

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)

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3	353,228	461,205
服務成本		(189,180)	(182,434)
毛利		164,048	278,771
其他收入	4	1,488	753
出售一間附屬公司之收益	18	38,384	-
行政及其他經營開支		(81,937)	(65,383)
投資物業公允價值增加淨額		-	191,263
經營盈利		121,983	405,404
融資收入	5(a)	8,270	2,685
融資成本	5(b)	(30,814)	(33,015)
應佔聯營公司業績		(37,611)	99,181
除稅前盈利	5	61,828	474,255
所得稅	6	(33,659)	(49,563)
年內盈利		28,169	424,692
以下人士應佔：			
本公司股東		28,169	424,580
非控股權益		-	112
年內盈利		28,169	424,692
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	0.07	1.09

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
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內盈利	28,169	424,692
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	(1,756)	(1,195)
出售一間附屬公司時重新分類至損益之 匯兌儲備	18 10,694	—
年內其他全面收益	8,938	(1,195)
年內全面收益總額	37,107	423,497
以下人士應佔：		
本公司股東	37,116	423,405
非控股權益	(9)	92
年內全面收益總額	37,107	423,497

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,994,300	3,317,746
物業、機器及設備		879,451	685,336
於聯營公司之權益	10	371,001	469,052
於合營公司之權益	11	393,400	–
其他非流動資產	13	–	37,620
		<u>3,638,152</u>	<u>4,509,754</u>
流動資產			
發展中物業	12	796,700	–
應收賬款及其他應收款項	13	110,476	185,583
投資工具	14	223,220	435,491
可收回稅項		4,003	8,506
銀行結餘及現金		585,114	811,937
		<u>1,719,513</u>	<u>1,441,517</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	15	(335,066)	(295,622)
銀行貸款	16	–	(766,287)
租賃負債		(10,210)	(3,881)
應付稅項		(12,918)	(32,357)
		<u>(358,194)</u>	<u>(1,098,147)</u>
流動資產淨值		<u>1,361,319</u>	<u>343,370</u>
總資產減流動負債		<u>4,999,471</u>	<u>4,853,124</u>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款	16	(645,670)	(441,281)
租賃負債		(1,838)	(54,228)
遞延稅項負債		(50,021)	(57,388)
		<u>(697,529)</u>	<u>(552,897)</u>
資產淨值		<u>4,301,942</u>	<u>4,300,227</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>4,298,048</u>	<u>4,295,990</u>
本公司股東應佔總權益		4,301,943	4,299,885
非控股權益		<u>(1)</u>	<u>342</u>
總權益		<u>4,301,942</u>	<u>4,300,227</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

截至二零二二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及合營公司之權益。本公告所載綜合業績並不構成本集團截至二零二二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。

國際會計準則理事會已頒佈若干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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<i>隨時間確認之香港財務報告準則第15號</i>		
<i>範圍內之客戶合約收入</i>		
物業管理費收入	16,379	16,287
資產管理費收入	200,380	228,737
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	85,041	128,540
投資工具之利息收入	51,428	87,641
	<u>353,228</u>	<u>461,205</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： 銷售物業、應佔主要業務為物業發展及融資之本集團聯營公司及合營公司之業績、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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展分部—客戶A	51,428	87,641
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	<u>200,380</u>	<u>228,737</u>

營運分部

分部業績如下：

截至二零二二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>101,420</u>	<u>51,428</u>	<u>200,380</u>	<u>353,228</u>
出售一間附屬公司之收益前 之分部業績	40,536	(39,923)	38,300	38,913
出售一間附屬公司之收益 (附註18)	<u>38,384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,384</u>
分部業績	78,920	(39,923)	38,300	77,297
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(22,025)
融資收入—銀行利息收入				<u>6,556</u>
除稅前盈利				61,828
所得稅				<u>(33,659)</u>
年內盈利				<u>28,169</u>

截至二零二一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>144,827</u>	<u>87,641</u>	<u>228,737</u>	<u>461,205</u>
投資物業公允價值變動前 之分部業績	77,911	157,436	75,344	310,691
投資物業公允價值 增加淨額	<u>191,263</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,263</u>
分部業績	269,174	157,436	75,344	501,954
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(28,102)
融資收入—銀行利息收入				<u>403</u>
除稅前盈利				474,255
所得稅				<u>(49,563)</u>
年內盈利				<u>424,692</u>

按分部劃分之資產總值

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業投資	1,996,606	3,365,581
物業發展	2,649,665	1,629,459
資產管理	60,222	82,531
分部資產	4,706,493	5,077,571
物業、機器及設備	3,992	1,290
其他應收款項	58,063	51,967
可收回稅項	4,003	8,506
銀行結餘及現金	585,114	811,937
資產總值	5,357,665	5,951,271

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、於聯營公司及合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、重建中物業、租賃作自用之其他物業及其他非流動資產而言，乃基於資產實際位置；就於聯營公司及合營公司之權益而言，則基於營運所在地。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	179,929	194,854	3,441,446	2,847,784
英國	16,693	60,796	-	1,360,417
美國	156,606	205,555	192,714	300,263
總計	353,228	461,205	3,634,160	4,508,464

4 其他收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	42	91
來自關聯公司之管理費收入	1,295	590
其他	151	72
	<u>1,488</u>	<u>753</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(6,556)	(403)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(1,714)	(2,282)
	<u>(8,270)</u>	<u>(2,685)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	24,592	25,493
租賃負債之利息開支	717	2,989
其他借款成本	5,505	4,533
	<u>30,814</u>	<u>33,015</u>
(c) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	5,256	4,767
薪金、工資及其他福利	125,642	126,234
	<u>130,898</u>	<u>131,001</u>
(d) 其他		
核數師酬金		
— 核數服務	1,130	1,580
— 非核數服務	310	262
折舊	12,258	11,384
應收賬款(減值撥備撥回)／減值虧損	(1,953)	1,681
投資工具減值虧損	51,779	31,174
匯兌虧損淨額	719	218
投資物業租金及相關收入經扣除港幣27,590,000元 (二零二一年：港幣29,381,000元)之直接開支	(73,830)	(115,446)
	<u>(73,830)</u>	<u>(115,446)</u>

6 所得稅

(a) 所得稅指：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項 — 香港利得稅		
年內撥備	7,897	5,709
過往年度超額撥備	(227)	(60)
	<u>7,670</u>	<u>5,649</u>
即期稅項 — 海外		
年內撥備	16,697	33,992
過往年度撥備不足／(超額撥備)	6,095	(1,675)
	<u>22,792</u>	<u>32,317</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>3,197</u>	<u>11,597</u>
	<u>33,659</u>	<u>49,563</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零二一年：16.5%)作出撥備，惟本集團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6,462,000元(二零二一年：港幣5,028,000元)計入截至二零二二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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.09元 (二零二一年：港幣0.09元)	<u>35,058</u>	<u>35,058</u>

於二零二三年三月二十四日舉行之會議上，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二零二三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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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(二零二一年：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28,169,000元(二零二一年：港幣424,580,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零二一年：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(二零二一年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 投資物業

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	3,317,746	3,127,531
添置	-	16,138
公允價值收益淨額	-	191,263
出售一間附屬公司(附註18)	(1,325,578)	-
匯兌調整	<u>2,132</u>	<u>(17,186)</u>
於十二月三十一日	<u>1,994,300</u>	<u>3,317,746</u>

本集團全部投資物業均於二零二二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，其員工為香港測量師學會資深會員且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值。

香港(二零二一年：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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應佔資產淨值	278,927	401,788
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	92,074	67,264
	<u>371,001</u>	<u>469,052</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	<u>1,597</u>	<u>1,834</u>
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	<u>134,834</u>	<u>119,161</u>

附註：

- (a) 應收金滙隆有限公司之款項港幣46,312,000元(二零二一年：港幣69,098,000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1,597,000元(二零二一年：港幣1,834,000元)將於一年內收回，餘額港幣44,715,000元(二零二一年：港幣67,264,000元)將於一年後收回。應收657-667 Mission Street Venture LLC款項港幣47,359,000元(二零二一年：零)為無抵押、不計息及須於一年後償還。
- (b) 應付Ultimate Vantage Limited之款項港幣134,834,000元(二零二一年：港幣119,161,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

11 於合營公司之權益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應佔資產淨值	-	-
應收一間合營公司款項(非即期部分)(附註)	393,400	-
	<u>393,400</u>	<u>-</u>

應收Champion Estate Holdings Limited之款項為無抵押、不計息及預期將於一年後收回。

12 發展中物業

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一月一日之結餘	-	-
收購附屬公司(附註17)	726,772	-
添置	69,928	-
於十二月三十一日之結餘	<u>796,700</u>	<u>-</u>

該物業位於香港九龍深水埗醫局街221-233號，剩餘租期介乎10至50年。

發展中物業預期將於正常營運週期內竣工，從報告期結束後超過一年後收回，並計入流動資產下。

13 應收賬款及其他應收款項以及其他非流動資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(a))	1,080	908
未攤銷應收租金	1,226	46,278
其他應收款項	13,976	10,606
其他按金	7,744	6,550
就收購附屬公司支付之按金(附註17)	-	42,646
預付賬款	1,168	2,929
應收一間聯營公司款項(附註10(a))	1,597	1,834
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	24,553	58,533
應收同系附屬公司款項(附註(b))	59,132	52,919
	<u>110,476</u>	<u>223,203</u>
指：		
即期	110,476	185,583
非即期(未攤銷應收租金)	-	37,620
	<u>110,476</u>	<u>223,203</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30日	997	804
31至90日	83	104
	<u>1,080</u>	<u>908</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24,553,000元(二零二一年：港幣26,481,000元)及港幣23,957,000元(二零二一年：港幣52,439,000)。於二零二二年十二月三十一日，該等結餘中，港幣48,510,000元(二零二一年：港幣54,388,000元)之賬齡為自收入確認日期起計30日內。於二零二一年十二月三十一日，其餘結餘港幣24,532,000元之賬齡為自收入確認日期起計90日以上。

14 投資工具

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
賬面總值	306,173	466,665
減值虧損撥備	(82,953)	(31,174)
賬面淨值	<u>223,220</u>	<u>435,491</u>

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，即各延長期屆滿之日可延期一年。截至二零二二年十二月三十一日止年度，借款人行使第三次延長選擇權，有關工具之到期日延長至二零二三年十二月二十日。年內，港幣175,468,000元(二零二一年：港幣224,498,000元)已償還予本集團。

有關工具由借款人之控股公司提供擔保。結餘其中港幣172,375,000元(二零二一年：港幣305,008,000元)以借款人之股權作抵押，而其餘結餘港幣133,798,000元(二零二一年：港幣161,657,000元)為無抵押。

年內，管理層認為投資工具的信貸風險自初始確認後顯著增加。本集團按全期預期信貸虧損的金額(按有關工具預期壽命內現金差額的現值計算)確認虧損撥備。現金差額為根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，已作出減值虧損港幣51,779,000元(二零二一年：港幣31,174,000元)(附註5(d))。

15 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付賬款	946	-
其他應付款項	40,105	18,504
已收租務及其他按金	24,694	24,491
應計費用	75,963	65,631
應付一間聯營公司款項(附註10(b))	134,834	119,161
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	53,268	66,673
應付同系附屬公司款項(附註(a))	5,256	1,162
	<u>335,066</u>	<u>295,622</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11,777,000元(二零二一年：港幣10,006,000元)預期將於一年後償還外，預期所有應付賬款、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。

16 銀行貸款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
有抵押銀行貸款	646,418	1,208,546
資本化其他借款成本	(748)	(978)
	<u>645,670</u>	<u>1,207,568</u>
銀行貸款總額	<u>645,670</u>	<u>1,207,568</u>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	-	766,287
兩年後但五年內	645,670	441,281
	<u>645,670</u>	<u>1,207,568</u>
銀行貸款總額	<u>645,670</u>	<u>1,207,568</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團有一筆銀行融資為港幣1,000,000,000元（「香港貸款融資」）（二零二一年：香港貸款融資港幣1,000,000,000元及另一筆銀行融資75,000,000英鎊（相當於港幣789,653,000元）（「英國貸款融資」））。

在香港貸款融資之中，於二零二二年十二月三十一日已動用結餘港幣646,418,000元（二零二一年：香港貸款融資42,000,000英鎊（相當於港幣442,205,000元））及英國貸款融資72,786,000英鎊（相當於港幣766,341,000元）。

香港貸款融資按香港銀行同業拆息加年利率2.1厘（二零二一年：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。

英國貸款融資於年內出售一間附屬公司（附註18）後解除。

於二零二二年十二月三十一日，本集團沒有違反任何與香港貸款融資有關之契諾。倘本集團違反契諾，則須按要求支付香港貸款融資。本集團定期監察其遵守該等契諾之情況。

17 收購附屬公司

於二零二一年十一月二十二日，本集團與Oceanic Jade Limited(萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)之附屬公司)訂立協議，以總代價港幣848,668,000元收購(i) Enigma Company Limited(「Enigma」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本；及(ii) Enigma及其附屬公司(「Enigma集團」)應付予萬科香港之股東貸款。Enigma集團主要在香港從事物業發展。

有關上述交易之詳情已於本公司日期為二零二一年十一月二十二日及二零二二年一月三十一日之公告及本公司日期為二零二一年十二月三十一日之通函內披露。該交易經本公司股東於二零二二年一月二十日召開之股東特別大會批准，並於二零二二年一月三十一日完成。收購事項分別構成上市規則第14章及第14A章項下之須予公佈交易及關連交易。

收購Enigma集團對本集團於收購日期之資產及負債產生以下綜合影響：

	港幣千元
其他應收款項	125,835
發展中物業	726,772
銀行結餘	577
應付賬款及其他應付款項	(4,270)
應付稅項	(246)
	<hr/>
已識別資產及負債淨額以及總代價	848,668
	<hr/>
已付現金代價總額	(848,668)
減：截至二零二一年十二月三十一日止年度已付按金(附註13)	42,646
	<hr/>
於年內所支付現金代價	(806,022)
所收購銀行結餘總額	577
	<hr/>
現金流出淨額	(805,445)
	<hr/>

鑒於Enigma集團所持之物業項目目前正在開發中，Enigma集團並無為本集團貢獻任何收益，於年內權益股東應佔虧損為港幣3,204,000元。倘收購已於二零二二年一月一日發生，則於年內本公司權益股東應佔收入及溢利將分別為港幣353,228,000元及港幣28,155,000元。

本集團就上述收購事項產生收購相關成本港幣870,000元，已計入「行政及其他經營開支」。

18 出售一間附屬公司

於二零二二年一月二十一日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以出售附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited(「Lithium Jersey」)的全部已發行股本，現金代價為36,896,000英鎊(相當於港幣385,762,000元)。出售事項已於二零二二年一月二十八日完成(「完成」)。完成後，由於買方已促使Lithium Jersey按對額基準償還全部有關貸款，本集團亦已收取相等於Lithium Jersey結欠之股東貸款之金額18,552,000英鎊(相當於港幣193,969,000元)。於完成時，Lithium Jersey持有位於13-17 Bury Street and 12, 14, 16 Ryder Street, London, SW1Y6QB, United Kingdom之Ryder Court(「Ryder Court」)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，買方於完成後兩年內已成功出租Ryder Court的空置單位。買方就出租空置單位所保留的部分代價882,000英鎊(相當於港幣9,221,000元)已退還予本集團。

有關上述出售之詳情已於本公司日期為二零二二年一月二十一日及二零二二年一月二十八日之公告及本公司日期為二零二二年二月二十五日之通函內披露。出售事項構成上市規則第14章界定之須予公佈的交易。

Lithium Jersey於完成時的資產及負債淨值載列如下：

	附註	港幣千元
投資物業	9	1,325,578
應收賬款及其他應收款項		49,843
銀行結餘		7,252
可收回稅項		2,797
應付賬款及其他應付款項		(13,465)
租賃負債		(54,007)
銀行貸款		(767,411)
遞延稅項負債		(10,713)
匯兌儲備		10,694
		<hr/>
已識別資產及負債淨額		550,568
減：總代價		(588,952)
		<hr/>
出售一間附屬公司之收益		(38,384)
		<hr/>
所收取之現金代價		588,952
所出售之銀行結餘總額		(7,252)
		<hr/>
現金流入淨額		581,700
		<hr/>

管理層論述及分析

業務回顧

概覽

二零二二年財政年度是充滿不確定性的一年，世界正從冠狀病毒(COVID-19)疫情造成的破壞及挫折中恢復，並試圖進行調整及適應，但全球經濟仍面臨著巨大挑戰，包括高通脹、食品價格高企、能源供應短缺、利率急劇上升及償債成本更高等。這些挑戰令眾多經濟體及其金融體繫面臨各種嚴重問題。二零二二年是全球經濟恢復與經濟壓力並存的一年。

本集團錄得年內本公司股東應佔盈利約港幣28,200,000元(二零二一年：港幣424,600,000元)，減少約93%。減少乃主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)由於截至二零二一年十二月三十一日止年度，聯營公司就其租戶終止租賃其位於美國(「美國」)加利福尼亞州的投資物業，收取了一次性終止費用，而本年度並無該等收入，使應佔聯營公司盈利大幅減少約港幣163,000,000元；及(ii)本集團位於英國(「英國」)倫敦的投資物業Ryder Court項目，於二零二一年期間貢獻公允價值收益約港幣201,000,000元，而該項目於二零二二年一月二十八日完成出售，本年度並無此等公允價值收益。

於二零二二年，由本集團與萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)及其若干附屬公司(統稱「萬科香港訂約各方」)於二零二零年訂立的管理服務框架協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，而訂約方有意繼續此項服務，因此，本公司已與相同訂約方重新簽署管理服務框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年。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資產管理服務(「管理服務」)。

有關管理服務之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月二十六日及二零二二年十二月二十三日之公告及日期為二零二二年十一月二十三日之通函。

於年初，本集團持有位於香港、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)，當中包括(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(「麗晶中心」)之若干單位及泊車位；(ii)位於香港春秧街62、64、66及68號各片或各幅土地組成之物業(「春秧街物業」)；(iii)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；(iv)位於美國加州三藩市657及663-667 Mission Street之投資物業(「Mission」)45%實際權益；及(v)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。

於二零二二年一月二十一日，本集團(作為賣方)與M&G TS Ryder Limited(作為買方)訂立買賣協議，以出售於Ryder Court(物業價值釐定為132,000,000英鎊)之全部股權，有關事項已於二零二二年一月二十八日完成(「出售事項」)。本集團是在二零一九年六月三十日以物業價值約115,500,000英鎊收購Ryder Court。於完成後，本集團不再持有Ryder Court之任何權益，而Lithium Real Estate (Jersey) Limited(持有Ryder Court物業的實體公司)之財務業績不再綜合入賬至本集團之財務報表。有關出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十一日及二零二二年一月二十八日之公告以及日期為二零二二年二月二十五日之通函。

於二零二一年十一月二十二日，本集團(作為買方)與萬科香港之附屬公司Oceanic Jade Limited(作為賣方)訂立買賣協議，以現金代價港幣848,700,000元收購(i) Enigma Company Limited(「Enigma」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本，該公司間接持有由位於香港深水埗醫局街221-233號之各片或各幅土地組成之物業(「連方I」)；及(ii) Enigma及其附屬公司應付予萬科香港之股東貸款(「二零二一年收購事項」)，有關事項已於二零二二年一月三十一日交易完成。連方I將發展為住宅項目，預期連方I將於二零二四年下半年為本集團貢獻收入。有關二零二一年收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十二日、二零二二年一月二十日及二零二二年一月三十一日之公告以及日期為二零二一年十二月三十一日之通函。

於二零二二年九月二十日，香港特別行政區政府將一幅位於香港新界沙田顯和里地塊沙田市地段第643號(「顯和里物業」)批予Champion Estate (HK) Limited(「Champion」)(一間由本公司及永泰地產有限公司各自間接擁有50%實際權益的公司)，總地盤面積約為1,383.3平方米，代價約為港幣786,400,000元(「二零二二年收購事項」)。本集團與永泰地產有限公司擬將顯和里物業發展為住宅項目。

由於出售事項、二零二一年收購事項及二零二二年收購事項於年內完成，於二零二二年十二月三十一日，本集團不再持有Ryder Court之股權，但繼續持有位於香港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)，當中包括(i)位於麗晶中心之若干單位及泊車位；(ii)春秧街物業；(iii)連方I；(iv)於顯和里物業之50%實際權益；(v)於Mission之45%實際權益；及(vi)參與為發展Park Row提供所需資金之投資工具49%實際權益之控股實體之100%權益。

回顧本集團的年度收入，主要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353,200,000元(二零二一年：港幣461,200,000元)，減幅約為23%。減少主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)年內收回投資工具之本金導致本金餘額減少，使投資工具之利息收入減少；(ii)出售事項使Ryder Court的租賃收入減少；及(iii)資產管理服務產生收入減少。

關於投資物業公允價值表現方面，於二零二二年十二月三十一日，麗晶中心之公允價值為港幣1,994,300,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,994,300,000元)，與去年保持一致。Ryder Court於二零二二年一月出售並按出售日即二零二二年二月二十八日約港幣1,325,600,000元反映其價值(二零二一年十二月三十一日：港幣1,323,400,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷投資物業滙兌調整約港幣2,200,000元(二零二一年：港幣17,200,000元)及出售Ryder Court港幣1,325,600,000元(二零二一年：零)後，年內並無公允價值變動(二零二一年：公允價值收益港幣191,300,000元)。

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並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200,400,000元(二零二一年：港幣228,700,000元)，減少約12%，減少是由於本年度內萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額減少所致。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，提供資產管理服務之分部盈利減少至約為港幣38,300,000元(二零二一年：港幣75,300,000元)，主要由於本年度內資產管理團隊之直接經營開支增加以及萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額減少所致。

物業投資

本集團的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。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約657,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積64%。

於二零二二年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為95%（二零二一年十二月三十一日：96%），而於二零二二年十二月三十一日，每月平均租金為每平方呎港幣9.5元（二零二一年十二月三十一日：每平方呎港幣9.5元）。除每月租金外，租戶須向業主繳交物業管理費用，此收入亦入賬列作本集團收入一部分。本年單位租賃收入及泊車位所得收入總額約為港幣98,100,000元（二零二一年：港幣98,700,000元）。

自年初起直至出售事項完成為止，本集團之投資物業還包括位於英國13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court約76,000平方呎，相當於Ryder Court總建築面積的100%。

由於出售事項所致，年內出租Ryder Court所得收入總額減少至約港幣3,300,000元（二零二一年：港幣46,100,000元）。

未計及本集團投資物業公允價值變動前之年內分部盈利約為港幣78,900,000元（二零二一年：港幣77,900,000元），增幅為1%。有關增幅主要由(i)Ryder Court產生收入減少；及(ii)出售事項之收益之淨額影響所致。

物業發展

本集團之物業發展項目包括(i)投資發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目（「**TW6項目**」，亦稱為「**柏傲灣**」）；(ii)投資於Mission；(iii)參與投資工具以為開發Park Row提供資金；(iv)發展春秧街物業；(v)發展連方I；及(vi)投資發展顯和里物業。

本集團其中一項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為一間專為發展柏傲灣而於二零一三年一月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10,100,000,000元。柏傲灣所有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TW6聯營公司」)之投資總額包括本集團應佔該等TW6聯營公司之資產淨值及應收金滙隆款項，於二零二二年十二月三十一日約為港幣180,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣173,500,000元)。年內本集團之投資總額增加主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)金滙隆向本集團償還部分應收款項約港幣22,800,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭所得款項)；及(ii)年內本集團應佔該等TW6聯營公司盈利約為港幣29,400,000元(二零二一年：港幣3,300,000元)。應佔盈利增加主要由於撥回過往年度超額計提之建設成本。

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。

年內，本集團分佔Mission Street集團虧損港幣67,000,000元(二零二一年：盈利港幣95,900,000元)。應佔盈利減少主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)於二零二一年就租戶終止租賃收取一次性終止費用，對二零二一年的收入有所貢獻，但於本年度並無有關貢獻；及(ii)Mission之公允價值於年內減少。

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所持之Park Row提供所需資金之投資工具49%實際權益。年內，投資工具所得收入約為港幣51,400,000元(二零二一年：港幣87,600,000元)，減少約41%。有關減少乃由於年內收回投資工具之本金導致本金金額減少。

本集團持有春秧街物業及連方I之全部股權。於本年度內，春秧街物業及連方I現正分別重建為酒店相關物業及住宅物業，並均按照發展進度發展。

本集團亦擁有顯和里物業之50%實際權益。於本年度內，顯和里物業現正重建為住宅物業並按照發展進度發展。

本年度分部虧損約為港幣39,900,000元(二零二一年：盈利港幣157,400,000元)。盈利減少乃主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)本年度內應佔Mission Street集團之虧損；及(ii)投資工具產生盈利減少。

總辦事處及企業開支

本年度總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)約為港幣22,000,000元(二零二一年：港幣28,100,000元)。該減少主要由於二零二一年收購事項及出售事項於二零二一年產生之法律及專業費用所致。

融資收入

年內融資收入約為港幣8,300,000元(二零二一年：港幣2,700,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣6,600,000元(二零二一年：港幣400,000元)以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣1,700,000元(二零二一年：港幣2,300,000元)。融資收入增加乃主要由於本年度銀行利率上升所致。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣4,301,900,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,299,900,000元)。該增加乃由於本公司股東應佔年內權益港幣37,100,000元減去派付二零二一年末期股息港幣35,100,000元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借款約港幣657,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,265,700,000元)主要以港幣計值。銀行貸款港幣645,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,207,600,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債港幣12,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣58,100,000元)則按固定利率基準安排。該減少乃由於年內之出售事項所致。

於二零二二年十二月三十一日，本公司有一筆銀行融資為港幣1,000,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，其中約港幣646,400,000元(二零二一年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元))已動用。於二零二一年十二月三十一日，本公司有另外一筆銀行融資為75,000,000英鎊(相當於約港幣789,700,000元)（「英國貸款」），其中約72,800,000英鎊(相當於約港幣766,300,000元)已動用。於出售事項於二零二二年一月完成後，英國貸款已獲悉數償還，而所有相關抵押文件已獲免除及解除。

經扣除資本化其他借貸成本約港幣700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣900,000元)後，未償還銀行貸款總額約為港幣645,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,207,600,000元)。該等銀行貸款之到期日載於本公告第15頁。於二零二二年十二月三十一日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或應要求	-	766,287
兩年後但五年內	<u>645,670</u>	<u>441,281</u>
	<u>645,670</u>	<u>1,207,568</u>

於二零二二年十二月三十一日，本公司債務對權益比率(按本集團計息銀行及其他借款除以權益總額計算)為15.3%(二零二一年十二月三十一日：29.4%)。債務淨額(即計息銀行及其他借款扣除銀行結餘及現金)除以權益總額之比率為1.7%(二零二一年十二月三十一日：10.6%)。相關比率減少乃主要由於(i)於二零二二年十二月三十一日之銀行結餘減少；及(ii)出售事項導致銀行貸款減少。

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣585,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣811,900,000元)。春秧街物業、連方I及顯和裡物業目前並無產權負擔，可在有需要時為本集團籌集資金及帶來額外現金資源。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

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。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就發展春秧街物業產生資本開支合約承擔港幣98,300,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣280,100,000元)。

或然負債及財務擔保

於二零二二年十二月三十一日，本公司一間從事物業投資業務之全資附屬公司已獲授銀行融資港幣1,000,000,000元，其中港幣646,400,000元(二零二一年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元))已被動用，而本公司已就提取之資金向銀行作出最高全額之擔保(二零二一年十二月三十一日：全額)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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；
- (ii) 麗晶中心公司控股公司Future Best Developments Limited之全部股本；及
- (iii) 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

誠如上文所披露，除出售事項、二零二一年收購事項及二零二二年收購事項外，年內並無持有其他重大投資、於附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團有100名僱員(二零二一年十二月三十一日：105名)。年內員工成本(包括董事酬金)維持穩定在約港幣130,900,000元(二零二一年：港幣131,000,000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，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維持穩定在約港幣7,300,000元(二零二一年：港幣7,100,000元)。

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。倘進行招聘，本集團會按照市場條款並根據僱員之個別職責及表現釐定彼等之薪酬及福利待遇。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

經歷了三年COVID-19疫情帶來的不明朗因素，全球經濟面對前所未有的挑戰，而隨著香港大部分剩餘防疫措施取消、內地與香港口岸全面開放、香港與世界各地恢復出行，我們相信二零二三年有望重回正軌。然而，利率上升、全球地緣政治緊張局勢及潛在全球經濟衰退等挑戰可能會給各種規模的眾多企業及包括物業市場在內的所有行業帶來困難。儘管面對該等挑戰，本集團於二零二三年仍會竭盡所能在物業市場探索投資機會，並繼續善用萬科香港及其附屬公司之網絡滲透全球市場，以期在本地及海外市場擴展其客戶基礎。從積極的方面來看，我們對香港整體物業市場持謹慎樂觀態度。

本集團財政穩健，且透過採用合適之成本管理，本集團已為上述挑戰可能產生之任何經濟壓力作好準備。展望二零二三年，本集團將繼續留意具有良好發展及投資潛力的投資機會，包括全球其他房地產市場的投資機會，目標是對本集團業務增長及擴展的新機遇持開放態度，並為其整體股東創造價值。

本集團於香港之投資物業麗晶中心預期於二零二三年維持出租率及平均租金。由於年內收回投資工具之本金導致本金金額減少，本集團的投資工具預期將於二零二三年產生較少收入及盈利。此外，本集團的資產管理業務預期將於二零二三年產生穩定收入及盈利。

末期股息

董事建議派付末期股息每股港幣0.09元(二零二一年：每股港幣0.09元)。待相關決議案於二零二三年六月十六日舉行之本公司股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)上通過後，末期股息將於二零二三年七月十二日或前後派付予股東。

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) 為確定股東出席二零二三年股東週年大會及於會上投票之權利

為釐定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二三年六月十三日(星期二)至二零二三年六月十六日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二三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二零二三年六月十二日(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) 為確定股東獲得建議末期股息之資格

為釐定股東獲得建議末期股息之資格，本公司將於二零二三年六月二十六日(星期一)暫停辦理股東登記及過戶手續。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二零二三年六月二十三日(星期五)下午四時三十分前送達香港中央證券(地址同上)。

報告期後事項

本集團自截至二零二二年十二月三十一日止財政年度結束後並無發生任何重大事項。

遵守企業管治守則

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司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二零二二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(按企業管治守則界定該詞之涵義)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。董事會定期檢討相關守則及指引並監察遵守情況。

買賣或贖回股份

截至二零二二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。

審核委員會審閱年度業績

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二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績，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。

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二零二二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。

刊發業績公告及年度報告

本業績公告登載於本公司網站www.vankeoverseas.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司之年報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，本公司之董事為：

執行董事：

孫嘉先生(主席)

闕東武女士(首席執行官)

丁長峰先生

周悅女士

獨立非執行董事：

蔡奮威先生

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
首席財務官兼公司秘書
葉凱雯

香港，二零二三年三月二十四日