

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

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)

- (1) 截至二零一八年十二月三十一日止年度
業績公佈；
及
(2) 委任主席及
首席執行官

業績

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」董事會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	3	101,780	96,460
服務成本		(22,804)	(21,520)
毛利		78,976	74,940
其他收入	4	440	1,057
行政開支、租務及市場推廣開支		(12,092)	(14,798)
投資物業公允價值增加	9	136,005	100,970
經營盈利		203,329	162,169
融資收入	5(a)	20,779	5,576
應佔聯營公司業績		224,108	167,745
		465,682	46
除稅前盈利	5	689,790	167,791
稅項支出	6	(12,947)	(12,642)
年內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		676,843	155,149
		港幣元	港幣元
每股盈利—基本及攤薄	8	1.74	0.40

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

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		137	216
投資物業	9	1,968,000	1,830,000
於聯營公司之權益	10	338,435	223,772
		<u>2,306,572</u>	<u>2,053,988</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	5,074	5,860
應收聯營公司款項	10	7,973	148,884
可收回稅項		1,827	2,759
銀行結餘及現金		1,425,085	865,905
		<u>1,439,959</u>	<u>1,023,408</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(31,919)	(34,667)
應付予一間中介控股公司款項		(1,322)	(2,277)
應付稅項		(5,557)	(662)
		<u>(38,798)</u>	<u>(37,606)</u>
流動資產淨值		<u>1,401,161</u>	<u>985,802</u>
總資產減流動負債		3,707,733	3,039,790
非流動負債			
遞延稅項負債		(40,966)	(38,180)
資產淨值		<u>3,666,767</u>	<u>3,001,610</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		3,662,872	2,997,715
總權益		<u>3,666,767</u>	<u>3,001,610</u>

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及融資等業務。

董事會認為萬科企業股份有限公司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

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團及其於聯營公司之權益。本公佈所載綜合業績並不構成本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，惟所載內容均源自該等財務報表。

綜合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。綜合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賬外，編製綜合財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

所採納之主要會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致，惟於截至二零一八年十二月三十一日止年度之此等綜合財務報表中反映之會計政策變動除外。

會計政策變動詳情載於下文。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間初次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂，當中香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」與本集團之綜合財務報表有關。

本集團並無應用任何於當前會計期間仍未生效之新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定，包括金融資產減值之計量及對沖會計處理。本集團受香港財務報告準則第9號有關計量金融資產減值所影響。

香港財務報告準則第9號之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須再待發生虧損事件即可確認減值虧損。相反，實體須確認及計量12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損，視乎資產以及事實及情況而定。應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損，惟不會對本集團造成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號就確認客戶合約收入及若干成本制定全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」（涵蓋銷售貨品及提供服務所產生收益）及香港會計準則第11號「建築合約」（規定建築合約之會計處理）。

目前，本集團之物業發展活動僅由一間聯營公司在香港進行。該聯營公司之唯一物業項目於二零一七年開始預售，該項目已於二零一八年下半年完成及交付予客戶。本集團已評估，根據新準則之控制權轉移法（transfer-of-control approach），物業銷售收入將於合法轉讓完成（即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益）時確認。因此，採納香港財務報告準則第15號不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

3. 收入及分部資料

年內確認之收入如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港會計準則第17號範圍內之收入		
投資物業之租金收入	86,304	81,954
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入		
物業管理費收入	<u>15,476</u>	<u>14,506</u>
	<u>101,780</u>	<u>96,460</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）、融資收入、融資成本及稅項支出。

本集團按與提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估表現之內部呈報資料一致之方式呈列下列兩個分部：

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，從長遠之物業升值中獲益
物業發展及融資：	應佔主要業務為物業發展及融資之聯營公司之業績、應收一間聯營公司之手續費收入及利息收入

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 及融資 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
收入	<u>101,780</u>	<u>-</u>	<u>101,780</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	77,352	473,217	550,569
投資物業公允價值增加	<u>136,005</u>	<u>-</u>	<u>136,005</u>
分部業績	213,357	473,217	686,574
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(10,242)
融資收入—銀行利息收入			<u>13,458</u>
除稅前盈利			689,790
稅項支出			<u>(12,947)</u>
年內盈利			<u>676,843</u>
	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 及融資 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
收入	<u>96,460</u>	<u>-</u>	<u>96,460</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	72,633	3,232	75,865
投資物業公允價值增加	<u>100,970</u>	<u>-</u>	<u>100,970</u>
分部業績	173,603	3,232	176,835
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(12,237)
融資收入—銀行利息收入			<u>3,193</u>
除稅前盈利			167,791
稅項支出			<u>(12,642)</u>
年內盈利			<u>155,149</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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收一間聯營公司之手續費收入	214	803
就提前終止租約自租戶收取之補償金	32	123
其他	194	131
	<u>440</u>	<u>1,057</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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
(a) 融資收入		
— 銀行存款及銀行結餘之利息收入	(13,458)	(3,193)
— 應收一間聯營公司款項之利息收入	(7,321)	(2,383)
	<u>(20,779)</u>	<u>(5,576)</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	68	107
薪金、工資及其他福利	5,360	7,717
	<u>5,428</u>	<u>7,824</u>
(c) 其他		
核數師酬金		
— 核數服務	828	700
— 非核數服務	250	220
折舊	98	96
投資物業租金及相關收入經扣除港幣22,804,000元 (二零一七年：港幣21,520,000元)之直接開支	(78,976)	(74,940)

6. 稅項支出

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	10,255	7,616
過往年度超額撥備	(94)	(48)
	<u>10,161</u>	<u>7,568</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	2,786	5,074
	<u>12,947</u>	<u>12,642</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一七年:16.5%)作出撥備。

截至二零一八年十二月三十一日止年度,應佔聯營公司稅項支出港幣79,072,000元(二零一七年:港幣12,000元)已計入聯營公司業績。

7. 股息

(a) 本年度股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.09元 (二零一七年:每股港幣0.03元)	<u>35,058</u>	<u>11,686</u>

於二零一九年二月十三日舉行之會議上,董事建議宣派末期股息每股港幣0.09元。此擬派股息並未於本集團之綜合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二零一九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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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(二零一七年:每股港幣0.03元)	<u>11,686</u>	<u>11,686</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676,843,000元(二零一七年:港幣155,149,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零一七年:389,527,932股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一七年:無),故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9. 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	1,830,000	1,700,810
添置	1,995	28,220
公允價值增加	<u>136,005</u>	<u>100,970</u>
於十二月三十一日	<u>1,968,000</u>	<u>1,830,000</u>

本集團所有投資物業於二零一八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物業現有租約所產生租金收入淨額(當中計及租約的歸復收入潛力,該租金收入其後按適當的資本化率撥充資本以釐定市值)及參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易而釐定。

10. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔資產淨值	79,714	3,348
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	258,721	220,424
	<u>338,435</u>	<u>223,772</u>
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	<u>7,973</u>	<u>148,884</u>

附註：

(a) 應收聯營公司款項包括：

- (i) 應收金滙隆有限公司之款項為港幣266,694,000元(二零一七年：港幣226,625,000元)，有關款項為無抵押、按港元最優惠利率減年利率2.1厘(二零一七年：2.1厘)計息及按要求收回。預計其中港幣7,973,000元(二零一七年：港幣6,201,000元)將於一年內收回，餘額港幣258,721,000元(二零一七年：港幣220,424,000元)將於一年後收回。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，應收Ultimate Vantage Limited之款項為港幣142,683,000元，有關款項為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2.2厘計息，並已於截至二零一八年十二月三十一日止年度悉數收回。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款	530	735
未攤銷應收租金	944	1,913
其他應收款項	870	409
其他按金	2,603	2,529
預付賬款	127	274
	<u>5,074</u>	<u>5,860</u>

應收賬款主要為來自本集團投資物業租戶之應收租金。本集團有嚴格程序處理逾期債務。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。一般情況下，本集團不會要求租戶提交任何抵押品。基於收入確認日期之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	500	717
31至90日	30	18
	<u>530</u>	<u>735</u>

本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。鑑於本集團過去並無錄得任何重大信貸虧損，並持有足夠來自租戶之租務按金以承擔潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他應付款項	1,658	1,502
已收租務及其他按金	24,673	23,934
應計費用	<u>5,588</u>	<u>9,231</u>
	<u>31,919</u>	<u>34,667</u>

除就物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣15,015,000元(二零一七年：港幣9,441,000元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項、已收租務及其他按金以及應計費用將於一年內支付或按要求償還。

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。本年度之收入約為港幣101,800,000元(二零一七年：港幣96,500,000元)，增幅約為5%。增長主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及平均租金有所增長。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,968,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,830,000,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業港幣2,000,000元後，年內公允價值收益約為港幣136,000,000元(二零一七年：港幣101,000,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利約為港幣540,800,000元(二零一七年：港幣54,200,000元)，增幅約為898%。增加主要由於本集團租務及物業管理業務收入、利息收入以及應佔聯營公司盈利上升。

租務及物業管理

本集團之投資物業包括位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磳街70號之麗晶中心若干部分(「該物業」)。本集團於麗晶中心擁有總建築面積約657,000平方呎，相當於總建築面積64%。

年內，本集團已重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率維持在99%(二零一七年十二月三十一日：97%)之高水平，而於二零一八年十二月三十一日，每月平均租金升至每平方呎港幣9.7元(二零一七年十二月三十一日：每平方呎港幣9.5元)。除每月租金外，租戶須負責向業主繳交物業管理費用，其收入亦入賬列作本集團收入一部分。出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額約為港幣101,800,000元(二零一七年：港幣96,500,000元)。

本年度之經營毛利增至約港幣79,000,000元(二零一七年：港幣74,900,000元)，主要由於收入增加。於二零一六年十月，本集團開始升級麗晶中心之空調系統，將現有空調系統更換成具有更佳能源效益及製冷效能的環保製冷系統。更換工程已於二零一八年第一季完成，開支總額約為港幣31,000,000元。

扣除應付一名服務供應商之物業管理費、停車場管理費用、代理佣金及其他營運費用後但未計及該物業公允價值變動前之本年度分部盈利約為港幣77,400,000元(二零一七年：港幣72,600,000元)。增加主要由於經營毛利增加。

物業發展及融資

本集團之發展中物業指於本集團佔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**」，又稱「**柏傲灣**」)而成立之特殊目的公司。截至本公佈日期，逾99%單位已售出，所得款項總額約為港幣100億元。柏傲灣大部分已售出單位亦已於二零一八年第四季交付予買家。

本集團佔20%權益之聯營公司金滙隆有限公司(「**金滙隆**」)由本集團與Ultimate Vantage之合營夥伴(「**TW6夥伴**」)於二零一六年十一月成立，以按市場條款向TW6項目買家提供第一及第二按揭融資(「**提供按揭**」)。金滙隆業務之資金由本集團與TW6夥伴按個別基準及各自於金滙隆之股權比例，以計息股東貸款之形式提供。

本集團於Ultimate Vantage及金滙隆(統稱「**該等聯營公司**」)之投資總額包括應佔本集團於該等聯營公司之資產淨值及應收該等聯營公司款項，於二零一八年十二月三十一日約為港幣346,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣372,700,000元)。年內本集團之投資總額減少主要由於償還應收Ultimate Vantage款項約港幣207,100,000元(來自於Ultimate Vantage於柏傲灣收取之銷售所得款項)、償還部分應收金滙隆款項約港幣20,800,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)及向Ultimate Vantage收取股息約港幣325,000,000元(統稱「**該等聯營公司付款**」)。年內，本集團亦向金滙隆授出額外墊款約港幣60,900,000元作為提供按揭之用，並應佔聯營公司盈利港幣465,700,000元。

本年度分部盈利約為港幣473,200,000元(二零一七年：港幣3,200,000元)，增幅約為14,688%。增長主要由於應佔聯營公司盈利及向金滙隆授出墊款之利息大幅增加。

年內，本集團應佔聯營公司盈利為港幣465,700,000元(二零一七年：港幣46,000元)。大幅增長主要由於確認Ultimate Vantage有關銷售柏傲灣之盈利。

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)約為港幣10,200,000元(二零一七年：港幣12,200,000元)。減少主要由於年內員工成本下跌。

融資收入

年內，供股(定義見下文)所得餘下所得款項淨額及部分該等聯營公司付款已存入銀行以賺取利息收入。年內融資收入約為港幣20,800,000元(二零一七年：港幣5,600,000元)，包括因銀行利率及銀行結餘均有所上升而錄得銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣13,500,000元(二零一七年：港幣3,200,000元)，以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣7,300,000元(二零一七年：港幣2,400,000元)。

財務回顧

供股

於二零一五年八月，本集團透過按於二零一五年七月十三日每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股供股股份港幣8.04元之認購價進行供股(「供股」)，籌集所得款項淨額港幣1,032,200,000元。

誠如本公司日期為二零一八年二月二十六日之公佈所披露，截至本公佈日期，供股剩餘所得款項淨額約為港幣392,900,000元，而本集團已議決重新分配當時全部供股剩餘所得款項淨額之用途，以供收購土地或物業項目。

年內，本公司按以下用途已動用或擬動用供股所得款項淨額：

目的	於二零一八年	年內	於二零一八年	於二零一八年	於二零一八年
	一月一日	已動用	二月二十六日	於二零一八年	於二零一八年
	未動用總額	金額	已重新分配	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元	金額	未動用總額	已動用總額
			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收購土地或物業	259	-	134	393	-
透過金滙隆提供按揭	122	(15)	(107)	-	(243)
不包括於TW6銀行融資許可用途內之銷售及市場推廣開支以及其他支出	19	-	(19)	-	(46)
升級麗晶中心之空調系統	13	(5)	(8)	-	(27)
總計	<u>413</u>	<u>(20)</u>	<u>-</u>	<u>393</u>	<u>(316)</u>

本公司於日期為二零一八年二月二十六日之公佈所披露之所得款項擬定用途概無重大變動。當出現合適機會時，本集團擬將供股剩餘所得款項淨額用作收購土地或物業項目。

詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十四日、二零一六年一月十三日、二零一六年八月九日、二零一七年六月五日及二零一八年二月二十六日有關變更供股所得款項淨額用途之公佈。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣3,666,800,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣3,001,600,000元)。增加乃源自本公司股東應佔年內盈利約港幣676,800,000元減去派付二零一七年末期股息約港幣11,700,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何計息債務及未提用銀行融資(二零一七年十二月三十一日：無)。於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為港幣1,425,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣865,900,000元)，其中約港幣392,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣413,400,000元)來自供股之剩餘所得款項淨額。銀行結餘及現金增加主要歸因於收取該等聯營公司付款約港幣552,800,000元。本集團已重新分配部分供股之剩餘所得款項以為其日後收購土地或物業項目提供資金。本集團之投資物業目前並無承擔債務，於有需要時可作為額外現金資源。基於以上原因，預期本集團應具備充足營運資金應付目前所需。

庫務政策

本集團在香港經營業務，其所有資產及負債均以港幣計值，故並無匯率波動之風險。

由於本集團目前並無任何計息債務，故並無利率風險。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。於二零一七年十二月三十一日，本集團就升級麗晶中心空調系統產生之資本開支承擔約港幣6,800,000元，其中約港幣2,800,000元已訂約，而約港幣4,000,000元已獲授權但未訂約。

或然負債及財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何未償還或然負債及財務擔保(二零一七年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無質押任何資產(二零一七年十二月三十一日：無)。

於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

年內，並無任何其他於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有三名僱員(二零一七年十二月三十一日：六名)。由於僱員人數下跌，故年內員工成本(包括董事酬金)減至約港幣5,400,000元(二零一七年：港幣7,800,000元)。

萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內應付萬科香港之費用總額約為港幣2,200,000元(二零一七年：港幣2,600,000元)，減幅主要歸因於辦公室管理開支減少。

本公司執行董事(「執行董事」)因應本集團業務需要，定期檢討本集團之員工配備充足情況。倘本集團招聘員工，彼等的薪酬及福利待遇將按照市場條款並根據個別職責及表現釐定。所有合資格之香港僱員均參加一項定額供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予其他僱傭福利。

展望

因中美貿易戰、中國內地經濟增長放緩、英國脫歐事件及加息趨勢之故，預料二零一九年香港及全球經濟將充斥不明朗因素。有關不明朗因素已對香港經濟、物業市場以至市場氣氛構成影響。

本集團一直致力在香港及若干海外市場發掘商機，未來將為此繼續努力，務求多元化發展及拓展本集團業務。本公司將於適當時候遵照適用法律及法規向股東提供有關業務計劃之最新消息。

本集團之香港投資物業麗晶中心之出租率及平均租金預期於二零一九年維持目前之高水平。本集團將繼續與物業管理公司緊密合作，從而保持租賃表現。

末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.09元(二零一七年：每股港幣0.03元)，惟有待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准。

遵守企業管治守則

截至二零一八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規定主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與首席執行官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，本公司並未委任主席及首席執行官。守則條文A.2.2至A.2.9及B.1.1下主席與首席執行官所有職責目前由執行董事張旭先生及闕東武女士分擔。

董事會已檢討目前安排，考慮到本公司有意拓展及多元化發展業務，董事會認為，為準備本公司未來拓展及發展委任分工明確之主席及首席執行官，符合本公司及其股東利益。進一步資料請參閱下文「委任主席及首席執行官」一段。

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。

年內，由於本公司並未委任主席，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／或首席執行官匯報。

年內，由於本公司並無主席或首席執行官，故本公司之公司秘書向執行董事匯報。

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的標準守則》(「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二零一八年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司亦就有關僱員(按企業管治守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜制定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

修訂審核委員會職權範圍、提名委員會職權範圍、董事會多元化政策、企業管治政策及採納股息政策

香港聯交所對上市規則(包括企業管治守則)作出有關發行人企業管治之若干修訂。相關修訂於二零一九年一月一日生效。就此，本公司已作出且董事會已因此批准對審核委員會職權範圍、提名委員會職權範圍、董事會多元化政策及企業管治政策之相關修訂，並採納股息政策。董事會認為，審核委員會職權範圍、提名委員會職權範圍、董事會多元化政策及企業管治政策之修訂版本以及新採納之股息政策符合經修訂上市規則。

根據上市規則，經修訂職權範圍將登載於本公司網站www.vankeoverseas.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk，而經修訂董事會多元化政策及股息政策將分別於本公司企業管治報告及年報內概述或披露。

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二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概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

本集團之核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就本初步公佈所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之財務數據與本集團該年度之綜合財務報表草擬本所載金額進行比較，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及香港聯交所網站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。

委任主席及首席執行官

執行董事張旭先生及闕東武女士已分別獲委任為本公司董事會主席(「主席」)及首席執行官(「首席執行官」)，自二零一九年二月十三日起生效。

張旭先生，55歲，自二零一二年七月起獲委任為本公司執行董事及自二零一九年二月起獲委任為主席。彼亦為本公司之提名委員會成員及本集團若干附屬公司之董事。彼於二零零二年十一月加入萬科企業股份有限公司(「萬科」，於中國成立之股份有限公司，其已發行H股在香港聯交所上市(股份代號：2202)及已發行A股在深圳證券交易所上市(股份代號：000002)，為本公司控股股東)，並自二零一七年六月三十日起進一步獲委任為萬科之執行董事。彼現擔任萬科執行副總裁兼首席運營官，亦為萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)(本公司之中介控股公司)董事及Banyan Tree Holdings Limited(新加坡交易所有限公司(「新交所」)上市公司，股份代號：B58.SG)非執行非獨立董事。張先生在房地產業務方面擁有約二十年經驗。彼於一九八四年八月畢業於中國合肥工業大學，獲得工業及民用建築學士學位，後於二零零一年六月獲得美國Troy State University頒授之在職工商管理碩士學位。彼於加入萬科前曾於中國海外集團任職。

關東武女士，52歲，自二零一二年七月起獲委任為本公司執行董事及自二零一九年二月起獲委任為首席執行官。彼亦為本公司薪酬委員會成員及本集團若干附屬公司之董事。彼於一九九三年五月加入萬科，現為萬科副總裁兼萬科海外業務部總經理，負責管理萬科之海外物業投資及發展平台。彼亦為萬科香港董事。彼於企業融資和房地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月在中國復旦大學畢業，並取得經濟學碩士學位。

主席及首席執行官將分別出任主席及首席執行官，年期不限。根據主席及首席執行官各自之現行服務協議，主席及首席執行官分別收取年度酬金港幣200,000元。主席及首席執行官各自之薪酬待遇總額乃經參考其相關執行董事、主席及首席執行官職務及職責、本集團表現以及整體薪酬政策後釐定。上述薪酬待遇須經本公司薪酬委員會審閱。

於本公佈日期，張先生及關女士各自實益擁有904,039股及150,700股萬科A股，相當於萬科(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部涵義屬本公司相聯法團)已發行A股約0.009%及0.002%。除上文所述者外，根據證券及期貨條例第XV部，張先生及關女士各自並無擁有或被視為擁有本公司或其相聯法團之任何其他股份、相關股份或債券之權益。

除上文披露者外，概無其他有關張先生或關女士之事項須促請本公司股東垂注，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事會

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)

闕東武女士(首席執行官)

非執行董事：

陳志裕先生

李凱彥先生

Lily Lin女士

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
執行董事兼首席執行官
闕東武

香港，二零一九年二月十三日