

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。

vanke 万科
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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度
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二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	3	89,067	85,809
服務成本		<u>(20,159)</u>	<u>(19,784)</u>
毛利		68,908	66,025
其他收入	4	166	488
行政開支、租務及市場推廣開支		<u>(12,660)</u>	<u>(11,339)</u>
投資物業公允價值增加	9	<u>125,690</u>	<u>109,510</u>
經營盈利		182,104	164,684
融資收入	5(a)	1,515	1
融資成本	5(a)	<u>(12,422)</u>	<u>(17,895)</u>
		171,197	146,790
應佔聯營公司虧損		<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
除稅前盈利	5	171,188	146,781
稅項支出	6	<u>(9,483)</u>	<u>(9,226)</u>
年內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		<u>161,705</u>	<u>137,555</u>
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	<u>0.52</u>	<u>0.53</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7。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		408	11
投資物業	9	1,619,900	1,494,210
於聯營公司之權益	10	458,976	408,351
遞延稅項資產		1,126	1,613
		<u>2,080,410</u>	<u>1,904,185</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	3,939	3,709
可收回稅項		14	17
應收聯營公司款項	10	-	21,000
銀行結餘及現金		715,728	11,986
		<u>719,681</u>	<u>36,712</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(26,873)	(25,206)
應付予中介控股公司款項		(1,303)	(1,378)
一年內到期之銀行貸款，已抵押		-	(330,000)
應付稅項		(2,007)	(2,297)
		<u>(30,183)</u>	<u>(358,881)</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>689,498</u>	<u>(322,169)</u>
總資產減流動負債		2,769,908	1,582,016
非流動負債			
遞延稅項負債		(31,395)	(29,593)
資產淨值		<u>2,738,513</u>	<u>1,552,423</u>
資本及儲備			
股本	13	3,895	2,596
儲備		2,734,618	1,549,827
總權益		<u>2,738,513</u>	<u>1,552,423</u>

附註

1. 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「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等業務。

董事會認為萬科企業股份有限公司(「萬科」)乃本公司之最終控股公司, 該公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司, 其H股及A股分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

2. 主要會計政策及編製基礎

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於一家聯營公司之權益。本公佈所載綜合業績並不構成本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表, 惟乃摘錄自該等財務報表。

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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。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, 編製本財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

除下文所述變動外, 所採納之主要會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

於本年度, 本集團已應用以下就香港財務報告準則所作出於本集團本會計期間初次生效之修訂:

- 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂並未對本集團於本年度及上年度之財務表現及狀況及/或本財務報表所載之披露事項構成重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋。

3. 收入及分部資料

年內確認之收入如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租務及物業管理	<u>89,067</u>	<u>85,809</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。

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之內部報告一致。本集團呈列下列兩個分部：

租務及物業管理： 出租本集團之投資物業以賺取租金及管理費收入，並長遠從物業升值中獲益

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
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
收入	<u>89,067</u>	<u>-</u>	<u>89,067</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	66,283	(9)	66,274
投資物業公允價值增加	<u>125,690</u>	<u>-</u>	<u>125,690</u>
分部業績	191,973	(9)	191,964
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(9,866)
折舊			(3)
融資收入			1,515
融資成本			<u>(12,422)</u>
除稅前盈利			171,188
稅項支出			<u>(9,483)</u>
年內盈利			<u>161,705</u>

	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			
收入	<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>

地域資料

本集團之收入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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已沒收按金	76	407
其他	<u>90</u>	<u>81</u>
	<u>166</u>	<u>488</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
融資收入		
— 銀行存款及結餘之利息收入	<u>(1,515)</u>	<u>(1)</u>
融資成本		
— 銀行貸款之利息開支	8,463	11,703
— 應付予中介控股公司款項之利息開支	—	2,599
— 其他借貸成本	<u>3,959</u>	<u>3,593</u>
	<u>12,422</u>	<u>17,895</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	65	62
薪金、工資及其他福利	<u>5,578</u>	<u>5,582</u>
	<u>5,643</u>	<u>5,644</u>
(c) 其他		
核數師酬金		
— 核數服務	600	580
— 非核數服務	355	478
折舊	69	3
投資物業應收租金經扣除港幣20,159,000元 (二零一四年：港幣19,784,000元)之直接開支	<u>(68,908)</u>	<u>(66,025)</u>

6. 稅項支出

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	7,236	6,977
往年度超額撥備	<u>(42)</u>	<u>(32)</u>
	7,194	6,945
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>2,289</u>	<u>2,281</u>
	<u>9,483</u>	<u>9,226</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5% (二零一四年：16.5%)作出撥備。

截至二零一五年十二月三十一日止年度聯營公司之業績概無稅項部分(二零一四年：無)。

7. 股息

(a) 本年度股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.03元 (二零一四年：每股港幣0.03元)	<u>11,686</u>	<u>7,791</u>

於二零一六年三月一日舉行之會議上，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二零一六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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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(二零一四年：每股港幣0.03元)	<u>7,791</u>	<u>7,791</u>

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣161,705,000元(二零一四年：港幣137,555,000元)及年內已發行股份之加權平均數313,384,058股(二零一四年：260,858,886股，已就供股之影響作出調整)計算，詳情如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
加權平均股數		
於一月一日之已發行股份	259,685	259,685
供股之影響	<u>53,699</u>	<u>1,174</u>
於十二月三十一日之加權平均股數	<u>313,384</u>	<u>260,859</u>

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一四年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9. 投資物業

本集團之投資物業於二零一五年十二月三十一日重新估值。有關估值由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(二零一四年：威格斯資產評估顧問有限公司)進行，其員工包括具備豐富經驗且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值之香港測量師學會會員。投資物業之公允價值乃按將來自現有租約之租金收入淨額以合適之資本化率加以資本化並計及物業在租約屆滿續約時淨租金收入變動之可能性而釐定。於年內，投資物業之公允價值增加港幣125,690,000元(二零一四年：港幣109,510,000元)。

10. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔資產淨值	3,312	3,321
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(i))	<u>455,664</u>	<u>405,030</u>
	<u>458,976</u>	<u>408,351</u>
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(ii))	<u>-</u>	<u>21,000</u>

附註：

- (i) 有關結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘(二零一四年：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) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率2.2厘(二零一四年：拆息加年利率2.2厘)計息，並已於年內全數收回。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賬款	605	577
攤銷應收租金	445	105
其他應收款項	63	6
按金	2,413	2,408
預付賬款	413	613
	<u>3,939</u>	<u>3,709</u>

應收賬款主要為來自本集團物業租戶之應收租金。本集團有既定之收取租金政策。當應收賬款逾期15日，即每兩星期發出提示通知書；倘應收賬款逾期兩個月，本集團將採取法律行動。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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30日	588	547
31至90日	17	30
	<u>605</u>	<u>577</u>

於二零一五年十二月三十一日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一四年：無)。

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
其他應付款項	1,624	1,705
已收按金	22,359	20,987
應計費用	2,890	2,514
	<u>26,873</u>	<u>25,206</u>

除就物業收取之租務及其他按金港幣14,307,000元(二零一四年：港幣5,582,000元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內支付或按要求償還。

13. 總權益

於二零一五年六月二十五日，本公司董事會建議透過按每股供股股份港幣8.04元之認購價發行129,842,644股供股股份籌集約港幣1,044,000,000元(未計開支) (「供股」)。供股僅向合資格股東提呈，基準為於記錄日期二零一五年七月十三日每持有兩股已發行相關股份獲暫定配發一股供股股份。供股已於二零一五年八月五日完成。供股詳情於本公司日期為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月三日及二零一五年八月四日之公佈以及本公司日期為二零一五年七月十四日之供股章程內披露。

由於進行供股，本公司之權益增加港幣1,043,935,000元，其中港幣1,299,000元計入股本賬，餘下港幣1,042,636,000元則計入本公司之股份溢價賬。供股開支合共港幣11,759,000元已於股份溢價賬扣除，故於二零一五年十二月三十一日之賬戶結餘減至港幣1,030,877,000元。

14. 報告期後非調整事項

誠如二零一六年一月十三日所公佈，本集團決定擱置向萬科收購其位於香港灣仔區之發展中物業。因此，董事議決將供股所得款項淨額餘款(於二零一五年十二月動用所得款項總額約港幣1,032,000,000元當中港幣323,000,000元償還銀行貸款後約為港幣709,000,000元)撥付未來物業收購機會。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入為港幣89,100,000元(二零一四年：港幣85,800,000元)，增幅為4%。增長主要由麗晶中心之單位平均租金提升所帶動。

本集團於麗晶中心所持投資於二零一五年十二月三十一日之公允價值為港幣1,619,900,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,494,200,000元)，令全年錄得港幣125,700,000元(二零一四年：港幣109,500,000元)公允價值收益。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團之年內基本盈利為港幣36,000,000元(二零一四年：港幣28,000,000元)，較去年增加29%。增加主要是由於經營毛利增加及融資成本減少。

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，大部分租約的續租租金均有調升。於二零一五年十二月三十一日，本物業之出租率維持在93%(二零一四年十二月三十一日：95%)的高水平，而每月平均租金則上升至每平方呎港幣9.2元(二零一四年十二月三十一日：每平方呎港幣8.7元)。除每月租金外，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收入之內。出租麗晶中心所得收入總額為港幣89,100,000元(二零一四年：港幣85,800,000元)。

由於收入增加及服務成本對收入比率輕微改善至22.6%(二零一四年：23.1%)，經營毛利增至港幣68,900,000元(二零一四年：港幣66,000,000元)。年內由於新訂租約比例上升，故支付予物業代理之佣金相應增加。

扣除物業管理費、停車場管理費用、代理佣金及其他營運費用後但未計及本物業公允價值變動前之全年分部盈利為港幣66,300,000元(二零一四年：港幣65,100,000元)。

物業發展

目前本集團之物業發展業務指於本集團佔20%權益之聯營公司Ultimate Vantage Limited (「**Ultimate Vantage**」)之投資。Ultimate Vantage乃於二零一三年一月專為發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「**TW6項目**」)而成立之特殊目的公司。TW6項目的住宅部分，總建築面積不超過675,021平方呎，其中不少於520個住宅單位之實用面積不超過538平方呎，另有總建築面積約129,000平方呎之體育中心及多個泊車位之政府設施部分。截至本公佈日期，TW6項目之施工程序已達上蓋結構。Ultimate Vantage短期內將會申請將項目推出預售。按照目前進度，項目可望於二零一八年竣工。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於TW6項目之總投資達港幣459,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣429,400,000元)。投資增加之原因為集團就TW6項目發展墊付港幣50,600,000元，減去年內Ultimate Vantage就銀行融資所得償還股東貸款港幣21,000,000元。

TW6項目暫時仍未貢獻任何盈利。於本年及往年，因本集團分佔Ultimate Vantage虧損而出現之分部虧損微不足道。

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(二零一四年：港幣9,900,000元)。

融資成本(淨額)

於二零一四年六月，Ultimate Vantage就籌措發展TW6項目所需資金取得銀行融資。Ultimate Vantage於二零一四年七月提取融資之土地部分及分派予其股東，為本集團提供資金償還結欠萬科置業(香港)有限公司(「**萬科香港**」)之計息墊款港幣150,000,000元及令本集團之銀行借貸減少港幣190,000,000元。年內融資成本減至港幣12,400,000元(二零一四年：港幣17,900,000元)，減少31%。

供股所得款項淨額自二零一五年八月起存入銀行賺取利息。年內融資收入為港幣1,500,000元(二零一四年：港幣1,000元)。

財務回顧

供股

如二零一五年六月二十五日所公佈，本集團擬透過按每股供股股份港幣8.04元之認購價發行129,842,644股供股股份籌集港幣1,043,900,000元(未計開支)。合資格股東於記錄日期二零一五年七月十三日每持有兩股本公司股份獲暫定配發一股供股股份。萬科之間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited及中信証券國際有限公司之間接全資附屬公司CSI Capital Management Limited各自及不可撤回地承諾認購或促使認購其根據供股獲配之109,623,483股供股股份。其餘20,219,161股供股股份獲中信里昂證券有限公司及Credit Suisse (Hong Kong) Limited包銷。供股獲超額認購732,011股供股股份，並於二零一五年八月五日完成。供股之總支出為港幣11,800,000元。

供股所得款項淨額港幣1,032,200,000元原擬用於向萬科購入一項位於香港灣仔區之發展中物業(「潛在收購事項」)。經友好磋商後，本公司與萬科未能就潛在收購事項之建議條款及條件達成協議。因此，董事會議決暫時擱置潛在收購事項，並將供股之剩餘所得款項淨額(即於二零一五年十二月二十八日以所得款項淨額其中港幣323,000,000元用於償還結欠銀行貸款後剩餘之港幣709,200,000元)用於撥付其他物業收購機會。

詳情請參閱本公司日期分別為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月三日、二零一五年八月四日、二零一五年十二月二十四日及二零一六年一月十三日之公佈以及本公司日期為二零一五年七月十四日之供股章程。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日之本公司股東應佔權益為港幣2,738,500,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,552,400,000元)。增加之主要原因為供股令權益增加港幣1,032,200,000元及年內盈利達港幣161,700,000元，另減去二零一四年度末期股息港幣7,800,000元所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何計息債務(二零一四年十二月三十一日：港幣333,000,000元)。減少之主要原因為於二零一五年十二月二十八日將供股所得款項淨額其中一部分用於清還結欠銀行貸款。

本集團於二零一五年十二月三十一日之負債比率為零。於二零一四年十二月三十一日，本集團之借貸淨額(即計息債務總額港幣333,000,000元減銀行結餘及現金港幣12,000,000元)為港幣321,000,000元。按借貸淨額港幣321,000,000元相對本公司股東應佔權益港幣1,552,400,000元之百分比計算，於二零一四年十二月三十一日之負債比率為21%。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有可用現金資源港幣715,700,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣262,000,000元，包括銀行結餘及現金港幣12,000,000元及未提用銀行融資港幣250,000,000元)，其中港幣709,100,000元留作收購物業。本集團之投資物業(目前並無欠債)可在有需要時以槓桿形式籌措額外現金資源。經計及上述各項後，預期本集團應備有充足營運資金供目前所需。

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。

本集團定期檢視其利率波動風險，必要時將考慮訂立利率掉期合約以作對沖(如適用)。

資本承擔

本集團於二零一五年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一四年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一五年十二月三十一日，本集團因就Ultimate Vantage之銀行融資(「TW6貸款融資」)作出公司擔保而有或然負債港幣960,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣960,000,000元)。公司擔保乃按各自於本集團所持Ultimate Vantage之20%股權中所佔比例作出。

於二零一五年十二月三十一日，在為數合共港幣4,800,000,000元之TW6貸款融資中，Ultimate Vantage已動用其中港幣1,822,300,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,717,300,000元)。

資產抵押

隨着銀行貸款於二零一五年十二月二十八日全數償還後，本集團投資物業之按揭連同其他貸款抵押品現正進行解除抵押手續。

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。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團有四名僱員(二零一四年十二月三十一日：四名)，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。年內之總員工成本(包括董事酬金)達港幣5,600,000元(二零一四年：港幣5,600,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內，由於辦公室租金負擔減少，故應付萬科香港之費用總額減至港幣1,300,000元(二零一四年：港幣1,700,000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。

展望

在全球經濟前景堪憂、油價大幅波動及美國可能加息等因素影響下，預計香港於二零一六年之市況仍然充滿挑戰。此等不利因素已導致全球股市自二零一五年第三季以來備受拋售壓力，令本港住宅物業價格於二零一五年九月自高位回落。本集團租戶大多從事出口業務，毫無疑問，全球貿易需求疲弱及港元表現強勢，均對彼等之業務不利。本集團對此等挑戰步步為營，並在切實可行之情況下設法吸引區外租戶進駐麗晶中心及挽留現有租戶。本集團亦將與物業管理公司合作，採取措施進一步提升租戶對麗晶中心之租務及物業管理事宜之滿意度。儘管市場氣氛欠佳，本集團對麗晶中心之租務表現仍然充滿信心，致力於二零一六年維持該物業之高出租率及租金。

於二零一五年六月，本集團宣佈按每股供股股份港幣8.04元之認購價進行二供一供股。認購價較本公司於二零一四年十二月三十一日之每股綜合資產淨值有溢價34%。儘管在希臘爆發經濟危機後市況轉壞，供股仍獲超額認購101%，成功籌集現金淨額港幣1,032,200,000元用於收購物業及償還貸款。雖然購入香港灣仔區一項發展中物業的機會落空，但董事相信近期香港物業價格向下調整正好為本公司提供更多物業收購機會。董事將仔細考慮該等機會，並以審慎態度投資供股之剩餘所得款項港幣709,200,000元。

末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.03元(二零一四年：每股港幣0.03元)。末期股息將約於二零一六年五月三十一日派發予股東，惟須待相關決議案於二零一六年五月十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零一六年度股東週年大會」)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) 為確定股東出席二零一六年度股東週年大會及於會上投票之權利

本公司將由二零一六年五月十二日(星期四)至二零一六年五月十三日(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，以確定股東出席二零一六年度股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席二零一六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二零一六年五月十一日(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號舖。

(ii) 為確定股東得享建議末期股息之權利

本公司將於二零一六年五月二十日(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二零一六年五月十九日(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

截至二零一五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之營運規模及複雜性，認為現有安排恰當。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列席之會議。

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二零一五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。

審核委員會審閱全年業績

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二零一五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

於截至二零一五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二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額進行比較，並同意兩組數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行之工作有限，並不構成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進行核證聘用，故核數師並無就本公佈作出任何保證。

刊發業績公佈及年度報告

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：

陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、羅芷妍女士、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，二零一六年三月一日