

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。



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)

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	3	364,291	353,228
服務成本		(189,858)	(189,180)
毛利		174,433	164,048
其他收入及收益	4	18,796	1,488
出售一間附屬公司之收益		-	38,384
行政及其他經營開支		(53,368)	(81,937)
投資物業公允價值增加		54,268	-
經營盈利		194,129	121,983
融資收入	5(a)	18,314	8,270
融資成本	5(b)	(36,595)	(30,814)
應佔聯營公司業績		(130,239)	(37,611)
應佔合營公司業績		(27)	-
除稅前盈利	5	45,582	61,828
所得稅	6	(17,883)	(33,659)
年內盈利		27,699	28,169
以下人士應佔：			
本公司股東		27,699	28,169
非控股權益		-	-
年內盈利		27,699	28,169
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	0.07	0.07

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  
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內盈利	27,699	28,169
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	1,041	(1,756)
出售一間附屬公司時重新分類至損益之匯兌儲備	—	10,694
年內其他全面收益	<u>1,041</u>	<u>8,938</u>
年內全面收益總額	<u>28,740</u>	<u>37,107</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	28,740	37,116
非控股權益	—	(9)
年內全面收益總額	<u>28,740</u>	<u>37,107</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	1,993,100	1,994,300
物業、機器及設備		980,279	879,451
於聯營公司之權益	10	251,936	371,001
於合營公司之權益	11	256,114	393,400
		<u>3,481,429</u>	<u>3,638,152</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	12	939,657	796,700
應收賬款及其他應收款項	13	76,668	110,476
投資工具	14	–	223,220
可收回稅項		3,283	4,003
銀行結餘及現金		610,286	585,114
		<u>1,629,894</u>	<u>1,719,513</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	(328,517)	(335,066)
合約負債		(36,272)	–
租賃負債		(5,026)	(10,210)
應付稅項		(16,534)	(12,918)
		<u>(386,349)</u>	<u>(358,194)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,243,545</u>	<u>1,361,319</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,724,974</u>	<u>4,999,471</u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	16	(367,058)	(645,670)
租賃負債		(13,308)	(1,838)
遞延稅項負債		(48,984)	(50,021)
		<u>(429,350)</u>	<u>(697,529)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>4,295,624</b></u>	<u>4,301,942</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>4,291,730</u>	<u>4,298,048</u>
本公司股東應佔總權益		<b>4,295,625</b>	4,301,943
非控股權益		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
<b>總權益</b>		<u><b>4,295,624</b></u>	<u>4,301,942</u>

## 附註

### 1. 一般資料

本公司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, Uglund House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而其香港主要辦事處地址為香港中環花園道1號中銀大廈43樓A室。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直屬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. 編製基準及重大會計政策

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團及本集團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二零二三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」）編製，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。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的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。

概無此等修訂對本集團的當前或先前期間業績及財務狀況的編製或呈列方法造成重大影響。

香港會計師公會亦已於二零二三年七月就強制性公積金及長期服務金（「長期服務金」）抵銷機制的會計影響頒佈新的香港會計師公會指引。為更妥善反映廢除抵銷機制的實質影響，本集團已更改其有關長期服務金負債的會計政策，並已應用上述香港會計師公會指引，其對本集團綜合財務報表無重大影響。

本集團並無採用於本會計期間仍未生效的任何新準則或詮釋。

### 3 收入及分部資料

(a) 年內確認之收入如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	17,558	16,379
資產管理費收入	216,186	200,380
來自酒店及服務式住宅的收入	10,236	-
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	79,747	85,041
投資工具之利息收入	40,564	51,428
	<u>364,291</u>	<u>353,228</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，主要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、來自酒店及服務式住宅的收入、從本集團角度而言應佔主要業務為物業發展及融資之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，惟機器及設備、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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業發展分部—客戶A	40,564	51,428
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	<u>216,186</u>	<u>200,380</u>

營運分部

分部業績如下：

截至二零二三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>97,305</u>	<u>50,800</u>	<u>216,186</u>	<u>364,291</u>
投資物業公允價值變動及 出售投資物業之收益 淨額前之分部業績	33,641	(125,390)	62,736	(29,013)
投資物業公允價值增加	54,268	-	-	54,268
出售投資物業之收益淨額	<u>13,719</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,719</u>
分部業績	<b>101,628</b>	<b>(125,390)</b>	<b>62,736</b>	<b>38,974</b>
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(10,188)
融資收入—銀行利息收入				<u>16,796</u>
除稅前盈利				<b>45,582</b>
所得稅				<u>(17,883)</u>
年內盈利				<u><b>27,699</b></u>

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	<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><b>28,169</b></u>

按分部劃分之資產總值

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業投資	1,994,844	1,996,606
物業發展	2,410,297	2,649,665
資產管理	68,855	60,222
分部資產	4,473,996	4,706,493
機器及設備	9,631	3,992
其他應收款項	14,127	58,063
可收回稅項	3,283	4,003
銀行結餘及現金	610,286	585,114
資產總值	5,111,323	5,357,665

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、酒店及服務式住宅、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(「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、酒店及服務式住宅、重建中物業及租賃作自用之其他物業而言，為資產的實際地點，而就於聯營公司及合營公司之權益而言，乃基於營運所在地。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	218,237	179,929	3,388,777	3,441,446
英國	13,289	16,693	-	-
美國	132,765	156,606	83,021	192,714
總計	364,291	353,228	3,471,798	3,634,160



#### 4 其他收入及收益淨額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	56	42
來自關聯公司之管理費收入	4,894	1,295
出售投資物業之收益淨額	13,719	-
其他	127	151
	<u>18,796</u>	<u>1,488</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	(16,796)	(6,556)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(1,518)	(1,714)
	<u>(18,314)</u>	<u>(8,270)</u>
<b>(b) 融資成本</b>		
銀行貸款之利息開支	34,806	24,592
租賃負債之利息開支	433	717
其他借款成本	1,356	5,505
	<u>36,595</u>	<u>30,814</u>
<b>(c) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
向界定供款計劃供款	5,995	5,256
薪金、工資及其他福利	118,408	125,642
	<u>124,403</u>	<u>130,898</u>
<b>(d) 其他</b>		
核數師酬金		
－核數服務	1,130	1,130
－非核數服務	238	310
折舊	18,341	12,258
應收賬款減值撥備撥回	-	(1,953)
投資工具減值虧損	30,654	51,779
匯兌(收益)／虧損淨額	(1,233)	719
投資物業租金及相關收入經扣除港幣26,242,000元 (二零二二年：港幣27,590,000元)之直接開支	(71,063)	(73,830)
	<u>(71,063)</u>	<u>(73,830)</u>

## 6 所得稅

### (a) 所得稅指：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>即期稅項－香港利得稅</b>		
年度撥備	7,834	7,897
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>514</u>	<u>(227)</u>
	<b>8,348</b>	<b>7,670</b>
<b>即期稅項－海外</b>		
年度撥備	10,434	16,697
過往年度撥備不足	<u>138</u>	<u>6,095</u>
	<b>10,572</b>	<b>22,792</b>
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	<u>(1,037)</u>	<u>3,197</u>
	<b>17,883</b>	<b>33,659</b>

香港利得稅乃按年內估計應課稅盈利之16.5%(二零二二年：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99,000元(二零二二年：港幣6,462,000元)計入截至二零二三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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於報告期結束後擬派末期股息每股港幣0.06港元 (二零二二年：港幣0.09港元)	<u>23,372</u>	<u>35,058</u>

於二零二四年三月二十七日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.06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二零二四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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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(二零二二年：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27,699,000元(二零二二年：港幣28,169,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零二二年：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(二零二二年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 9 投資物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日	1,994,300	3,317,746
添置	1,935	–
公允價值收益	54,268	–
出售投資物業	(57,403)	–
出售一間附屬公司	–	(1,325,578)
匯兌調整	–	2,132
於十二月三十一日	<u>1,993,100</u>	<u>1,994,300</u>

本集團之投資物業已於二零二三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，其員工中有香港測量師學會資深會員，近期曾就有關地點及類別之物業進行估值。

香港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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔資產淨值	216,966	278,927
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	34,970	92,074
	<u>251,936</u>	<u>371,001</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	1,081	1,597
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	134,834	134,834

附註：

- (a) 應收金滙隆有限公司款項港幣36,051,000元(二零二二年：港幣46,312,000元)為無抵押及按香港最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣1,081,000元(二零二二年：港幣1,597,000元)將於一年內收回，餘額港幣34,970,000元(二零二二年：港幣44,715,000元)將於一年後收回。於二零二二年十二月三十一日，應收657-667 Mission Street Venture LLC款項港幣47,359,000元為無抵押、不計息及於一年後收回。
- (b) 應付Ultimate Vantage Limited款項港幣134,834,000元(二零二二年：港幣134,834,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

## 11 於合營公司之權益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔負債淨值	(27)	—
應收合營公司款項(非即期部分)(附註)	256,141	393,400
	<u>256,114</u>	<u>393,400</u>

附註：

應收Champion Estate (HK) Limited款項港幣256,133,000元(二零二二年：零)為無抵押、按年利率3厘計息及於一年後收回。應收Champion Estate Holdings Limited款項港幣8,000元(二零二二年：港幣393,400,000元)為無抵押、不計息及於一年後收回。

於二零二三年十二月三十一日，本公司就一間銀行提供予Champion Estate (HK) Limited定期貸款融資擔保港幣372,275,000元(二零二二年：零)，擔保比例按本公司於Champion Estate (HK) Limited的持股比例。

## 12 發展中物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一月一日之結餘	796,700	—
收購附屬公司	—	726,772
添置	142,957	69,928
於十二月三十一日之結餘	<u>939,657</u>	<u>796,700</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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,445	1,080
未攤銷應收租金	299	1,226
其他應收款項	2,192	13,976
其他按金	7,180	7,744
預付款項	9,364	1,168
應收一間聯營公司款項(附註10(a))	1,081	1,597
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	32,055	24,553
應收同系附屬公司款項(附註(b))	23,052	59,132
	<u>76,668</u>	<u>110,476</u>

#### (a) 賬齡分析

應收賬款主要指應收本集團投資物業租客之租金。對所有需要超過一定金額的信貸的客戶均須進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往到期作出付款的記錄及目前的支付能力，並計及客戶的特定資料以及有關客戶經營所在經濟環境的資料。應收賬款自賬單日期起計15至90日內到期。正常情況下，本集團不會收取客戶的抵押品。

於報告期末，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30日	1,044	997
31至90日	401	83
	<u>1,445</u>	<u>1,080</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、不計息及按要求收回。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為港幣32,055,000元(二零二二年：港幣24,553,000元)及港幣20,184,000元(二零二二年：港幣23,957,000元)。結餘港幣52,239,000元(二零二二年：港幣48,510,000元)之賬齡為自收入確認日期起計30日內。

## 14 投資工具

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
賬面總值	-	306,173
減值虧損撥備	-	(82,953)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>223,220</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。

有關投資工具按年利率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，有關投資工具之到期日延長至二零二三年十二月二十日。年內，賬面淨值港幣243,404,000元(二零二二年：港幣175,468,000元)已悉數償還予本集團。

於二零二二年十二月三十一日，有關投資工具由借款人之控股公司提供擔保。結餘港幣172,375,000元以借款人之股權作抵押，而其餘結餘港幣133,798,000元為無抵押。

## 15 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付賬款(附註(a))	32,620	946
其他應付款項	19,413	40,105
已收租務及其他按金	26,751	24,694
應計費用	71,147	75,963
應付一間聯營公司款項(附註10(c))	134,834	134,834
應付一間中介控股公司款項(附註(b))	37,319	53,268
應付同系附屬公司款項(附註(b))	6,433	5,256
	<u>328,517</u>	<u>335,066</u>

附註：

### (a) 賬齡分析

於報告期末，應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至90日	19,077	-
超過90日	13,543	946
	<u>32,620</u>	<u>946</u>

- (b) 應付一間中介控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、不計息及按要求償還。
- (c) 除就物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣12,975,000元(二零二二年：港幣11,777,000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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
有抵押銀行貸款	367,596	646,418
資本化其他借貸成本	(538)	(748)
銀行貸款總額	<u>367,058</u>	<u>645,670</u>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年後但兩年內	367,058	—
兩年後但五年內	—	645,670
銀行貸款總額	<u>367,058</u>	<u>645,670</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團有一筆銀行融資為港幣721,178,000元(二零二二年：港幣1,000,000,000元)，其中港幣367,596,000元(二零二二年：港幣646,418,000元)已於二零二三年十二月三十一日動用。

銀行融資按香港銀行同業拆息加年利率1.6厘(二零二二年：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。

銀行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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團沒有違反任何與銀行融資有關之契諾。倘本集團違反契諾，則須按要求支付銀行融資。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

二零二三年是全球經濟面臨著多重挑戰下的復甦年，這些挑戰包括利率持續處於高位、緊縮的貨幣政策、以及受地緣政治影響的緊張局勢。這些挑戰影響著眾多經濟體及其金融體繫，從而使全球金融出現不穩定，有關危機導致信貸供應中斷，使消費者減少支出，為經濟增長帶來重大的不確定性。

相關危機亦對物業市場造成壓力，潛在物業買家在此背景下更難獲得按揭或取得融資，導致對物業的需求減少並影響物業市場的整體健康。香港物業市場亦同樣面對著銷售低迷、融資成本增加及流動資金緊絀的困境。

本集團錄得年內本公司股東應佔盈利約港幣27,700,000元(二零二二年：港幣28,200,000元)，減少約2%，年內變動並不重大。

年內，本集團繼續持有位於香港以及美國(「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)(統稱「投資」)。下表概述此等投資：

地址／項目	實際權益	分部	種類	狀況
香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心之若干單位及泊車位(「麗晶中心」)	100%	物業投資	工業	租賃穩定
香港春秧街62、64、66及68號(「星寓」)	100%	物業發展	酒店及服務式住宅	已竣工並於二零二三年九月開始營業
香港深水埗醫局街221-233號(「連方I」)	100%	物業發展	住宅	發展中



地址／項目	實際權益	分部	種類	狀況
位於香港新界沙田顯和里之沙田市地段第643號(「顯和里物業」)	50%	物業發展	住宅	發展中
美國加州三藩市657及663-667 Mission Street (「Mission」)	45%	物業發展	商業	已竣工
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%	物業發展	投資工具	已退出

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、出租星寓(於二零二三年九月竣工及營業)的酒店房間及服務式住宅、投資工具利息以及提供資產管理服務(「管理服務」)。本年度之收入約為港幣364,300,000元(二零二二年：港幣353,200,000元)，增幅約為3%。增長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)星寓於二零二三年九月試業產生的收入增加；及(iii)資產管理服務產生收入增加。

於二零二三年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,993,100,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,994,300,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。本集團於年內出售部份麗晶中心的投資。抵銷已出售的麗晶中心部分的公允價值約港幣57,400,000元(二零二二年：零)，以及添置投資物業約港幣1,900,000元(二零二二年：零)後，公允價值收益約為港幣54,300,000元(二零二二年：零)。

## 資產管理

本集團為萬科香港訂約各方於香港、英國(「英國」)及美國之項目向萬科香港訂約各方提供管理服務。作為回報，本集團收取(i)就萬科香港訂約各方於英國及美國相關項目投資資本總額每年按1.25%計算；及(ii)就萬科香港訂約各方於香港相關項目投資資本總額每年按1.8%計算之管理服務費。年內，本集團提供資產管理服務之收入約為港幣216,200,000元(二零二二年：港幣200,400,000元)，增長約8%。年內新資產管理協議生效，是有關增長的原因。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，提供資產管理服務之分部盈利增加至約港幣62,700,000元(二零二二年：港幣38,300,000元)，主要由於年內資產管理團隊的直接營運開支減少，以及根據新資產管理協議提供管理服務的收入增加。

## 物業投資

本集團之投資物業包括位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號之麗晶中心若干部分。本集團於年內出售部分麗晶中心，有關出售錄得收益淨額約港幣13,700,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約637,000平方呎(二零二二年：657,000平方呎)，相當於麗晶中心總建築面積62%(二零二二年：64%)。

於二零二三年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為93%(二零二二年十二月三十一日：95%)，而於二零二三年十二月三十一日之每月平均租金為每平方呎港幣9.6元(二零二二年十二月三十一日：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，其收入亦入賬列作本集團收入一部分。年內出租單位及泊車位所得收入總額約為港幣97,300,000元(二零二二年：港幣98,100,000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47,400,000元(二零二二年：港幣78,900,000元)，跌幅約為40%。有關跌幅主要由於二零二二年十二月三十一日止年度出售Ryder Court錄得收益，惟本年度並無錄得有關收益所致。

## 物業發展

本集團之物業發展項目包括(i)發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「**TW6項目**」，又稱「**柏傲灣**」)之投資；(ii) Mission之投資；(iii)參與為發展Park Row提供所需資金之投資工具；(iv)發展星寓；(v)發展連方I；及(vi)發展顯和里物業之投資。

本集團其中一項物業發展項目是於本集團擁有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公司。截至本公告日期，全部單位已售出，所得款項總額約為港幣101億元。柏傲灣所有已售出單位亦已交付予買家。

本集團擁有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「**TW6聯營公司**」)之投資總額包括本集團應佔TW6聯營公司之資產淨值及應收金滙隆款項，截至二零二三年十二月三十一日約為港幣170,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣180,100,000元)。年內本集團之投資總額減少主要由於(i)收回部分應收金滙隆款項約港幣10,300,000元(來自柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)；及(ii)本集團應佔TW6聯營公司年內盈利約港幣200,000元(二零二二年：港幣29,400,000元)的綜合影響。應佔盈利減少的原因為二零二二年撥回超額計提之建設成本，而於本年度並無有關撥回所致。

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集團擁有總建築面積約155,000平方呎之Mission。

年內，本集團應佔Mission Street集團虧損港幣130,400,000元(二零二二年：港幣67,000,000元)。應佔虧損增加主要由於(i)年內銀行利率上升令Mission利息開支增加；及(ii)年內因各項本地市場因素引致Mission的公允價值減少的綜合影響所致。

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發展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40,600,000元(二零二二年：港幣51,400,000元)，減少約21%。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。投資工具本金已於年內悉數收回，而截至二零二三年十二月三十一日，本集團不再持有投資工具任何權益。

本集團持有星寓之全部權益。年內，星寓已重新發展為酒店及服務式住宅，並已按照發展計劃完成發展。星寓於二零二三年九月試業。年內星寓產生的收入約為港幣10,200,000元(二零二二年：零)。

本集團亦持有連方I之全部權益及顯和里物業之50%實際權益。年內，連方I及顯和里物業正分別重建為住宅相關物業及住宅物業，並均按照發展計劃發展。

年內，分部虧損約為港幣125,400,000元(二零二二年：港幣39,900,000元)，虧損增加主要由於年內各項本地市場因素引致的Mission公允價值減少。

## 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(二零二二年：港幣22,000,000元)。有關減少主要由於二零二二年十二月三十一日止年度出售Ryder Court產生的法律及專業費用所致，但於本年度內並無錄得此等開支。

## 融資收入

年內融資收入約為港幣18,300,000元(二零二二年：港幣8,300,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入約港幣16,800,000元(二零二二年：港幣6,600,000元)及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣1,500,000元(二零二二年：港幣1,700,000元)。融資收入增加乃主要由於年內銀行利率增加。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

截至二零二三年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣4,295,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,301,900,000元)。該減少乃由於本公司股東應佔年內權益約港幣28,800,000元減去派付二零二二年末期股息約港幣35,100,000元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣385,400,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣657,700,000元)主要以港幣計值。銀行貸款約港幣367,100,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣645,700,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債約港幣18,300,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣12,000,000元)則按固定利率基準安排。該減少主要由於年內償還部分銀行貸款所致。

本集團有一筆銀行融資為港幣721,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，其中約港幣367,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣646,400,000元)已於二零二三年十二月三十一日動用。

經扣除資本化其他借貸成本約港幣500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣700,000元)後，未償還銀行貸款總額約為港幣367,100,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣645,700,000元)。此銀行貸款的到期日載於本公告第15頁。於二零二三年十二月三十一日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
一年後但兩年內	367,058	-
兩年後但五年內	-	645,670
	<u>367,058</u>	<u>645,670</u>

於二零二三年十二月三十一日，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9.0%(二零二二年十二月三十一日：15.3%)。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零(二零二二年十二月三十一日：1.7%)。相關比率減少乃主要由於年內償還部分銀行貸款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為港幣610,300,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣585,100,000元)。星寓及連方I目前均無產權負擔，於有需要時可舉債用於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。

### 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團就發展星寓將產生資本開支合約承擔港幣6,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣98,300,000元)。

### 或然負債及財務擔保

於二零二三年十二月三十一日，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721,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，當中港幣367,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣646,400,000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(二零二二年十二月三十一日：全額)。

於二零二三年十二月三十一日，由本公司間接持有50%之一間從事物業開發業務之合營公司已獲授定期貸款融資港幣744,600,000元(二零二二年十二月三十一日：零)，當中港幣314,800,000元(二零二二年十二月三十一日：零)已被動用，而本公司已就提取之資金向銀行作出最高50%之擔保(二零二二年十二月三十一日：零)。

## 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

年內，本集團並無持有任何重大投資，亦無任何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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有100名僱員(二零二二年十二月三十一日：100名)。年內，員工成本(包括董事酬金)減少至約為港幣124,400,000元(二零二二年：港幣130,900,000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約港幣4,000,000元(二零二二年：港幣7,300,000元)。有關金額減少，主因為本集團自七月中起直接向業主支付所有香港辦公室租金且萬科香港不再向本集團收回相關租金開支。

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定額供款的強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予其他僱傭福利。

## 展望

香港政府於2024/25財政預算案全面取消所有為抑制物業市場過熱的投機炒賣行為所制定的需求側管理措施，俗稱「撒辣」，為置業客戶減輕置業成本，並吸引各類型的買家包括投資者、海外人士重投市場，加上香港政府開放多個吸引人才的途徑及措施，使全球專業人士湧入香港，刺激住房需求，有利樓市健康發展，因此，本集團對香港的整體物業市場保持樂觀謹慎的態度。

董事會預期，二零二四年，雖然香港本地市場有利好的條件，但全球經濟基本面仍有很大的不確定性，本集團將持續以保障財務狀況健康穩定為首要，以應付未來市場的波動。同時，為本集團的業務增長及發展，對於好的投資機會會持開放態度，並為整體股東創造價值。

本集團於香港之投資物業麗晶中心預期於二零二四年維持出租率及平均租金。本集團的酒店及服務式住宅星寓將於二零二四年全面運營，預計將於二零二四年產生更多收入。連方I住宅物業的銷售預期將於售出單位移交予買家後為本集團貢獻收入。最後同樣重要的，本集團的資產管理業務預期將於二零二四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0.06元(二零二二年：每股港幣0.09元)。待相關決議案於二零二四年六月十四日舉行之本公司股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)上通過後，末期股息將於二零二四年七月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) 為確定股東出席二零二四年股東週年大會及於會上投票之權利

為釐定股東出席二零二四年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二四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二零二四年六月七日(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) 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，本公司將於二零二四年六月二十日(星期四)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二零二四年六月十九日(星期三)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

自截至二零二三年十二月三十一日止財政年度結束後，本集團概無發生任何重大事項。

## 遵守企業管治守則

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1(前稱附錄十四)第二部分之企業管治守則(「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C3(前稱附錄十)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二零二三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

截至二零二三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二零二三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二零二三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。

## 刊登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)

葉凱雯女士(首席執行官)

丁長峰先生

非執行董事：

韓慧華女士

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  
執行董事兼首席執行官  
葉凱雯

香港，二零二四年三月二十七日