福利	<u>5,582</u>	<u>2,078</u>
	<u>5,644</u>	<u>2,093</u>
(c) 其他		
核數師酬金		
一 核數服務	580	525
一 非核數服務	478	560
折舊	3	—
投資物業應收租金經扣除港幣19,784,000元 (二零一三年：港幣19,647,000元)之直接開支	<u>(66,025)</u>	<u>(62,903)</u>

附註(續)

6. 稅項支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	6,977	6,233
往年度超額撥備	<u>(32)</u>	<u>(50)</u>
	6,945	6,183
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>2,281</u>	<u>1,753</u>
	9,226	7,936

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一三年:16.5%)作出撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績概無稅項部分(二零一三年:無)。

7. 股息

(a) 本年度股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於結算日後擬派末期股息每股港幣0.03元 (二零一三年:每股港幣0.03元)	<u>7,791</u>	<u>7,791</u>

於二零一五年三月十日舉行之會議上,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截至二零一五年十二月三十一日止年度之儲備分配。

(b) 於本年度批准及派付之過往財政年度股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於本年度批准及派付之過往財政年度末期股息 每股港幣0.03元(二零一三年:每股港幣0.03元)	<u>7,791</u>	<u>7,791</u>

附註(續)

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔之盈利港幣137,555,000元(二零一三年：港幣151,506,000元)及年內已發行股數259,685,288股(二零一三年：259,685,288股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一三年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9. 投資物業

本集團之所有投資物業已於二零一四年十二月三十一日重新估值。有關估值乃由獨立測量師行威格斯資產評估顧問有限公司進行，其專業測量師為香港測量學會資深會員，且具備評估該物業所在地區及種類的經驗。投資物業之公允價值乃經參考直接資本法，並根據物業淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。本年間投資物業公允價值增加了港幣109,510,000元(二零一三年：港幣125,110,000元)。

10. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔資產淨值	3,321	3,330
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(i))	<u>405,030</u>	<u>383,790</u>
	<u>408,351</u>	<u>387,120</u>
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(ii))	<u>21,000</u>	<u>343,452</u>

附註：

- (i) 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(二零一三年：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。
- (ii) 應收聯營公司款項為無抵押、按拆息加年利率2.2厘(二零一三年：拆息加年利率2.2厘)計息，並預計於一年內收回。

附註(續)

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款	577	715
攤銷應收租金	105	289
其他應收款項	6	6
按金	2,408	2,397
預付賬款	613	313
	<u>3,709</u>	<u>3,720</u>

應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團按既定政策收取租金。當租金逾期15天未付，即每兩星期發出提示通知書；而當租金逾期兩個月未付，將採取法律行動。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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	547	549
31至90日	30	166
	<u>577</u>	<u>715</u>

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他應付款項	1,705	2,232
已收按金	20,987	20,371
應計費用	2,514	2,132
	<u>25,206</u>	<u>24,735</u>

除了收取物業之租務按金港幣4,371,000元(二零一三年：港幣9,031,000元)預期一年後償還，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85,800,000元(二零一三年：港幣82,600,000元)，增幅為4%。增長主要由麗晶中心的單位平均租金提升所帶動。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有麗晶中心單位之估值為港幣1,494,200,000元(二零一三年：港幣1,384,700,000元)，令全年錄得港幣109,500,000元(二零一三年：港幣125,100,000元)公允價值收益。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團之基本盈利為港幣28,000,000元(二零一三年：港幣26,400,000元)，較去年增加6%。增加主要是由於經營毛利之增加及行政開支、租務及市場推廣開支之減省，但部份增幅被融資成本上升所抵銷。

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(「本物業」)，總建築面積約657,000平方呎，相當於麗晶中心之總建築面積64%。

年內，大部分單位的續租租金均有調升。於二零一四年十二月三十一日，本物業之出租率維持在95%(二零一三年十二月三十一日：97%)的高水平，而平均租金則上升至每平方呎港幣8.7元(二零一三年十二月三十一日：每平方呎港幣8.3元)。除了每月租金，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，此收入亦反映為本集團營業額之內。

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前之全年分部盈利為港幣65,100,000元(二零一三年：港幣61,300,000元)。

物業發展

本集團已於二零一三年八月完成收購Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之20%權益。Ultimate Vantage擁有西鐵荃灣西站六區物業發展項目之發展權(「TW6項目」)。收購之最終代價為港幣727,900,000元，其中港幣150,000,000元延後償還，並以一個月拆息加年利率2.8厘計息，直至實際償還款項為止(「遞延代價」)。

於二零一四年四月二十二日，本公司、新世界發展有限公司（「合營夥伴」，該公司透過其全資附屬公司持有Ultimate Vantage之80%股權）與其他相關訂約方訂立股東協議，以規管Ultimate Vantage股東彼此間之關係及其事務管理。根據該協議，本公司與合營夥伴同意，倘發生若干違約事件，非違約一方將有權購入違約方及其聯屬公司於Ultimate Vantage所佔之全部權益。倘本公司及其任何一間聯屬公司違約，則購入Ultimate Vantage權益之決定權全權歸於合營夥伴。據此，根據上市規則，授予合營夥伴違約認購權構成本公司之主要交易，並已根據上市規則獲本公司直接控股公司Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）發出書面股東批准以取代舉行股東大會。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年四月二十二日之公告及本公司於二零一四年五月十五日之通函。

於二零一四年六月三十日，Ultimate Vantage與金融機構銀團訂立一項承擔定期貸款融資協議（「TW6貸款融資」），據此，Ultimate Vantage獲准提取金額最高達港幣4,800,000,000元之融資，以(a)為Ultimate Vantage就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資；(b)為TW6項目住宅部分相關之建築成本提供部分融資或再融資；及(c)為TW6項目政府設施部分相關之建築成本提供部分融資或再融資。有關TW6貸款融資，本公司及合營夥伴須就Ultimate Vantage在TW6貸款融資下之責任，按個別基準及根據其各自於Ultimate Vantage之股權比例提供公司擔保。據此，本公司已就(其中包括)償還TW6貸款融資本金額最高達港幣960,000,000元提供擔保（「公司擔保」）。根據上市規則提供公司擔保構成本公司之主要交易，並已獲Wkland Investments發出書面股東批准以取代舉行股東大會。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年六月三十日之公告及本公司於二零一四年七月二十二日之通函。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於TW6項目總投資達港幣429,400,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣730,600,000元）。減少主要由於Ultimate Vantage於二零一四年七月自TW6貸款融資之土地部分提取資金償還部份股東貸款。本集團收到共港幣343,500,000元之償還款項，其中償還遞延代價港幣150,000,000元，償還銀行借款港幣190,000,000元，餘額港幣3,500,000元已保留作銀行結餘及現金以供本集團用作一般營運資金。

TW6項目涉及(其中包括)建造總建築面積不多於675,021平方呎之住宅樓宇，其中不少於520個住宅單位各自之可銷售面積不會超過538平方呎，以及包括建築面積約為129,000平方呎之體育中心及多個停車位之政府設施部分。於本報告日，TW6項目工程將會進行至地面建設階段。預期整個項目將於二零一八年取得合約完成證明書。

於本年及往年，本集團應佔Ultimate Vantage虧損極之輕微。

總辦事處及企業開支

年內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)為港幣9,900,000元(二零一三年：港幣13,300,000元)。減少主要由於往年有關收購TW6項目20%權益需付出專業費用港幣2,000,000元，此等費用為非經常性開支。

融資成本(淨額)

年內融資成本(扣除融資收入)淨額為港幣17,900,000元(二零一三年：港幣13,700,000元)。增加主要由於二零一三年八月完成收購TW6項目20%權益而產生之融資成本。

財務回顧

負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團之負債比率以總負債港幣388,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣720,100,000元)以及總資產港幣1,940,900,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,142,800,000元)計算為20%(二零一三年十二月三十一日：34%)。

總負債下降主要由於Ultimate Vantage償還部份股東貸款，該筆款項用以支付遞延代價及償還銀行借款。總資產下降主要由於上述償還股東貸款款項用作減少本集團之負債，但部份減幅被本物業於本年內公允值之上升所抵銷。

流動資金及債務到期概要

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金達港幣12,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣20,700,000元)。加上未被動用之銀行貸款額度港幣250,000,000元，本集團於二零一四年十二月三十一日可動用之現金資源為港幣262,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣90,700,000元)。

於二零一四年十二月三十一日之計息債務總額為港幣333,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣671,500,000元)。計息債務減少主要由於年內償還遞延代價及本集團銀行融資循環貸款部份。

於年末，計息債務包括(i)定期貸款額度港幣283,000,000元及(ii)循環貸款額度港幣300,000,000元，當中年末已提取部份為港幣50,000,000元(統稱「貸款額度」)。貸款額度以本物業作抵押並於二零一五年十二月到期還款。在尚待適合的時機為債務進行再融資，相關的計息債務根據貸款到期日被分類為流動負債，引致本集團於二零一四年十二月三十一日出現淨流動負債之財務狀況。

庫務政策

本集團在香港營運業務，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。

本集團之計息債務以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動風險，必要時訂立利率掉期合約以作對沖(如適用)。

資本承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一三年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一四年十二月三十一日，本集團涉及公司擔保之或然負債為港幣960,000,000元(二零一三年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,494,200,000元之投資物業(二零一三年十二月三十一日：港幣1,384,700,000元)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

於年內，並無於附屬公司及聯營公司之任何其他重大投資、重大收購或出售事項。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團有四名僱員(二零一三年十二月三十一日：兩名)包括本公司首席財務總監兼公司秘書，及其財務及公司秘書部門之助理員工。

根據本公司與萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)(本公司之中介控股公司)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。由於年初有兩名僱員從萬科香港財務部內部調配至本集團，所應付萬科香港之管理及行政費用總額減至港幣1,700,000元(二零一三年：港幣4,400,000元)，但同時員工成本(包括董事酬金)上升至港幣5,600,000元(二零一三年：港幣2,100,000元)。

執行董事會因應業務需要，不時對本集團之員工配備充足情況進行檢討。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。

為激發經營及管理團隊工作熱情和創造力及強化團隊與萬科股東之連繫，從而達致為萬科及其公司持份者創造更多價值之最終目標，萬科推行了事業合夥人計劃。根據該計劃，萬科及其附屬公司(包括本集團)之若干僱員會被接納為事業合夥人，並將其部份獎金存放於集體獎金帳戶，委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理。有關行使期及投資分紅的條款附載於一份所有事業合夥人簽署的《授權委託與承諾書》內。

展望

年內，麗晶中心仍然為本集團唯一收入來源。自萬科於二零一二年七月收購本公司之控制性股權以來，本物業一直取得滿意表現，於二零一四年十二月三十一日的資本值上升超過30%至港幣1,494,200,000元，而二零一四年的年化租金收入則上升超過12%至港幣85,800,000元。

受惠於低失業率及各國中央銀行推行寬鬆貨幣政策令低息環境持續等利好因素，預期香港於二零一五年的經濟會保持平穩增長。有鑒於此，本集團相信本物業於管理團隊的努力下將會在二零一五年保持良好表現。

TW6項目發展按計劃進行。由於預期項目於二零一八年始告完成，故仍需一段時間才能對集團作出盈利貢獻。TW6項目座落於鄰近荃灣西港鐵站之海旁，預期項目因應市況及項目之完成時間推出預售時，將會吸引市場熱切關注。

除了投資於上述兩個項目外，董事會將不斷評估本集團不時遇到之物業收購機會，並在符合本公司及其股東整體利益的大前提下，落實可行之收購。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣3仙(二零一三年：每股港幣3仙)。末期股息將約於二零一五年六月九日派發予股東，惟須待相關決議案於二零一五年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零一五年度股東週年大會」)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) 為確定股東出席二零一五年度股東週年大會及於會上投票之權利

本公司將由二零一五年五月二十一日(星期四)起至二零一五年五月二十二日(星期五)(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，以確定股東出席二零一五年度股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席二零一五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二零一五年五月二十日(星期三)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

本公司將於二零一五年五月二十九日(星期五)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二零一五年五月二十八日(星期四)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

截至二零一四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。

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二零一四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二零一四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

於截至二零一四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二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度之綜合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，二零一五年三月十日