

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



萬科海外投資控股有限公司

**VANKE OVERSEAS INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

截至二零一九年十二月三十一日  
止年度業績公告

業績

萬科海外投資控股有限公司(前稱萬科置業(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」)欣然公告本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	3	251,477	101,780
服務成本		(79,153)	(22,804)
毛利		172,324	78,976
其他收入	4	432	440
行政及其他經營開支		(34,909)	(12,092)
投資物業公允價值增加淨額	9(a)	943	136,005
經營盈利		138,790	203,329
融資收入	5(a)	24,772	20,779
融資成本	5(b)	(22,545)	—
應佔聯營公司業績		16,823	465,682
除稅前盈利	5	157,840	689,790
所得稅	6	(24,491)	(12,947)
年內盈利		133,349	676,843
以下人士應佔：			
本公司股東		133,363	676,843
非控股權益		(14)	—
年內盈利		133,349	676,843
		港幣元	港幣元
每股盈利—基本及攤薄	8	0.34	1.74

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。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內盈利	133,349	676,843
年內其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>(800)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益	<u>132,549</u>	<u>676,843</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	132,558	676,843
非控股權益	<u>(9)</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>132,549</u>	<u>676,843</u>

綜合財務狀況表  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9(a)	3,153,973	1,968,000
物業、機器及設備	9(b)	604,753	137
於聯營公司之權益	10	453,786	338,435
其他非流動資產	11	49,724	—
		<u>4,262,236</u>	<u>2,306,572</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	82,827	13,047
投資工具	12	525,131	—
可收回稅項		1,895	1,827
銀行結餘及現金		450,893	1,425,085
		<u>1,060,746</u>	<u>1,439,959</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	(234,053)	(33,241)
來自一間中介控股公司之貸款	14	(424,600)	—
銀行貸款	16	(10,357)	—
租賃負債	15	(2,583)	—
應付稅項		(22,915)	(5,557)
		<u>(694,508)</u>	<u>(38,798)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>366,238</u>	<u>1,401,161</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,628,474</u>	<u>3,707,733</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	16	(761,580)	—
租賃負債	15	(58,879)	—
遞延稅項負債		(43,481)	(40,966)
		<u>(863,940)</u>	<u>(40,966)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,764,534</u>	<u>3,666,767</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,895	3,895
儲備		3,760,372	3,662,872
<b>本公司擁有人應佔總權益</b>		<u>3,764,267</u>	<u>3,666,767</u>
非控股權益		267	—
<b>總權益</b>		<u>3,764,534</u>	<u>3,666,767</u>

## 1. 一般資料

萬科海外投資控股有限公司(「本公司」,前稱萬科置業(海外)有限公司,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。註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands,而其香港主要營業位於香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本集團主要從事資產管理、物業發展及物業投資業務。

董事會認為,Wkland Investments Company Limited及萬科企業股份有限公司分別為中介控股公司及最終控股公司。Wkland Investments Company Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司,而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H股及A股分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

## 2. 編製基礎及主要會計政策

截至二零一九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。本公告所載綜合業績並不構成本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表,惟所載內容均摘錄自該等財務報表。

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。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。除按公允價值列賬之投資物業外,編製綜合財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

除下文所載會計政策變動外,財務報表已根據與截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表所採納會計政策相同之會計政策編製。

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效之新香港財務報告準則(即香港財務報告準則第16號「租賃」)及若干香港財務報告準則之修訂。

採納香港財務報告準則第16號所導致本集團會計政策之主要變動概要如下。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。

作為承租人,本集團先前根據香港會計準則第17號在評估租賃是否將相關資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予本集團後,將租賃分類為經營或融資租賃。根據香港財務報告準則第16號,本集團須在身為承租人時將所有租賃資本化,包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

香港財務報告準則第16號並無重大改變出租人根據香港會計準則第17號入賬租賃之方式。

採納香港財務報告準則第16號對本集團權益之期初結餘並無任何影響，原因為本集團於二零一八年十二月三十一日前並無作為承租人訂立任何租約。

此外，本集團亦考慮其對本集團之租賃投資物業分類之影響，得出結論認為採納香港財務報告準則第16號並無呈列方面之影響，原因為本集團過往應用香港會計準則第40號「投資物業」將所有持作投資用途之租賃物業入賬。

除香港財務報告準則第16號外，概無任何發展對該等財務報表中本集團於本期間或過往期間編製或呈列業績及財務狀況的方式造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

### 3. 收入及分部資料

(a) 年內確認之收入如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
隨時間確認之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	15,651	15,476
資產管理費收入	82,898	—
其他來源之收入		
投資物業之租金收入	111,490	86,304
投資工具之利息收入	41,438	—
	<u>251,477</u>	<u>101,780</u>

(b) 分部報告

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、融資成本及所得稅。

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三個分部：

物業投資：	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：	應佔主要業務為物業發展及融資之聯營公司之業績、手續費收入、應收一間聯營公司之利息收入及投資工具之利息收入
資產管理：	提供資產管理服務之資產管理費收入

分部資產主要包括各分部直接相關之所有非流動資產及流動資產，惟物業、機器及設備(不包括重建中物業及租賃作自用之其他物業)、其他應收款項、其他按金、預付款項、可收回稅項以及銀行結餘及現金除外。由於本集團按集團基準監察及管理其負債，故並無呈列分部負債分析。

佔本集團收入10%或以上之來自客戶收入載列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業發展分部—客戶A	41,438	—
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	<u>82,898</u>	<u>—</u>

營運分部

分部業績如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	資產管理 港幣千元	總額 港幣千元
收入	<u>127,141</u>	<u>41,438</u>	<u>82,898</u>	<u>251,477</u>
投資物業公允價值變動前之 分部業績	80,921	64,993	25,686	171,600
投資物業公允價值增加淨額	<u>943</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>943</u>
分部業績	81,864	64,993	25,686	172,543
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(32,482)
融資收入 — 銀行利息收入				<u>17,779</u>
除稅前盈利				157,840
所得稅				<u>(24,491)</u>
年內盈利				<u>133,349</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	資產管理 港幣千元	總額 港幣千元
收入	<u>101,780</u>	<u>-</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>-</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
所得稅				<u>(12,947)</u>
年內盈利				<u>676,843</u>

按分部劃分之資產總值

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業投資	<b>3,213,771</b>	1,969,474
物業發展	<b>1,580,950</b>	346,408
資產管理	<b>42,873</b>	-
分部資產	<b>4,837,594</b>	2,315,882
物業、機器及設備	<b>122</b>	137
其他應收款項	<b>32,478</b>	3,600
可收回稅項	<b>1,895</b>	1,827
銀行結餘及現金	<b>450,893</b>	1,425,085
資產總值	<b><u>5,322,982</u></b>	<u>3,746,531</u>

## 地域資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團投資物業、重建中物業、租賃作自用之其他物業、於聯營公司之權益及其他非流動資產(「指定非流動資產」)之地理位置之資料。客戶之地理位置乃基於提供服務之地點。指定非流動資產之地理位置，就投資物業及重建中物業而言，乃基於資產實際位置；就其他非流動資產而言，乃基於其獲分配之營運地點；就於聯營公司之權益而言，則基於營運所在地。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	120,213	101,780	2,900,587	2,306,435
英國	32,945	–	1,199,237	–
美國	98,319	–	162,290	–
	<u>251,477</u>	<u>101,780</u>	<u>4,262,114</u>	<u>2,306,435</u>
總計	<u>251,477</u>	<u>101,780</u>	<u>4,262,114</u>	<u>2,306,435</u>

## 4. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收一間聯營公司之手續費收入	–	214
就提前終止租約自租戶收取之補償金	315	32
其他	117	194
	<u>432</u>	<u>440</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
(a) 融資收入		
— 銀行存款及銀行結餘之利息收入	(17,779)	(13,458)
— 應收一間聯營公司款項之利息收入	(6,993)	(7,321)
	<u>(24,772)</u>	<u>(20,779)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	10,321	–
來自一間中介控股公司之貸款之利息開支	8,672	–
租賃負債之利息開支	2,925	–
其他借款成本	627	–
	<u>22,545</u>	<u>–</u>



	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>(c) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
向界定供款計劃供款	1,230	68
薪金、工資及其他福利	48,873	5,360
	<u>50,103</u>	<u>5,428</u>
<b>(d) 其他</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	4,090	828
— 非核數服務	1,506	250
折舊	1,449	98
匯兌虧損淨額	2,616	-
投資物業租金及相關收入經扣除港幣22,102,000元 (二零一八年：港幣22,804,000元)之直接開支	(105,039)	(78,976)

## 6. 所得稅

### (a) 所得稅指：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>即期稅項 — 香港利得稅</b>		
年內撥備	15,376	10,255
過往年度超額撥備	(205)	(94)
	<u>15,171</u>	<u>10,161</u>
<b>即期稅項 — 海外</b>		
年內撥備	6,805	-
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	2,515	2,786
	<u>24,491</u>	<u>12,947</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一八年：16.5%)作出撥備。

海外稅項乃按本集團須課稅之司法權區適用之稅率計算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司所得稅支出港幣3,626,000元(二零一八年：港幣79,072,000元)計入應佔聯營公司業績。

## 7. 股息

### (a) 本年度股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.09元 (二零一八年：每股港幣0.09元)	<u>35,058</u>	<u>35,058</u>

於二零二零年三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二零二零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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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0.09元(二零一八年：每股港幣0.03元)	<u>35,058</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133,363,000元(二零一八年：港幣676,843,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零一八年：389,527,932股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一八年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 9. 投資物業以及物業、機器及設備

### (a) 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	1,968,000	1,830,000
添置	896	1,995
收購附屬公司(附註17)	1,135,339	–
公允價值收益淨額	943	136,005
匯兌調整	48,795	–
於十二月三十一日	<u>3,153,973</u>	<u>1,968,000</u>

本集團全部投資物業均於二零一九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及Knight Frank LLP進行，其員工具備相關專業資格且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值。

香港及英國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(當中計及租約之歸復收入潛力,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之可資比較銷售交易而釐定。公允價值計量與每平方呎的市場租金成正比,及與資本化率成反比。

**(b) 物業、機器及設備**

截至二零一九年十二月三十一日止年度,本集團收購多個物業、機器及設備項目,總成本為港幣606,079,000元(二零一八年:港幣19,000元),主要包括(i)透過收購附屬公司所收購之重建中物業,總成本為港幣596,000,000元(附註17)(二零一八年:無);及(ii)添置為數港幣9,656,000元(二零一八年:無)之物業、機器及設備,乃指按固定每月租賃付款條款租賃一項辦公室物業所產生使用權資產。

**10. 於聯營公司之權益以及應收/應付聯營公司款項**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔資產淨值(附註(a))	252,056	79,714
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(b)(i))	<u>201,730</u>	<u>258,721</u>
	<u><b>453,786</b></u>	<u><b>338,435</b></u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b)(i))	<u><b>5,699</b></u>	<u><b>7,973</b></u>
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b)(ii))	<u><b>148,185</b></u>	<u><b>-</b></u>

附註:

(a) 結餘包括於年內透過收購附屬公司而新收購之聯營公司港幣157,165,000元(見附註17)。

(b) 應收/應付聯營公司款項包括:

(i) 應收金滙隆有限公司之款項港幣207,429,000元(二零一八年:港幣266,694,000元),為無抵押、按港元最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣5,699,000元(二零一八年:港幣7,973,000元)將於一年內收回,餘額港幣201,730,000元(二零一八年:港幣258,721,000元)將於一年後收回。

(ii) 應付Ultimate Vantage Limited之款項港幣148,185,000元(二零一八年:無)為無抵押、不計息及按要求償還。

## 11. 應收賬款及其他應收款項以及其他非流動資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,075	530
未攤銷應收租金	58,723	944
其他應收款項	9,111	870
其他按金	3,316	2,603
預付賬款	1,574	127
應收一間聯營公司款項(附註10(b)(i))	5,699	7,973
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	41,857	-
應收同系附屬公司款項(附註(b))	11,196	-
	<u>132,551</u>	<u>13,047</u>
指:		
即期	82,827	13,047
非即期(未攤銷應收租金)	49,724	-
	<u>132,551</u>	<u>13,047</u>

### (a) 賬齡分析

應收賬款主要指來自本集團投資物業租戶之應收租金。本集團對所有要求超過一定金額之信貸之客戶進行個別信用評估。有關評估專注於客戶之過往到期付款紀錄及現時之支付能力，並考慮該客戶及該客戶經營所在經濟環境特定之賬目資料。應收賬款於自開票日期起計15至90日內到期。一般而言，本集團不會向客戶取得抵押品。

於報告期末，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	728	500
31至90日	347	30
	<u>1,075</u>	<u>530</u>

- (b) 應收一間中介控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。有關結餘包括提供資產管理服務所產生應收一間中介控股公司及同系附屬公司之賬款分別港幣23,387,000元(二零一八年：無)及港幣11,189,000元(二零一八年：無)。該等結餘之賬齡為自收入確認日期起計30日內。

## 12. 投資工具

本集團投資於投資工具以向一個物業發展項目提供資金。

有關工具按年利率14.15厘計息，並將於二零二零年十二月二十日到期(借款人可行使一年延長選擇權)。有關工具由借款人之控股公司提供擔保。結餘其中港幣362,169,000元以借款人之股權作抵押，而其餘結餘港幣162,962,000元為無抵押。

### 13. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他應付款項	21,310	1,658
已收租務及其他按金	24,810	24,673
應計費用	29,385	5,588
應付一間聯營公司款項(附註10(b)(ii))	148,185	-
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	10,054	1,322
應付一間同系附屬公司款項(附註(a))	309	-
	<u>234,053</u>	<u>33,241</u>

(a) 應付一間中介控股公司及一間同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 除就物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣13,014,000元(二零一八年：港幣15,015,000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。

### 14. 來自一間中介控股公司貸款

來自一間中介控股公司貸款為無抵押、按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加年利率2.1厘或貸款人最近期平均資本成本(以較高者為準)計息及須於本集團獲得第三方融資時償還。

### 15. 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債於報告期末之餘下合約到期情況：

	於二零一九年 十二月三十一日		於二零一八年 十二月三十一日	
	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元
一年內	2,583	5,424	-	-
一年後但兩年內	2,729	5,467	-	-
兩年後但五年內	3,133	10,932	-	-
五年後	53,017	302,266	-	-
	<u>58,879</u>	<u>318,665</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>61,462</u>	<u>324,089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
減：未來利息開支總額		(262,627)		-
租賃負債現值		<u>61,462</u>		<u>-</u>

## 16. 銀行貸款

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款	774,561	-
資本化其他借貸成本	(2,624)	-
銀行貸款總額	<u>771,937</u>	<u>-</u>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	10,357	-
一年後但兩年內	10,357	-
兩年後但五年內	751,223	-
	<u>761,580</u>	<u>-</u>
銀行貸款總額	<u>771,937</u>	<u>-</u>

於二零一九年十二月三十一日，銀行融資75,000,000英鎊(相當於港幣776,779,000元)以一間附屬公司所持所有資產作抵押，其中包括本集團於二零一九年十二月三十一日之英國投資物業港幣1,149,513,000元。

在銀行融資總額中，於二零一九年十二月三十一日已動用結餘為74,786,000英鎊(相當於港幣774,561,000元)。銀行貸款按倫敦銀行同業拆息加年利率1.95厘計息，須按還款時間表分期攤還，並將於二零二二年一月十六日到期。

銀行融資須遵守與若干上述附屬公司之財務狀況比率表有關之契諾，以及其直屬控股公司履行其責任維持其於該附屬公司已發行股本之實益權益。

於二零一九年十二月三十一日，本集團沒有違反任何與提取融資有關之契諾。倘本集團違反契諾，則須按要求支付所提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾之情況。

## 17. 收購附屬公司

年內，本集團收購以下附屬公司：

### 收購Lithium Topco Limited

於二零一九年三月七日，本集團與中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)訂立買賣協議，以收購Lithium Topco Limited(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司)約99.95%實際權益，代價約為40,997,000英鎊(相當於約港幣406,643,000元)。Lithium Topco Limited及其附屬公司(「倫敦目標集團」)主要於英國從事物業投資業務。

### **收購 657-667 Mission Limited**

於二零一九年三月七日，本集團與萬科香港訂立買賣協議，以收購657-667 Mission Limited(於開曼群島註冊成立之公司)全部已發行股本，代價約為20,111,000美元(相當於約港幣157,096,000元)。657-667 Mission Limited以及其附屬公司及聯營公司(「三藩市目標集團」)主要於美國從事物業投資業務。

### **收購 Supreme J Limited**

於二零一九年三月七日，本集團與同系附屬公司喬戈裏投資(香港)有限公司訂立買賣協議，以收購Supreme J Limited(於開曼群島註冊成立之公司)全部已發行股本，總代價約為66,927,000美元(相當於約港幣522,798,000元)。Supreme J Limited(「紐約目標公司」)主要為美國一個物業發展項目提供融資。

### **收購 V-Win Achieve Limited**

於二零一九年八月二十九日，本集團與萬科香港之同系附屬公司Wkinv HK Holdings Limited訂立買賣協議，以收購(i) V-Win Achieve Limited(「V-Win」，於英屬處女群島註冊成立之公司)已發行股本約99.89%及(ii)V-Win及其附屬公司(「V-Win集團」)結欠萬科香港之股東貸款，代價為港幣595,341,000元。V-Win集團主要於香港從事物業重建。

收購倫敦目標集團、三藩市目標集團及紐約目標公司之詳情於本公司日期為二零一九年三月八日之公告及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露。該等交易已獲本公司股東於二零一九年六月六日舉行之股東特別大會批准，並於二零一九年六月三十日完成。

收購V-Win集團之詳情於本公司日期為二零一九年八月二十九日之公告及本公司日期為二零一九年九月三十日之通函披露。該等交易已獲本公司股東於二零一九年十月三十日舉行之股東特別大會批准，並於二零一九年十一月一日完成。

於收購日期後，收購附屬公司對本集團資產及負債之共同影響如下：

	倫敦 目標集團 港幣千元	三藩市 目標集團 港幣千元	紐約 目標公司 港幣千元	V-Win 集團 港幣千元	總計 港幣千元
投資物業	1,135,339	-	-	-	1,135,339
於聯營公司之權益	-	157,165	-	-	157,165
投資工具	-	-	522,798	-	522,798
物業、機器及設備	-	-	-	596,000	596,000
應收賬款及其他應收款項	61,177	-	-	21	61,198
銀行結餘及現金	28,862	-	-	-	28,862
其他應付款項及應計費用	(28,250)	(69)	-	(680)	(28,999)
銀行貸款	(738,654)	-	-	-	(738,654)
租賃負債	(50,815)	-	-	-	(50,815)
應付稅項	(813)	-	-	-	(813)
已識別資產及負債淨額	406,846	157,096	522,798	595,341	1,682,081
非控股權益	(203)	-	-	-	(203)
總代價	<u>406,643</u>	<u>157,096</u>	<u>522,798</u>	<u>595,341</u>	<u>1,681,878</u>
已付現金代價	406,643	157,096	522,798	595,341	1,681,878
所收購銀行結餘及 現金總額	<u>(28,862)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(28,862)</u>
現金流出淨額	<u>377,781</u>	<u>157,096</u>	<u>522,798</u>	<u>595,341</u>	<u>1,653,016</u>



## 管理層論述及分析

### 業務回顧

#### 概覽

作為企業發展里程碑，並彰顯本集團發展資產管理以及加強物業發展及物業投資業務之決心，於二零一九年六月三十日，本集團完成收購位於英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)(「收購事項」)。收購事項包括收購(i)位於英國13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court投資物業(「**Ryder Court**」)約99.95%實際權益；(ii)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之投資物業(「**Mission**」)之45%實際權益；及(iii)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之物業(「**Park Row**」)提供所需資金之投資工具(「投資工具」)49%實際權益之控股實體之100%權益。

此外，為加強本集團在英國及美國之資產管理能力，本集團與萬科香港及其若干附屬公司(「萬科香港訂約各方」)訂立於二零一九年六月三十日生效之管理服務框架協議，其後本集團僱用萬科及其附屬公司(不包括本集團，「萬科集團」)負責監察及管理美國及英國之項目投資及管理業務之前任僱員，據此，本集團現正在該等地區向萬科集團提供資產管理服務。自二零一九年下半年起，此等項目及業務活動為本集團帶來收入。

於二零一九年下半年，本集團繼續壯大其資產管理以及物業發展及物業投資業務。於二零一九年十一月一日，本集團完成收購由位於香港春秧街62、64、66及68號各片土地組成之物業(「春秧街物業」)約99.89%實際權益(「香港收購事項」)。董事會認為，香港收購事項乃本集團擴大其香港物業市場組合之良機，尤其是本集團之西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「**TW6項目**」，又稱「柏傲灣」)逾99%單位已售出。香港收購事項使本集團可擁有新資源，為股東爭取長遠增長前景及投資回報。完成發展該物業為酒店後，預期該物業將為本集團帶來穩定收入。

隨著進行收購事項，本集團與萬科香港訂約各方一併訂立於二零一九年十一月一日生效之補充協議以修訂現有管理服務框架協議，據此，本集團開始在香港向萬科香港訂約各方提供管理服務（「管理服務」）。為支持管理服務，本集團於二零一九年十一月僱用萬科集團負責監察及管理香港之物業發展、投資及管理業務之前任僱員。隨著英國、美國及香港管理團隊的加入，本集團奠定堅實基礎，在三個主要門戶市場培育資產管理以及物業發展及投資能力，為資產管理部門增添新收入來源，提升本集團之整體競爭優勢。

有關收購事項、香港收購事項及管理服務之詳情，請參閱本公司內容有關收購事項及管理服務日期為二零一九年三月八日之公告及日期為二零一九年五月二十一日之通函以及本公司內容有關香港收購事項及涉及管理服務之補充協議日期為二零一九年八月二十九日之公告及日期為二零一九年九月三十日之通函。

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位、出租Ryder Court、投資工具利息以及提供資產管理服務。本年度之收入約為港幣251,500,000元（二零一八年：港幣101,800,000元），增幅約為147%。增長主要由於(i)麗晶中心單位之現時租金有所增長；(ii) Ryder Court及投資工具於完成收購事項後開始產生收入；及(iii)管理服務框架協議及補充協議分別於二零一九年六月三十日及二零一九年十一月一日開始。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣2,004,500,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,968,000,000元），增幅約為2%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於Ryder Court之投資公允價值約為港幣1,149,500,000元。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900,000元後，年內公允價值收益淨額約為港幣900,000元（二零一八年：港幣136,000,000元）。

扣除投資物業公允價值變動及應佔本集團聯營公司業績後，本集團於年內之相關盈利約為港幣115,600,000元（二零一八年：港幣75,200,000元），增幅約為54%。有關增幅主要由於(i) Ryder Court產生之純利；(ii)投資工具之利息收入；及(iii)提供資產管理服務產生之純利。

## 物業投資

本集團之投資物業包括(i)位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號之麗晶中心若干部分(「麗晶中心」)；及(ii)位於英國13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court。

本集團於麗晶中心及Ryder Court分別擁有總建築面積約657,000平方呎及約76,000平方呎，相當於總建築面積分別64%及100%。

年內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金均有調升。於二零一九年十二月三十一日，麗晶中心之出租率跌至96%(二零一八年十二月三十一日：99%)，而於二零一九年十二月三十一日，每月平均租金升至每平方呎港幣10.0元(二零一八年十二月三十一日：每平方呎港幣9.7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102,100,000元(二零一八年：港幣101,800,000元)。

收購事項於二零一九年六月三十日完成。Ryder Court開始產生收入。於二零一九年十二月三十一日，Ryder Court之出租率為99%。年內，出租Ryder Court所得收入總額約為港幣25,000,000元(二零一八年：無)。

本年度之經營毛利增至約港幣105,000,000元(二零一八年：港幣79,000,000元)，主要由於年內來自Ryder Court之收入增加。

未計及本集團投資物業公允價值變動前之本年度分部盈利約為港幣80,900,000元(二零一八年：港幣77,400,000元)，增幅約為5%。有關增幅主要由於年內Ryder Court所得收入及麗晶中心所產生利息開支之淨額影響。

## 物業發展

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柏傲灣而成立之特殊目的公司。截至本公告日期，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」)之投資總額包括本集團應佔該等聯營公司之資產淨值及應收該等聯營公司款項，於二零一九年十二月三十一日約為港幣305,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣346,400,000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1,400,000元及償還部分應收金滙隆款項約港幣59,300,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)(統稱「該等聯營公司付款」)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團亦自Ultimate Vantage收取墊款港幣148,200,000元，有關款項為Ultimate Vantage按其股東各自之股權比例而向其所有股東墊付之墊款。

年內，本集團應佔聯營公司盈利為港幣19,800,000元(二零一八年：港幣465,700,000元)。大幅減少主要由於二零一八年將大部分單位交付予買家時變現TW6項目大部分盈利。

本集團另一物業發展項目指參與為發展本公司之間接全資附屬公司Supreme J Limited所持Park Row提供所需資金之投資工具49%實際權益。於二零一九年下半年，投資工具開始為本集團帶來利息收入。年內，投資工具所得收入約為港幣41,400,000元(二零一八年：無)。

本集團另一物業發展項目為於本集團擁有45%權益之聯營公司657-667 Mission Street Venture LLC及其附屬公司(統稱「Mission Street集團」)之投資。Mission Street集團擁有Mission總建築面積約155,000平方呎。

本集團亦於二零一九年下半年開始分佔Mission Street集團業績。年內，Mission仍在翻新中，而本集團於二零一九年下半年分佔Mission Street集團虧損港幣3,000,000元。預期Mission將於二零二一年開始為Mission Street集團產生收入。

香港收購事項於二零一九年十一月一日完成。誠如本公司有關香港收購事項日期為二零一九年八月二十九日之公告及日期為二零一九年九月三十日之通函所述，春秧街物業擬予重建，而於年內尚未開始為本集團帶來收入。

本年度分部盈利約為港幣65,000,000元(二零一八年：港幣473,200,000元)，減幅約為86%。減少主要由於應佔聯營公司盈利大幅下跌。

## 資產管理

自二零一九年下半年起，本集團開始就萬科香港訂約各方於香港、英國及美國之項目向萬科香港訂約各方提供資產管理服務。作為回報，本集團將收取就萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額每年按1.25%計算之資產管理服務費。年內，本集團提供資產管理服務之收入約為港幣82,900,000元(二零一八年：無)。

年內，提供資產管理服務之毛利及分部盈利分別約為港幣25,800,000元(二零一八年：無)及港幣25,700,000元(二零一八年：無)。

## 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32,500,000元(二零一八年：港幣10,200,000元)。增加主要由於年內就收購事項及香港收購事項產生之法律及專業費用大幅增加以及員工平均人數增加。

## 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24,800,000元(二零一八年：港幣20,800,000元)，包括因年內銀行利率及平均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17,800,000元(二零一八年：港幣13,500,000元)，以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣7,000,000元(二零一八年：港幣7,300,000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。

年內，本公司已按以下用途動用供股所得款項淨額：

目的	於 二零一九年 一月一日 未動用總額 港幣百萬元	年內 已動用金額 港幣百萬元	於 二零一九年 十二月三十一日 已動用總額 港幣百萬元
收購土地或物業	393	(393)	(393)
透過金滙隆提供按揭	-	-	(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	-	-	(46)
升級麗晶中心之空調系統	-	-	(27)
償還銀行貸款	-	-	(323)
<b>總計</b>	<b>393</b>	<b>(393)</b>	<b>(1,032)</b>

年內，供股餘下所得款項淨額約港幣393,000,000元已用作支付收購事項部分代價。因此，於二零一九年十二月三十一日，供股所得款項淨額已獲全數動用。

本公司於日期為二零一八年二月二十六日之公告所披露之所得款項擬定用途概無重大變動。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣3,764,300,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,666,700,000元)。增加乃源自本公司股東應佔年內權益港幣132,600,000元減去派付二零一八年末期股息港幣35,000,000元。



於二零一九年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣1,258,000,000元(二零一八年十二月三十一日：無)主要以英鎊計值。銀行貸款港幣771,900,000元(二零一八年十二月三十一日：無)及來自一間中介控股公司貸款港幣424,600,000元(二零一八年十二月三十一日：無)按浮動利率基準安排，而租賃負債港幣61,500,000元(二零一八年十二月三十一日：無)則按固定利率基準安排。增加乃由於就本集團物業投資業務及收購事項獲得融資。

於二零一九年十二月三十一日，本公司銀行融資為75,000,000英鎊(相當於約港幣776,800,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)，其中74,800,000英鎊(相當於約港幣774,500,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)已動用。經扣除資本化其他借貸成本港幣2,600,000元(二零一八年十二月三十一日：無)後，未償還銀行貸款總額為港幣771,900,000元。於二零一九年十二月三十一日，本集團來自一間中介控股公司借貸融資為41,000,000英鎊(相當於港幣424,600,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)，其中41,000,000英鎊(相當於港幣424,600,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)已動用，有關款項將於本集團可獲得第三方融資時償還。於二零一九年十二月三十一日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或按要求	<b>10,357</b>	-
一年後但兩年內	<b>10,357</b>	-
兩年後但五年內	<b>751,223</b>	-
	<b>771,937</b>	-

於二零一九年十二月三十一日，本公司債務對權益比率(按本集團計息銀行及其他借貸除以權益總額計算)為33.4%(二零一八年十二月三十一日：無)。債務淨額(即計息銀行及其他借貸扣除銀行結餘及現金)除以權益總額之比率為21.4%(二零一八年十二月三十一日：無)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣450,900,000元。本集團其中一項投資物業麗晶中心目前並無產權負擔，於有需要時可用作籌集資金及為本集團帶來額外現金資源。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。

### 匯率波動之風險

由於本集團在香港、美國及英國經營業務，其所有資產及負債均以港幣、美元及英鎊計值。本集團將監察外匯風險，並不時採取適當措施以盡量降低本集團之外匯風險。本集團就其英鎊外匯風險進行自然對沖，方法為以來自一間中介控股公司貸款撥資其於Ryder Court之股本投資。

## 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就發展春秧街物業將產生資本開支承擔港幣24,700,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 或然負債及財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何未償還或然負債及財務擔保(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值港幣1,149,500,000元之投資物業已質押作為本集團銀行融資之擔保(二零一八年十二月三十一日：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

除收購事項及香港收購事項外，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團有91名僱員(二零一八年十二月三十一日：3名)。由於僱員人數上升，故年內員工成本(包括董事酬金)增至約港幣50,100,000元(二零一八年：港幣5,400,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內應付萬科香港有關為本集團提供行政及管理支援之費用總額約為港幣5,100,000元(二零一八年：港幣2,200,000元)，增幅主要歸因於香港僱員人數上升。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之員工人數是否充足。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強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予其他僱傭福利。



## 展望

由於爆發二零一九年冠狀病毒(COVID-19)、環球經濟增長放緩、美國總統大選、中美第二階段貿易協議及英國脫歐後歐盟與英國之間磋商，預期二零二零年將充滿不明朗因素。更甚的是，儘管全球均積極應對COVID-19疫情，惟疫情對環球經濟之影響仍不明朗。所有此等不明朗因素已經及預期將為本集團經營所在市場帶來一定程度之影響。

本集團財政穩健，採用合適之成本管理，本集團已為上述不明朗因素可能產生之任何經濟壓力作好準備。另外，本集團相信不明朗因素會創造機遇，本集團將注視投資商機，包括全球其他房地產市場內具有良好發展及投資潛力之商機，對新商機抱持開放態度，以發展及擴大本集團業務並為整體股東創造價值。

預期本集團於香港及倫敦之投資物業麗晶中心及Ryder Court之出租率及平均租金將於二零二零年度得以保持。此外，預期本集團之投資工具及資產管理業務將於二零二零年產生穩定收益及盈利。

## 末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.09元(二零一八年：每股港幣0.09元)。待相關決議案於二零二零年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上通過後，末期股息將於二零二零年六月十日或前後派付予股東。

## 暫停辦理股東登記及過戶手續

本公司將於以下期間暫停辦理股東登記及過戶手續：

### (i) 釐定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格

為釐定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二零年五月十九日(星期二)至二零二零年五月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年五月十五日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「香港中央證券」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## **(ii) 釐定股東獲得擬派末期股息之資格**

為釐定股東獲得擬派末期股息之資格，本公司將於二零二零年六月一日(星期一)暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合獲得擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年五月二十九日(星期五)下午四時三十分前送達香港中央證券，地址載於上文。

## **遵守企業管治守則**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則(「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。

誠如本公司日期為二零一九年二月十三日之公告所披露，張旭先生及闕東武女士於二零一九年二月十三日分別獲委任為主席及首席執行官。此守則條文自二零一九年二月十三日起獲遵守。

### **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。

自二零一九年二月十三日起，公司秘書已向董事會主席及首席執行官匯報。此守則條文自二零一九年二月十三日起獲遵守。

## 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二零一九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。董事會定期檢討及監察遵守有關守則及指引之情況。

## 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二零一九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

截至二零一九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告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他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。

## 刊發業績公告及年度報告

本業績公告登載於本公司網站[www.vankeoverseas.com](http://www.vankeoverseas.com)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://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

於本公告日期，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)

李凱彥先生

Lin Lily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

張安志先生

承董事會命  
萬科海外投資控股有限公司  
首席執行官兼執行董事  
闕東武

香港，二零二零年三月十三日