

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 万科
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)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度
業績公佈**

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二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	3	91,244	89,067
服務成本		<u>(21,168)</u>	<u>(20,159)</u>
毛利		70,076	68,908
其他收入	4	2,807	166
行政開支、租務及市場推廣開支		<u>(13,528)</u>	<u>(12,660)</u>
投資物業公允價值增加	9	80,910	125,690
經營盈利		140,265	182,104
融資收入	5(a)	1,657	1,515
融資成本	5(a)	<u>(21)</u>	<u>(12,422)</u>
應佔一家聯營公司虧損		141,901	171,197
		<u>(10)</u>	<u>(9)</u>
除稅前盈利	5	141,891	171,188
稅項支出	6	<u>(10,571)</u>	<u>(9,483)</u>
年內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		<u>131,320</u>	<u>161,705</u>
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	<u>0.34</u>	<u>0.52</u>

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

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		312	408
投資物業	9	1,700,810	1,619,900
於聯營公司之權益	10	484,036	458,976
預付賬款		2,095	–
遞延稅項資產		186	1,126
		<u>2,187,439</u>	<u>2,080,410</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	5,951	3,939
土地招標按金		25,000	–
可收回稅項		–	14
銀行結餘及現金		703,922	715,728
		<u>734,873</u>	<u>719,681</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(26,412)	(26,873)
應付予一家中介控股公司款項		(2,008)	(1,303)
應付稅項		(2,453)	(2,007)
		<u>(30,873)</u>	<u>(30,183)</u>
流動資產淨值		<u>704,000</u>	<u>689,498</u>
總資產減流動負債		2,891,439	2,769,908
非流動負債			
遞延稅項負債		(33,292)	(31,395)
資產淨值		<u>2,858,147</u>	<u>2,738,513</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		2,854,252	2,734,618
總權益		<u>2,858,147</u>	<u>2,738,513</u>

附註

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等業務。

董事會認為萬科企業股份有限公司(「萬科」)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

截至二零一六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二零一六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, 編製本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二零一五年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

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香港財務報告準則修訂。該等修訂對本集團當前或過往期間業績及財務狀況之編製或呈列方式並無重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間仍未生效之新準則或詮釋。

3. 收入及分部資料

年內確認之收入如下:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租務及物業管理	<u>91,244</u>	<u>89,067</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。

本集團呈列分部資料的方式與提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估業務表現之內部報告一致。本集團呈列下列兩個分部：

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： 應佔一家聯營公司之業績，其主要業務為物業發展

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 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
收入	<u>91,244</u>	<u>-</u>	<u>91,244</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	70,403	(10)	70,393
投資物業公允價值增加	<u>80,910</u>	<u>-</u>	<u>80,910</u>
分部業績	151,313	(10)	151,303
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(11,048)
融資收入			1,657
融資成本			<u>(21)</u>
除稅前盈利			141,891
稅項支出			<u>(10,571)</u>
年內盈利			<u><u>131,320</u></u>

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
收入	<u>89,067</u>	<u>-</u>	<u>89,067</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	66,283	(9)	66,274
投資物業公允價值增加	<u>125,690</u>	<u>-</u>	<u>125,690</u>
分部業績	191,973	(9)	191,964
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(9,869)
融資收入			1,515
融資成本			<u>(12,422)</u>
除稅前盈利			171,188
稅項支出			<u>(9,483)</u>
年內盈利			<u>161,705</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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就租戶提前終止租約收取之補償金	2,723	76
其他	<u>84</u>	<u>90</u>
	<u>2,807</u>	<u>166</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
融資收入		
— 銀行存款及結餘之利息收入	<u>(1,657)</u>	<u>(1,515)</u>
融資成本		
— 銀行貸款之利息開支	—	8,463
— 應付予一家中介控股公司款項之利息開支	21	—
— 其他借貸成本	<u>—</u>	<u>3,959</u>
	<u>21</u>	<u>12,422</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	91	65
薪金、工資及其他福利	<u>6,665</u>	<u>5,578</u>
	<u>6,756</u>	<u>5,643</u>
(c) 其他		
核數師酬金		
— 核數服務	650	600
— 非核數服務(附註)	600	355
折舊	96	69
投資物業應收租金經扣除港幣21,168,000元 (二零一五年：港幣20,159,000元)之直接開支	<u>(70,076)</u>	<u>(68,908)</u>

附註：二零一五年之金額已撇除就供股而提供非核數服務之核數師酬金港幣190,000元，相關酬金已於股份溢價賬中扣除。

6. 稅項支出

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	7,836	7,236
過往年度超額撥備	<u>(102)</u>	<u>(42)</u>
	7,734	7,194
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>2,837</u>	<u>2,289</u>
	<u>10,571</u>	<u>9,483</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5% (二零一五年：16.5%)作出撥備。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，聯營公司之業績內概無稅項支出(二零一五年：無)。

7. 股息

(a) 本年度股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.03元 (二零一五年：每股港幣0.03元)	<u>11,686</u>	<u>11,686</u>

於二零一七年二月二十一日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.03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二零一七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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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(二零一五年：每股港幣0.03元)	<u>11,686</u>	<u>7,791</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131,320,000元(二零一五年：港幣161,705,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零一五年：加權平均數313,384,058股，已就供股之影響作出調整)計算，詳情如下：

	二零一六年	二零一五年
加權平均股數		
於一月一日之已發行股份	389,527,932	259,685,288
供股之影響	<u>-</u>	<u>53,698,770</u>
於十二月三十一日之加權平均股數	<u>389,527,932</u>	<u>313,384,058</u>

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一五年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9. 投資物業

本集團之投資物業於二零一六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，再將該租金收入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。於年內，投資物業之公允價值增加港幣80,910,000元(二零一五年：港幣125,690,000元)。

10. 於聯營公司之權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔資產淨值	3,302	3,312
應收一家聯營公司款項(非即期部分)(附註)	<u>480,734</u>	<u>455,664</u>
	<u>484,036</u>	<u>458,976</u>

附註：有關結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘(二零一五年：拆息加年利率2.2厘)計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賬款	1,009	605
未攤銷應收租金	1,773	445
其他應收款項	372	63
其他按金	2,464	2,413
預付賬款	<u>333</u>	<u>413</u>
	<u>5,951</u>	<u>3,939</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	954	588
31至90日	<u>55</u>	<u>17</u>
	<u>1,009</u>	<u>605</u>

於二零一六年十二月三十一日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一五年：無)。

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他應付款項	2,024	1,624
已收按金	22,666	22,359
應計費用	1,722	2,890
	<u>26,412</u>	<u>26,873</u>

除就物業收取之租務及其他按金港幣12,689,000元(二零一五年：港幣14,307,000元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項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。本年度之收入為港幣91,200,000元(二零一五年：港幣89,100,000元)，增幅為2%。增長主要由於年內麗晶中心之單位平均租金有所提升。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣1,700,800,000元(二零一五年：港幣1,619,900,000元)，增幅為5%。本集團投資物業之估值方法並無變動，包括資本化率。估值上升以致本年度錄得公允價值收益港幣80,900,000元(二零一五年：港幣125,700,000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為港幣50,400,000元(二零一五年：港幣36,000,000元)，增幅為40%。增加主要由於減省融資成本及就租戶提前終止租約收取之補償金有所增加。

租務及物業管理

本集團之投資物業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(「本物業」)。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。於二零一六年十二月三十一日，本物業之出租率維持在92%(二零一五年十二月三十一日：93%)的高水平，而於二零一六年十二月三十一日，每月平均租金升至每平方呎港幣9.4元(二零一五年十二月三十一日：每平方呎港幣9.2元)。除每月租金外，租戶需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為港幣91,200,000元(二零一五年：港幣89,100,000元)。

本年度之經營毛利為港幣70,100,000元(二零一五年：港幣68,900,000元)，成本收入比率增至23.2%(二零一五年：22.6%)。成本收入比率增加主要由於業主向麗晶中心租戶提供之固定裝置及設備之維修保養開支增加所致。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制冷系統。更換工程預計於二零一七年完成，預算開支約為港幣35,000,000元。

扣除物業管理費、停車場管理費用、代理佣金及其他營運費用後但未計及本物業公允價值變動前之全年分部盈利為港幣70,400,000元(二零一五年：港幣66,300,000元)。增加主要由於經營毛利及就租戶提前終止租約收取之額外補償金有所增加。

物業發展

(a) TW6項目

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。該發展項目提供合共983個住宅單位，包括170間開放式單位、220間一房單位、223間兩房單位、232間三房單位及138間四房單位，實用面積介乎306平方呎至1,366平方呎。

柏傲灣位置便利，毗鄰荃灣西港鐵站，大部分單位坐擁無敵海景。該項目於二零一七年一月首次推出發售時獲得破紀錄認購。於二零一七年二月二十日，已售出單位達755個，銷售總額約為港幣7,000,000,000元。該項目現處於上蓋建築階段，並預計於二零一八年八月竣工。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於TW6項目之總投資達港幣484,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣459,000,000元)。投資增加之主要原因為撥付TW6項目之物業發展、銷售及市場推廣以及其他開支而墊付淨額港幣25,000,000元。

於預售物業收入獲確認前，TW6項目將不會貢獻任何盈利。本集團因分佔Ultimate Vantage虧損而錄得之分部虧損於本年及往年均屬微不足道。

(b) 收購物業

本集團之供股所得款項餘款為港幣609,200,000元(包括於二零一六年十二月三十一日已支付之土地招標按金港幣25,000,000元)，有待應用於收購物業。年內，本集團實施一項策略，透過參與公開拍賣或投標於香港收購物業項目。儘管本集團因劇烈競爭環境下未能成功競投項目，本集團仍將考慮一切可能性，包括繼續參與公開拍賣或投標以擴大其物業組合。於二零一七年二月，本集團就市區重建局位於中環卑利街之住宅發展項目遞交標書，結果預期最遲於二零一七年五月公佈。

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)為港幣11,000,000元(二零一五年：港幣9,900,000元)。增加主要由於本集團員工數目增加。

融資收入及成本

供股所得款項淨額自二零一五年八月起存入銀行賺取利息。年內融資收入為港幣1,700,000元(二零一五年：港幣1,500,000元)。

於二零一五年十二月二十八日，本集團動用部分供股所得款項悉數償還本集團之銀行借貸。至今本集團再無安排新銀行融資。因此，本集團於年內之融資成本微不足道(二零一五年：港幣12,400,000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。

供股所得款項淨額港幣1,032,200,000元原擬用於向萬科購入一項位於香港灣仔區之發展中物業(「潛在收購事項」)。儘管已進行友好磋商，但本公司與萬科仍未能就潛在收購事項之建議條款及條件達成共識。因此，董事會議決擱置潛在收購事項，並將供股所得款項淨額餘款(即於二零一五年十二月二十八日將總所得款項淨額其中港幣323,000,000元用於償還結欠銀行貸款後剩餘之港幣709,200,000元)用於撥付其他物業收購機會。

於二零一六年八月九日，考慮到本集團資金需求、可動用財務資源及融資成本，董事會議決按以下方式進一步重新分配供股所得款項淨額餘款之用途：

用途	重新分配前 港幣百萬元	重新分配後 港幣百萬元	於二零一六年	於二零一六年	於二零一六年
			十二月三十一日之 土地招標按金 港幣百萬元	十二月三十一日之 已動用金額 港幣百萬元	十二月三十一日之 未動用金額 港幣百萬元
收購物業	709.2	609.2	(25.0)	-	584.2
撥付不包括在TW6項目現時獲授 銀行融資許可用途內之銷售 及市場推廣開支及其他支出	-	65.0	-	(5.7)	59.3
升級麗晶中心之空調系統	-	35.0	-	(2.1)	32.9
總計	709.2	709.2	(25.0)	(7.8)	676.4

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及二零一六年八月九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

於二零一六年十二月三十一日，本公司股東應佔權益為港幣2,858,100,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣2,738,500,000元）。增加乃源自本公司股東應佔年內盈利港幣131,300,000元減去派付二零一五年末期股息港幣11,700,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何計息債務及未提用銀行融資（二零一五年十二月三十一日：無）。於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣703,900,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣715,700,000元），其中港幣676,400,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣709,200,000元）來自供股所得款項餘款。於二零一六年八月九日，董事會議決將部分供股所得款項餘款港幣100,000,000元重新分配至撥付TW6項目之日後注資及升級麗晶中心空調系統所需之開支。本集團之投資物業（目前並無任何債務）可在有需要時以融資貸款形式籌集資金。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元計值，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就升級麗晶中心空調系統將產生之資本開支之承擔為港幣32,900,000元(二零一五年十二月三十一日：零)。

或然負債及財務擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (i) 公司擔保港幣960,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣960,000,000元)，作為Ultimate Vantage就撥付TW6項目發展所獲授銀行融資(「TW6銀行融資」)之抵押。公司擔保乃按個別基準以及按本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。於二零一六年十二月三十一日，為數合共港幣4,800,000,000元之TW6銀行融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,388,300,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,822,300,000元)。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月三十日之公佈及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函。
- (ii) 公司擔保合共港幣568,000,000元(二零一五年十二月三十一日：零)，作為Ultimate Vantage就TW6項目預售申請向香港政府發出之承諾書所獲授銀行融資之抵押(「財務承諾融資」)。公司擔保乃按個別基準以及本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。於二零一六年十二月三十一日，為數合共港幣2,840,000,000元之財務承諾融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,407,700,000元(二零一五年十二月三十一日：零)。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月十一日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十二日之通函。

資產抵押

隨著結欠銀行貸款於二零一五年十二月二十八日全數償還後，本集團投資物業之按揭連同其他貸款抵押品已於二零一六年三月十六日全面解除抵押。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無質押任何資產。

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，並無於附屬公司及聯營公司之任何其他重大投資、重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

年內，萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)透過將其兩名物業專業人士調任至本集團，藉此增強本集團之物業發展能力。因此，於二零一六年十二月三十一日，本集團有六名僱員(二零一五年十二月三十一日：四名)。年內總員工成本(包括董事酬金)達港幣6,800,000元(二零一五年：港幣5,600,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內應付萬科香港之費用總額為港幣1,600,000元(二零一五年：港幣1,300,000元)。

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況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界定供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。

展望

英國正式展開脫離歐盟程序、美國在特朗普就任總統後之政策變動、美息上調以至歐洲各國的選舉結果，預期會令二零一七年香港及全球經濟充斥各種不明朗因素。本集團會對此保持警覺並採取適當措施，例如藉審慎風險管理維持本集團財務穩健、透過與物業經理緊密合作及採納提高客戶滿意度的措施保持麗晶中心之租務表現。

儘管香港及全球經濟仍然瀰漫不明朗因素，但本集團對香港物業市場之長遠前景保持樂觀。基於內地政府仍致力維持香港作為領先國際金融中心地位，加上港元與美元之聯繫匯率制度使本地物業對境外人士而言具有吸引力，令物業需求保持強勁。本地勞工市場反映全民就業，及預期城市人口及家庭數目持續增長均有利於本地房屋市場。本集團將繼續關注香港物業市場發展，並把握機會動用供股之餘下所得款項，以審慎嚴謹的態度收購土地或已竣工物業。

末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.03元(二零一五年：每股港幣0.03元)。末期股息將於二零一七年五月三十一日或前後派發予股東，惟須待相關決議案於二零一七年五月十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零一七年度股東週年大會」)上獲通過，方可作實。

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) 為確定股東出席二零一七年度股東週年大會及於會上投票之權利

本公司將由二零一七年五月九日(星期二)至二零一七年五月十二日(星期五)(包括首尾兩天在內)止期間暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以確定股東出席二零一七年度股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席二零一七年度股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一七年五月八日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓1712-1716號舖。

(ii) 為確定股東得享建議末期股息之權利

本公司將於二零一七年五月十九日(星期五)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以確定股東得享建議末期股息之權利。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二零一七年五月十八日(星期四)下午四時三十分前送達中央證券(地址同上)。

遵守企業管治守則

截至二零一六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規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁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行政總裁。守則條文A.2.2至A.2.9下主席與行政總裁之職責目前由執行董事張旭先生及闕東武女士分擔。

董事會考慮到本集團之營運規模及複雜性，認為現有安排恰當。當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及行政總裁。

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。

由於本公司並未委任董事會主席，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／或行政總裁匯報。

年內，公司秘書向執行董事匯報，因本公司未有委任主席或行政總裁。

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之標準守則》(「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二零一六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(按企業管治守則中該詞之涵義)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。

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二零一六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

截至二零一六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

本公司之核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就截至二零一六年十二月三十一日止年度本業績公佈之財務數據與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額進行比較，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有限，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，故核數師並無就本公佈作出任何保證。

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。

董事會

於本公佈日期，本公司之董事為：

執行董事：

張旭先生、關東武女士

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、岑信江先生

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事
關東武

香港，二零一七年二月二十一日