

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。

# vanke

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)

截至二零二零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(「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二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	3	474,524	251,477
服務成本		(169,243)	(79,153)
毛利		305,281	172,324
其他收入	4	848	432
行政及其他經營開支		(24,449)	(34,909)
投資物業公允價值(減少)/增加淨額	9	(56,173)	943
經營盈利		225,507	138,790
融資收入	5(a)	8,145	24,772
融資成本	5(b)	(38,578)	(22,545)
應佔聯營公司業績		8,259	16,823
除稅前盈利	5	203,333	157,840
所得稅	6	(17,607)	(24,491)
年內盈利		185,726	133,349
以下人士應佔：			
本公司股東		185,746	133,363
非控股權益		(20)	(14)
年內盈利		185,726	133,349
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	0.48	0.34

本公司股東就應佔年內盈利已獲派及應獲派之股息詳情載於附註7。

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內盈利	185,726	133,349
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>(3,414)</u>	<u>(800)</u>
年內全面收益總額	<u>182,312</u>	<u>132,549</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	182,329	132,558
非控股權益	<u>(17)</u>	<u>(9)</u>
年內全面收益總額	<u>182,312</u>	<u>132,549</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	3,127,531	3,153,973
物業、機器及設備		640,299	604,753
於聯營公司之權益	10	375,854	453,786
其他非流動資產	11	42,305	49,724
投資工具	12	598,488	–
		<u>4,784,477</u>	<u>4,262,236</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	103,622	82,827
投資工具	12	–	525,131
可收回稅項		2,546	1,895
銀行結餘及現金		610,851	450,893
		<u>717,019</u>	<u>1,060,746</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	(228,900)	(234,053)
來自一間中介控股公司之貸款		–	(424,600)
銀行貸款	14	(10,662)	(10,357)
租賃負債		(11,197)	(2,583)
應付稅項		(13,229)	(22,915)
		<u>(263,988)</u>	<u>(694,508)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>453,031</u>	<u>366,238</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,237,508</u>	<u>4,628,474</u>

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	14	(1,221,041)	(761,580)
租賃負債		(58,792)	(58,879)
遞延稅項負債		(45,887)	(43,481)
		<u>(1,325,720)</u>	<u>(863,940)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>3,911,788</b></u>	<u>3,764,534</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>3,907,643</u>	<u>3,760,372</u>
本公司擁有人應佔總權益		<b>3,911,538</b>	3,764,267
非控股權益		<u>250</u>	<u>267</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,911,788</b></u>	<u>3,764,534</u>

## 附註

### 1. 一般資料

萬科海外投資控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為於開曼群島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，而其香港主要辦事處為香港中環花園道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. 編製基準及主要會計政策

截至二零二零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二零二零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。

該等財務報表乃根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，有關統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。由於香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，有關統稱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源自國際財務報告準則並與其一致，該等財務報表亦遵守香港財務報告準則。該等財務報表亦遵守香港公司條例之規定及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。

儘管香港財務報告準則自二零零五年一月一日起在所有重大方面與國際財務報告準則全面銜接，惟該等財務報表為本集團首份就遵守國際財務報告準則而作出明確且無保留合規聲明之年度財務報表。因此，在編製該等財務報表時，管理層已審慎考慮國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之規定。就此而言，本集團過渡至國際財務報告準則之日期確定為二零一九年一月一日，即本集團在財務報表呈列所有比較資料之最早期間之開始日。

經充分考慮本集團過往期間之會計政策及國際財務報告準則第1號之規定，管理層認為毋須對於過渡至國際財務報告準則當日或截至二零一九年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則呈報之金額進行調整。因此，該等財務報表繼續載有遵守香港財務報告準則之合規聲明以及首次載有國際財務報告準則之合規聲明，而毋須於過渡至國際財務報告準則之日期或於根據香港財務報告準則呈列之最新期間完結時對本集團之財務狀況、本集團之財務表現或現金流量作出調整。

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之國際財務報告準則之修訂。香港會計師公會隨後亦因該等準則變動而頒佈等同之新訂及經修訂香港財務報告準則，並與國際會計準則理事會所頒佈者具有相同生效日期，且該等內容在所有重大方面與國際會計準則理事會所頒佈者一致。

該等修訂對本集團之當前或先前期間業績及財務狀況之編製或呈列方式概無造成重大影響。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

### 3 收入及分部資料

(a) 年內確認之收入如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<i>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</i>		
物業管理費收入	16,561	15,651
資產管理費收入	237,334	82,898
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	136,160	111,490
投資工具之利息收入	84,469	41,438
	<u>474,524</u>	<u>251,477</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—銀行利息收入及所得稅。

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、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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業發展分部—客戶A	84,469	41,438
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	<u>237,334</u>	<u>82,898</u>

營運分部

分部業績如下：

截至二零二零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	總計 港幣千元
收入	<u>152,721</u>	<u>84,469</u>	<u>237,334</u>	<u>474,524</u>
投資物業公允價值變動前 之分部業績	86,877	97,296	90,292	274,465
投資物業公允價值減少	<u>(56,173)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(56,173)</u>
分部業績	<b>30,704</b>	<b>97,296</b>	<b>90,292</b>	<b>218,292</b>
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(18,236)
融資收入—銀行利息收入				<u>3,277</u>
除稅前盈利				<b>203,333</b>
所得稅				<u>(17,607)</u>
年內盈利				<u><b>185,726</b></u>

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	總計 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>



按分部劃分之資產總值

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業投資	3,183,462	3,213,771
物業發展	1,601,562	1,580,950
資產管理	<u>78,089</u>	<u>42,873</u>
分部資產	4,863,113	4,837,594
物業、機器及設備	504	122
其他應收款項	24,482	32,478
可收回稅項	2,546	1,895
銀行結餘及現金	<u>610,851</u>	<u>450,893</u>
資產總值	<u><u>5,501,496</u></u>	<u><u>5,322,982</u></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、其他非流動資產及投資工具(「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、重建中物業及租賃作自用之其他物業而言，乃基於資產實際位置；就其他非流動資產及投資工具而言，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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	214,624	120,213	2,830,475	2,900,587
英國	64,357	32,945	1,165,376	1,199,237
美國	<u>195,543</u>	<u>98,319</u>	<u>788,122</u>	<u>162,290</u>
總計	<u><u>474,524</u></u>	<u><u>251,477</u></u>	<u><u>4,783,973</u></u>	<u><u>4,262,114</u></u>

#### 4 其他收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	182	315
管理費收入	539	–
其他	127	117
	<u>848</u>	<u>432</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>(a) 融資收入</b>		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(3,277)	(17,779)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(4,868)	(6,993)
	<u>(8,145)</u>	<u>(24,772)</u>
<b>(b) 融資成本</b>		
銀行貸款之利息開支	22,483	10,321
來自一間中介控股公司之貸款之利息開支	7,902	8,672
租賃負債之利息開支	5,489	2,925
其他借款成本	2,704	627
	<u>38,578</u>	<u>22,545</u>
<b>(c) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
向界定供款計劃供款	3,551	1,230
薪金、工資及其他福利	107,436	48,873
	<u>110,987</u>	<u>50,103</u>
<b>(d) 其他</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	1,130	4,090
— 非核數服務	310	1,506
折舊	10,426	1,449
應收賬款減值虧損	2,539	–
匯兌(收益)／虧損淨額	(476)	2,616
投資物業租金及相關收入經扣除港幣22,889,000元 (二零一九年：22,102,000)之直接開支	(129,832)	(105,039)
	<u>(129,832)</u>	<u>(105,039)</u>

## 6 所得稅

### (a) 所得稅指：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>即期稅項—香港利得稅</b>		
年內撥備	11,332	15,376
過往年度超額撥備	(7,432)	(205)
	<u>3,900</u>	<u>15,171</u>
<b>即期稅項—海外</b>		
年內撥備	12,893	6,805
過往年度超額撥備	(1,592)	—
	<u>11,301</u>	<u>6,805</u>
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	<u>2,406</u>	<u>2,515</u>
	<u>17,607</u>	<u>24,491</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一九年：16.5%)作出撥備，惟本公司一間附屬公司則屬利得稅兩級制下之合資格公司。

就該附屬公司而言，首港幣2百萬元之應課稅盈利按8.25%稅率繳稅，其餘應課稅盈利則按16.5%稅率繳稅。

海外稅項乃按本集團須課稅之司法權區適用之稅率計算。

應佔聯營公司所得稅支出港幣649,000元(二零一九年：港幣3,626,000元)計入截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績。

## 7 股息

### (a) 本年度股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.09元 (二零一九年：港幣0.09元)	<u>35,058</u>	<u>35,058</u>

於二零二一年三月二十六日舉行之會議上，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二零二一年十二月三十一日止年度之儲備分配。

### (b) 於本年度內批准及派付之過往財政年度股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於本年度內批准及派付之過往財政年度末期股息 每股港幣0.09元(二零一九年：港幣0.09元)	<u>35,058</u>	<u>35,058</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185,746,000元(二零一九年：港幣133,363,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零一九年：389,527,932股)計算。

由於本公司於年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一九年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 9 投資物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	3,153,973	1,968,000
添置	-	896
收購附屬公司	-	1,135,339
公允價值(虧損)/收益淨額	(56,173)	943
匯兌調整	29,731	48,795
於十二月三十一日	<u>3,127,531</u>	<u>3,153,973</u>

本集團全部投資物業均於二零二零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。

## 10 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨值	285,168	252,056
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	90,686	201,730
	<u>375,854</u>	<u>453,786</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	2,075	5,699
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	95,561	148,185

附註：

- (a) 應收金滙隆有限公司之款項港幣92,761,000元(二零一九年：港幣207,429,000元)為無抵押且按港元最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣2,075,000元(二零一九年：港幣5,699,000元)將於一年內收回，餘額港幣90,686,000元(二零一九年：港幣201,730,000元)將於一年後收回。
- (b) 應付Ultimate Vantage Limited之款項港幣95,561,000元(二零一九年：港幣148,185,000元)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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(a))	1,809	1,075
未攤銷應收租金	54,122	58,723
其他應收款項	15,639	9,111
其他按金	5,980	3,316
預付賬款	2,700	1,574
應收一間聯營公司款項(附註10(a))	2,075	5,699
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	34,959	41,857
應收同系附屬公司款項(附註(b))	28,643	11,196
	<u>145,927</u>	<u>132,551</u>
指：		
即期	103,622	82,827
非即期(未攤銷應收租金)	42,305	49,724
	<u>145,927</u>	<u>132,551</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。本集團對所有要求若干信貸金額之客戶均會進行個別信貸評估。此等評估主要針對客戶以往到期時之還款紀錄及現時付款能力，並考慮客戶個別資料及有關客戶經營所在經濟環境之資料。應收賬款自發出賬單當日起計15至90日內到期。一般情況下，本集團不會要求客戶提交任何抵押品。

於報告期末，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30日	1,178	728
31至90日	631	347
	<u>1,809</u>	<u>1,075</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34,959,000元(二零一九年：港幣23,387,000元)及港幣28,480,000元(二零一九年：港幣11,189,000元)。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，原到期日為二零二零年十二月二十日。借款人有權將原到期日連續延長一年期五次，日期可至各延長期屆滿後之日。截至二零二零年十二月三十一日止年度，借款人行使首次延長選擇權，有關工具之到期日延長至二零二一年十二月二十日。

有關工具由借款人之控股公司提供擔保。結餘其中港幣413,176,000元(二零一九年：港幣362,169,000元)以借款人之股權作抵押，而其餘結餘港幣185,312,000元(二零一九年：港幣162,962,000元)為無抵押。

### 13 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他應付款項	18,559	21,310
已收租務及其他按金	23,935	24,810
應計費用	53,804	29,385
應付一間聯營公司款項(附註10(b))	95,561	148,185
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	36,593	10,054
應付同系附屬公司款項(附註(a))	448	309
	<u>228,900</u>	<u>234,053</u>

附註：

- (a) 應付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。
- (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11,584,000元(二零一九年：港幣13,014,000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 銀行貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有抵押銀行貸款	1,234,509	774,561
資本化其他借貸成本	<u>(2,806)</u>	<u>(2,624)</u>
銀行貸款總額	<u>1,231,703</u>	<u>771,937</u>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	<u>10,662</u>	<u>10,357</u>
一年後但兩年內	774,667	10,357
兩年後但五年內	<u>446,374</u>	<u>751,223</u>
	<u>1,221,041</u>	<u>761,580</u>
銀行貸款總額	<u>1,231,703</u>	<u>771,937</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團有兩筆銀行融資分別為港幣1,000,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)(「香港貸款融資」)及75,000,000英鎊(相當於港幣799,650,000元)(二零一九年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於港幣776,779,000元))(「英國貸款融資」)。

在香港貸款融資及英國貸款融資之中，於二零二零年十二月三十一日已分別動用結餘42,000,000英鎊(相當於港幣447,804,000元)(二零一九年十二月三十一日：無)及73,786,000英鎊(相當於港幣786,705,000元)(二零一九年十二月三十一日：74,786,000英鎊(相當於港幣774,561,000元))。

香港貸款融資按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加年利率2.1厘計息，以本集團若干附屬公司(「香港附屬公司」)之股權的股份押記及香港附屬公司之所有租金相關應收款項之浮動押記作抵押，並由本公司作擔保。其由動用日期起計初始為期12個月，12個月初始期結束後，本集團可行使不超過四次連續12個月延期選擇權，惟須符合若干延期條件。

香港貸款融資須遵守與香港附屬公司及本公司之財務比率有關之契諾，以及香港附屬公司直屬控股公司履行其責任維持其於香港附屬公司已發行股本之實益權益及本公司最終控股公司履行其責任維持其於本集團一間附屬公司全部已發行股本至少30%之實益權益。

英國貸款融資按倫敦銀行同業拆息加年利率1.95厘計息，以一間附屬公司(「英國附屬公司」)持有之全部資產作抵押，當中包括本集團於二零二零年十二月三十一日位於英國之投資物業港幣1,123,071,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,149,513,000元)。該筆融資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。

英國貸款融資須遵守與若干英國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英國附屬公司已發行股本之實益權益。

於二零二零年十二月三十一日，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。



## 管理層論述及分析

### 業務回顧

#### 概覽

受到二零一九年冠狀病毒疫情(COVID-19)的影響，二零二零年財政年度對全球經濟而言是艱難的一年，世界各地經濟活動幾近停滯。COVID-19疫情所造成的經濟損害顯著，全球經濟幾十年來從未經歷過如此大規模的衝擊。面對嚴峻的宏觀經濟營商環境，我們必須更加專心致志、堅持不懈、靈活變通、與時並進，這一點毋庸置疑。

儘管全球在二零二零年承受著經濟壓力，幸而在團隊之努力下，本集團錄得年內本公司股東應佔盈利約港幣185,700,000元(二零一九年：港幣133,400,000元)，上升約39%。

扣除投資物業公允價值變動及應佔聯營公司業績後，本集團於年內之相關盈利約為港幣233,600,000元(二零一九年：港幣115,600,000元)，增幅約為102%。有關增幅主要由於(i)本集團於二零一九年六月收購之投資工具利息收入增加；(ii)本集團於二零一九年六月收購之投資物業所產生的純利增加；及(iii)本集團於二零一九年六月開始提供資產管理服務產生純利增加。

於回顧期內，為加強本集團在香港、英國及美國(「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」)訂立了於二零二零年十月三十日生效並於二零二二年十二月三十一日屆滿之新管理服務框架協議，該協議替代了由相同訂約各方於二零一九年訂立的管理服務框架協議及補充協議。根據新管理服務框架協議，本集團將繼續獲獨家委聘，以在香港、英國及美國向萬科香港訂約各方提供管理服務(「管理服務」)。值得一提的是，本集團管理團隊主要成員先前曾在知名的物業投資及發展集團公司工作，於物業發展及投資領域擁有豐富經驗。獲得該等人員之助，本集團可奠定堅實基礎，在物業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，提升本集團於房地產業務板塊之整體競爭優勢。該資產管理業務於回顧年度為本集團之主要收入來源。

有關管理服務之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月七日之公告及日期為二零二零年十月十二日之通函。

於二零一九年，本集團完成收購位於香港、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)，該等收購事項包括(i)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；(ii)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；(iii)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(iv)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(統稱「該等收購事項」)。於二零二零年，該等收購事項繼續為本集團帶來收入及盈利，並為本公司股東爭取長遠增長及投資回報。

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474,500,000元(二零一九年：港幣251,500,000元)，增幅約為89%。增長主要由於(i)本集團於二零一九年六月收購之投資工具利息收入增加；(ii)本集團於二零一九年六月收購之Ryder Court產生收入增加；及(iii)本集團於二零一九年六月提供資產管理服務產生收入增加。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣2,004,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,004,500,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團於Ryder Court之投資公允價值約為港幣1,123,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,149,500,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷投資物業之匯兌調整港幣29,700,000元(二零一九年：港幣48,800,000元)後，年內公允價值虧損約為港幣56,200,000元(二零一九年：公允價值收益淨額港幣900,000元)。Ryder Court之公允價值減少乃由於(i)年內租戶提前終止若干租賃，導致損失租金收入；及(ii) COVID-19疫情導致當前市場變動，令倫敦市場租金整體下降。

## 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，提供資產管理服務之收入約為港幣237,300,000元(二零一九年：港幣82,900,000元)。

年內，提供資產管理服務之分部盈利約為港幣90,300,000元(二零一九年：港幣25,700,000元)。

## 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號及打磚磳街70號之麗晶中心(「麗晶中心」)若干部分；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，續租租金維持穩定。於二零二零年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為96%(二零一九年十二月三十一日：96%)，而於二零二零年十二月三十一日，每月平均租金輕微跌至每平方呎港幣9.8元(二零一九年十二月三十一日：每平方呎港幣10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。年內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(二零一九年：港幣102,100,000元)。

Ryder Court於二零一九年七月一日開始產生收入。於二零二零年十二月三十一日，Ryder Court之出租率跌至74%(二零一九年十二月三十一日：99%)。年內，出租Ryder Court所得收入總額約為港幣50,600,000元(二零一九年：25,000,000元)。

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86,900,000元(二零一九年：港幣80,900,000元)，增幅約為7%。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增加之淨額影響。

## 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，所有單位已售出，所得款項總額約為港幣101億元。逾99%柏傲灣已售出單位亦已交付予買家。

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。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「該等香港聯營公司」)之投資總額包括本集團應佔該等香港聯營公司之資產淨值及應收該等香港聯營公司款項，於二零二零年十二月三十一日約為港幣193,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣305,500,000元)。年內本集團之投資總額減少主要由於金滙隆向本集團償還部分應收款項約港幣114,700,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭及年內出售部分第一按揭貸款所得款項)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團亦向Ultimate Vantage償還貸款淨額港幣52,600,000元，有關款項為所有股東按其各自之股權比例向Ultimate Vantage償還之貸款。

年內，本集團應佔該等香港聯營公司盈利為港幣3,100,000元(二零一九年：港幣19,800,000元)。減少主要由於二零一九年將更多單位交付予買家時變現TW6項目盈利減少。

本集團另一物業發展項目指本公司之間接全資附屬公司Supreme J Limited所持有為發展Park Row提供所需資金之投資工具49%實際權益。該投資工具於二零一九年下半年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84,500,000元(二零一九年：港幣41,400,000元)。

本集團另一物業發展項目為本集團擁有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，而本集團於年內分佔Mission Street集團盈利港幣5,200,000元(二零一九年：虧損港幣3,000,000元)。分佔Mission Street集團盈利乃由於年內Mission公允價值增加所致。預期Mission將於二零二一年開始為Mission Street集團產生收入。

本年度分部盈利約為港幣97,300,000元(二零一九年：港幣65,000,000元)，增幅約為50%。增加主要由於投資工具產生之收入大幅增加及應佔該等香港聯營公司盈利下跌之淨額影響。

## 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18,200,000元(二零一九年：港幣32,500,000元)。增加主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度就該等收購事項產生之法律及專業費用增加，而本年度並無產生該項費用。

## 融資收入

年內融資收入約為港幣8,100,000元(二零一九年：港幣24,800,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣3,200,000元(二零一九年：港幣17,800,000元)以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣4,900,000元(二零一九年：港幣7,000,000元)。融資收入減少乃由於年內銀行利率、平均銀行結餘及應收金滙隆之股東平均貸款均有所下降。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣3,911,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣3,764,300,000元)。增加乃由於本公司股東應佔年內權益港幣182,300,000元減去派付二零一九年末期股息港幣35,100,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣1,301,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,258,000,000元)主要以英鎊計值。銀行貸款港幣1,231,700,000元(二零一九年十二月三十一日：銀行貸款港幣771,900,000元及來自一間中介控股公司貸款港幣424,600,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債港幣70,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣61,500,000元)則按固定利率基準安排。增加乃由於年內償還銀行貸款及間接控股公司貸款淨額以及英鎊兌港幣升值所致。

於二零二零年十二月三十一日，本公司有兩筆銀行融資分別為港幣1,000,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)及75,000,000英鎊(相當於約港幣799,700,000元)(二零一九年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於約港幣776,800,000元))，其中42,000,000英鎊(相當於約港幣447,800,000元)(二零一九年十二月三十一日：無)及73,800,000英鎊(相當於約港幣786,700,000元)(二零一九年十二月三十一日：74,800,000英鎊(相當於約港幣774,500,000元))已動用。經扣除資本化其他借貸成本約港幣1,400,000元(二零一九年十二月三十一日：無)及港幣1,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,600,000元)後，未償還銀行貸款總額分別約為港幣446,400,000元(二零一九年十二月三十一日：無)及港幣785,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣771,900,000元)。該等銀行貸款之到期日載於本公告第16頁。於二零二零年十二月三十一日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或按要求	10,662	10,357
一年後但兩年內	774,667	10,357
兩年後但五年內	446,374	751,223
	<u>1,231,703</u>	<u>771,937</u>

於二零二零年十二月三十一日，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33.3%(二零一九年十二月三十一日：33.4%)。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17.7%(二零一九年十二月三十一日：21.4%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣610,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣450,900,000元)。本集團其中一項物業春秧街物業目前並無產權負擔，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，方法為以一筆英鎊計值之銀行貸款覆蓋其於Ryder Court之股本投資。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就發展春秧街物業及翻新Ryder Court將產生資本開支合約承擔港幣27,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣8,700,000元)。

### 或然負債及財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團一間從事物業投資業務之附屬公司獲授之銀行融資已動用42,000,000英鎊(相當於約港幣447,800,000元)(二零一九年十二月三十一日：無)，本公司就提取之資金向銀行作出最高全額的擔保(二零一九年十二月三十一日：無)。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團有抵押銀行貸款以本集團以下資產作抵押：

- (i) 持有Ryder Court的附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited全部資產之浮動押記，包括於二零二零年十二月三十一日賬面值為港幣1,123,000,000元之投資物業(二零一九年十二月三十一日：港幣1,149,500,000元)；
- (ii) 持有麗晶中心之附屬公司富裕萊有限公司、Cheer Win Limited、Chericourt Company Limited、WK Parking Limited及WK Property Financial Limited(統稱「麗晶中心公司」)之全部股本；

- (iii) 麗晶中心公司控股公司Future Best Developments Limited之全部股本；及
- (iv) 麗晶中心公司所有租金相關應收款項之浮動押記。

#### 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

於二零二零年十二月三十一日，本集團有96名僱員(二零一九年十二月三十一日：91名)。隨著於二零一九年六月三十日聘用萬科及其附屬公司(不包括本集團)於美國及英國的前僱員及於二零一九年十一月一日聘用其香港的前僱員，年內之員工成本(包括董事酬金)大幅增加至約港幣111,000,000元(二零一九年：港幣50,100,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。於年內，就向本集團提供行政及管理支援而應付萬科香港之費用總額約為港幣9,500,000元(二零一九年：港幣5,100,000元)，增幅主要歸因香港僱員平均人數有所增加。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之人員配備是否充足。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

二零二零年充斥著不少意想不到及不明朗的情況，COVID-19疫情促使各地採取嚴峻的封城措施，跨境旅遊減少及失業問題加劇，對全球經濟造成前所未有的沉重打擊。儘管許多國家推出政府紓困計劃及實施經濟刺激政策以應對COVID-19疫情帶來的經濟挑戰，惟預期經濟前景仍充滿不明朗因素，繼續受到COVID-19疫情在全球蔓延及出現傳播力更高的新變種病毒影響。此外，現正展開的疫苗接種計劃預計不會普及到足夠的人口，無法使我們所有人在短期內回復正常生活。除非世界各地加大疫苗接種力度並將有效的COVID-19疫苗在全球迅速有效分配，否則不同規模的企業及各行各業仍需面對一段艱難時期。

中美貿易協定目前仍處於停滯狀態，亦增加了二零二一年前景之不確定性。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。儘管面對上述之艱困，但本集團於二零二一年仍會竭盡所能在物業市場探索投資機遇，並繼續善用萬科香港及其附屬公司之網絡向全球市場滲透，以期在本地及海外市場擴展其客戶基礎。

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，本集團將繼續探索投資機遇，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二零二一年得以保持。此外，預期本集團之投資工具及資產管理業務將於二零二一年產生穩定收入及盈利。

## 末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.09元(二零一九年：每股港幣0.09元)。待相關決議案於二零二一年六月二十五日舉行之本公司股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上通過後，末期股息將於二零二一年七月十四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) 釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格

為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二一年六月二十二日(星期二)至二零二一年六月二十五日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二一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二零二一年六月二十一日(星期一)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，本公司將於二零二一年七月五日（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二零二一年七月二日（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**

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守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。

## **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二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。本公司亦就有關僱員（按企業管治守則所界定該詞之涵義）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。董事會定期檢討相關守則及指引並監察遵守情況。

## **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二零二零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申報事宜。

## **買賣或贖回股份**

截至二零二零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本公司之任何股份。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本初步公告所載本集團截至二零二零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以及相關附註之財務數據與本集團於年內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

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  
執行董事兼首席執行官  
闕東武

香港，二零二一年三月二十六日