

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)

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	461,205	474,524
服務成本		(182,434)	(169,243)
毛利		278,771	305,281
其他收入	4	753	848
行政及其他經營開支		(65,383)	(24,449)
投資物業公允價值增加／(減少)淨額	9	191,263	(56,173)
經營盈利		405,404	225,507
融資收入	5(a)	2,685	8,145
融資成本	5(b)	(33,015)	(38,578)
應佔聯營公司業績		99,181	8,259
除稅前盈利	5	474,255	203,333
所得稅	6	(49,563)	(17,607)
年內盈利		424,692	185,726
以下人士應佔：			
本公司股東		424,580	185,746
非控股權益		112	(20)
年內盈利		424,692	185,726
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	8	1.09	0.48

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
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內盈利	424,692	185,726
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>(1,195)</u>	<u>(3,414)</u>
年內全面收益總額	<u>423,497</u>	<u>182,312</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	423,405	182,329
非控股權益	<u>92</u>	<u>(17)</u>
年內全面收益總額	<u>423,497</u>	<u>182,312</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	3,317,746	3,127,531
物業、機器及設備		685,336	640,299
於聯營公司之權益	10	469,052	375,854
其他非流動資產	11	37,620	42,305
投資工具	12	–	598,488
		<u>4,509,754</u>	<u>4,784,477</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	185,583	103,622
投資工具	12	435,491	–
可收回稅項		8,506	2,546
銀行結餘及現金		811,937	610,851
		<u>1,441,517</u>	<u>717,019</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	(295,622)	(228,900)
銀行貸款	14	(766,287)	(10,662)
租賃負債		(3,881)	(11,197)
應付稅項		(32,357)	(13,229)
		<u>(1,098,147)</u>	<u>(263,988)</u>
流動資產淨值		<u>343,370</u>	<u>453,031</u>
總資產減流動負債		<u>4,853,124</u>	<u>5,237,508</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款	14	(441,281)	(1,221,041)
租賃負債		(54,228)	(58,792)
遞延稅項負債		(57,388)	(45,887)
		<u>(552,897)</u>	<u>(1,325,720)</u>
資產淨值		<u>4,300,227</u>	<u>3,911,788</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>4,295,990</u>	<u>3,907,643</u>
本公司擁有人應佔總權益		4,299,885	3,911,538
非控股權益		<u>342</u>	<u>250</u>
總權益		<u>4,300,227</u>	<u>3,911,788</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

截至二零二一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二零二一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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	16,287	16,561
資產管理費收入	228,737	237,334
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	128,540	136,160
投資工具之利息收入	87,641	84,469
	<u>461,205</u>	<u>474,524</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展分部—客戶A	87,641	84,469
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	<u>228,737</u>	<u>237,334</u>

營運分部

分部業績如下：

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>

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	30,704	97,296	90,292	218,292
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				203,333
所得稅				<u>(17,607)</u>
年內盈利				<u>185,726</u>

按分部劃分之資產總值

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業投資	3,365,581	3,183,462
物業發展	1,629,459	1,601,562
資產管理	82,531	78,089
分部資產	5,077,571	4,863,113
物業、機器及設備	1,290	504
其他應收款項	51,967	24,482
可收回稅項	8,506	2,546
銀行結餘及現金	811,937	610,851
資產總值	5,951,271	5,501,496

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、重建中物業、租賃作自用之其他物業及指定非流動資產而言，乃基於資產實際位置；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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	194,854	214,624	2,847,784	2,830,475
英國	60,796	64,357	1,360,417	1,165,376
美國	205,555	195,543	300,263	788,122
總計	461,205	474,524	4,508,464	4,783,973

4 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	91	182
管理費收入	590	539
其他	72	127
	<u>753</u>	<u>848</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(403)	(3,277)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(2,282)	(4,868)
	<u>(2,685)</u>	<u>(8,145)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	25,493	22,483
來自一間中介控股公司之貸款之利息開支	-	7,902
租賃負債之利息開支	2,989	5,489
其他借款成本	4,533	2,704
	<u>33,015</u>	<u>38,578</u>
(c) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	4,767	3,551
薪金、工資及其他福利	126,234	107,436
	<u>131,001</u>	<u>110,987</u>
(d) 其他		
核數師酬金		
— 核數服務	1,580	1,130
— 非核數服務	262	310
折舊	11,384	10,426
應收賬款減值虧損	1,681	2,539
投資工具減值虧損	31,174	-
匯兌虧損／(收益)淨額	218	(476)
投資物業租金及相關收入經扣除港幣29,381,000元 (二零二零年：港幣22,889,000元)之直接開支	(115,446)	(129,832)
	<u>(115,446)</u>	<u>(129,832)</u>

6 所得稅

(a) 所得稅指：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅		
年內撥備	5,709	11,332
過往年度超額撥備	(60)	(7,432)
	<u>5,649</u>	<u>3,900</u>
即期稅項—海外		
年內撥備	33,992	12,893
過往年度超額撥備	(1,675)	(1,592)
	<u>32,317</u>	<u>11,301</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>11,597</u>	<u>2,406</u>
	<u>49,563</u>	<u>17,607</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零二零年：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5,028,000元(二零二零年：港幣649,000元)計入截至二零二一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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.09元 (二零二零年：港幣0.09元)	<u>35,058</u>	<u>35,058</u>

於二零二二年三月二十五日舉行之會議上，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二零二二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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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(二零二零年：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424,580,000元(二零二零年：港幣185,746,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零二零年：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(二零二零年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	3,127,531	3,153,973
添置	16,138	-
公允價值收益/(虧損)淨額	191,263	(56,173)
匯兌調整	<u>(17,186)</u>	<u>29,731</u>
於十二月三十一日	<u>3,317,746</u>	<u>3,127,531</u>

本集團全部投資物業均於二零二一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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應佔資產淨值	401,788	285,168
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	67,264	90,686
	<u>469,052</u>	<u>375,854</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	1,834	2,075
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	119,161	95,561

附註：

- (a) 應收金滙隆有限公司之款項港幣69,098,000元(二零二零年：港幣92,761,000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1,834,000元(二零二零年：港幣2,075,000元)將於一年內收回，餘額港幣67,264,000元(二零二零年：港幣90,686,000元)將於一年後收回。
- (b) 應付Ultimate Vantage Limited之款項港幣119,161,000元(二零二零年：港幣95,561,000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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(a))	908	1,809
未攤銷應收租金	46,278	54,122
其他應收款項	10,606	15,639
其他按金	6,550	5,980
就收購附屬公司支付之按金(附註15(a))	42,646	–
預付賬款	2,929	2,700
應收一間聯營公司款項(附註10(a))	1,834	2,075
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	58,533	34,959
應收同系附屬公司款項(附註(b))	52,919	28,643
	<u>223,203</u>	<u>145,927</u>
指：		
即期	185,583	103,622
非即期(未攤銷應收租金)	37,620	42,305
	<u>223,203</u>	<u>145,927</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	804	1,178
31至90日	104	631
	<u>908</u>	<u>1,809</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26,481,000元(二零二零年：港幣34,959,000元)及港幣52,439,000元(二零二零年：港幣28,480,000)。該等結餘中，港幣54,388,000元(二零二零年：港幣63,439,000元)之賬齡為自收入確認日期起計30日內，而其餘結餘港幣24,532,000元(二零二零年：無)之賬齡為自收入確認日期起計90日以上。

12 投資工具

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
賬面總值	466,665	598,488
年內確認的減值虧損(附註5(d))	(31,174)	—
賬面淨值	<u>435,491</u>	<u>598,488</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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，借款人行使第二次延長選擇權，有關工具之到期日延長至二零二二年十二月二十日。

有關工具由借款人之控股公司提供擔保。結餘其中港幣305,008,000元(二零二零年：港幣413,176,000元)以借款人之股權作抵押，而其餘結餘港幣161,657,000元(二零二零年：港幣185,312,000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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已作出減值虧損港幣31,174,000元(二零二零年：無)。

13 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他應付款項	18,504	18,559
已收租務及其他按金	24,491	23,935
應計費用	65,631	53,804
應付一間聯營公司款項(附註10(b))	119,161	95,561
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	66,673	36,593
應付同系附屬公司款項(附註(a))	1,162	448
	<u>295,622</u>	<u>228,900</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 10,006,000 元(二零二零年：港幣 11,584,000 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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
有抵押銀行貸款	1,208,546	1,234,509
資本化其他借款成本	(978)	(2,806)
銀行貸款總額	<u>1,207,568</u>	<u>1,231,703</u>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	766,287	10,662
一年後但兩年內	-	774,667
兩年後但五年內	441,281	446,374
	<u>441,281</u>	<u>1,221,041</u>
銀行貸款總額	<u>1,207,568</u>	<u>1,231,703</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團有兩筆銀行融資分別為港幣1,000,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元) (「香港貸款融資」)及75,000,000英鎊(相當於港幣789,653,000元)(二零二零年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於港幣799,650,000元)) (「英國貸款融資」)。

在香港貸款融資及英國貸款融資之中，於二零二一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442,205,000元)(二零二零年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於港幣447,804,000元))及72,786,000英鎊(相當於港幣766,341,000元)(二零二零年十二月三十一日：73,786,000英鎊(相當於港幣786,705,000元))。

香港貸款融資按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，當中包括本集團於二零二一年十二月三十一日位於英國之投資物業港幣1,323,446,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,071,000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。該貸款已於二零二二年一月十四日續期(見附註15(c))。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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。

15 報告期後事項

- (a) 於二零二一年十一月二十二日，本集團與一間同系附屬公司(由本公司控股股東全資擁有)訂立買賣協議，以收購Enigma Company Limited (「**Enigma**」)之全部已發行股本及Enigma及其附屬公司應付的股東貸款，現金代價為港幣852,922,000元(可予調整)。收購事項已於二零二二年一月三十一日完成。Enigma為一間投資控股公司，透過其附屬公司在香港持有物業。截至二零二一年十二月三十一日，已就本次收購支付按金港幣42,646,000元。有關上述收購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的公告及本公司日期為二零二一年十二月三十一日的通函內披露。收購事項分別構成上市規則第14章及14A章界定之須予公佈的交易及關連交易。
- (b) 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Lithium Real Estate (Jersey) Limited (「**Lithium Jersey**」)的全部已發行股本，現金代價為38,515,000英鎊(相當於港幣405,517,000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195,331,000元)。於完成時，Lithium Jersey持有位於13-17 Bury Street and 12, 14, 16 Ryder Street, London, SW1Y 6QB, United Kingdom之Ryder Court。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。
- (c) 於二零二二年一月十四日，Lithium Jersey與其往來銀行簽立協議，以再融資一筆原於二零二二年一月十六日到期之72,786,000英鎊(相當於港幣766,341,000元)之貸款(「**銀行貸款**」)。經續期之貸款按英鎊隔夜銀行間平均利率加約年利率2厘計息，並將於二零二五年一月十三日到期。Lithium Jersey有權於各延長期屆滿後將原到期日連續延長一年期兩次。完成後，就銀行貸款而言，買方已促使Lithium Jersey償還銀行貸款及免除／或解除若干有關銀行貸款之抵押文件。該等財務報表概無因本次再融資而作出任何調整，因此貸款於報告期末按流動負債呈列。

管理層論述及分析

業務回顧

概覽

二零二一年財政年度是二零一九年冠狀病毒疫情(COVID-19)從幾近停擺中復甦的一年，世界各地經歷了數十年來巨大的經濟衝擊。然而，由於具高傳染性的COVID-19變種病毒Omicron迅速傳播，可能會削弱COVID-19疫苗之功效，為全球帶來應對的挑戰及責任並遏制增長，年初的經濟活動強勁復甦於年底失去動力。在如此艱難的宏觀經濟環境中營運，我們可以肯定一個事實：我們需要更加投入、更加頑強、更加靈活及具更大復元力。

儘管二零二一年是全球經濟增長與經濟壓力並存的一年，幸而在團隊共同努力下，本集團逐步重回COVID-19疫情前之軌道，本集團錄得年內本公司股東應佔盈利約港幣424,700,000元(二零二零年：港幣185,700,000元)，增長約129%。該增長乃主要由於(i)本集團位於英國(「英國」)倫敦的投資物業Ryder Court之公平值增加；及(ii)由於就終止位於美利堅合眾國(「美國」)加州之投資物業(由本集團一間聯營公司擁有)之租賃而向租戶收取一次性終止費用，導致分佔一間聯營公司盈利增加之合併影響所致。

於二零二零年，為加強本集團在香港、英國及美國之資產管理能力，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」)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，該協議代替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」)。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，且繼續為本集團作出貢獻。獲得該等人員之助，本集團奠定堅實基礎，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。

於回顧年度，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」)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**」)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「**該等投資**」)。於二零二一年，該等投資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。

誠如本公司日期為二零二一年十一月二十二日之公告及二零二一年十二月三十一日之通函所披露，本公司全資附屬公司Vanke Hong Kong Investment Company Limited建議收購Enigma Company Limited之全部已發行股本，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(「**醫局街物業**」)(「**二零二一年收購事項**」)。誠如本公司於同日之公告所披露，二零二一年收購事項已於二零二二年一月三十一日完成。本集團擬將醫局街物業發展為住宅項目。預期銷售於醫局街物業興建之住宅單位將於二零二四年下半年為本集團貢獻收入。

此外，誠如本公司日期分別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二零二二年二月二十五日之通函所披露，本公司之間接附屬公司Lithium Concept Limited(本公司間接擁有其99.95%權益)建議出售Lithium Real Estate (Jersey) Limited(其直接持有Ryder Court)之全部已發行股本，上述出售交易於二零二二年一月二十八日完成(「**出售事項**」)。

於回顧年度，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461,200,000元(二零二零年：港幣474,500,000元)，減幅約為3%。減少主要由於(i)投資工具利息收入增加；(ii)麗晶中心及Ryder Court產生收入減少；及(iii)資產管理服務產生收入減少之淨額影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,994,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,004,500,000元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團於Ryder Court之投資公允價值約為港幣1,323,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,000,000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16,100,000元(二零二零年：零)及投資物業匯兌調整港幣17,200,000元(二零二零年：港幣29,700,000元)後，年內公允價值收益約為港幣191,300,000元(二零二零年：公允價值虧損港幣56,200,000元)。Ryder Court之公允價值大幅增加乃由於(i)參照出售事項時之隱含物業價值132,000,000英鎊而得出之資本化率減少；及(ii)市場從COVID-19疫情復甦，令倫敦市場租金整體增加。

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228,700,000元(二零二零年：港幣237,300,000元)。

年內，提供資產管理服務之分部盈利減少至約為港幣75,300,000元(二零二零年：港幣90,300,000元)，主要由於資產管理團隊之整體僱員薪酬及其他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(「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分別擁有建築面積約657,000平方呎及約76,000平方呎，分別相當於該等樓宇總建築面積之64%及100%。

於年內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金維持穩定。於二零二一年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為96%(二零二零年十二月三十一日：96%)，而於二零二一年十二月三十一日，每月平均租金輕微跌至每平方呎港幣9.5元(二零二零年十二月三十一日：每平方呎港幣9.8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98,700,000元(二零二零年：港幣102,100,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，Ryder Court之出租率上升至86%(二零二零年十二月三十一日：74%)。於年內，出租Ryder Court所得收入總額約為港幣46,100,000元(二零二零年：港幣50,600,000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77,900,000元(二零二零年：港幣86,900,000元)，降幅約為10%。該降幅主要由於年內(i)麗晶中心及Ryder Court所得收入減少；(ii)麗晶中心及Ryder Court的直接運營費用增加；及(iii)麗晶中心所產生的利息開支減少之淨額影響。

於二零二二年一月二十八日出售事項完成後，Lithium Real Estate (Jersey) Limited不再為本集團之附屬公司，本公司不再於Ryder Court擁有任何權益及Lithium Real Estate (Jersey) Limited的財務業績不再於本集團的財務報表綜合入賬。

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)投資於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street(「**Mission Street物業**」)；(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；及(v)發展醫局街物業。

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，於二零二一年十二月三十一日約為港幣173,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣193,900,000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23,700,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭所得款項)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團亦已從Ultimate Vantage收取港幣23,600,000元的墊款，為其所有股東按彼等各自持股比例向Ultimate Vantage支付的墊款。

年內，本集團應佔該等TW6聯營公司盈利輕微上升至港幣3,300,000元(二零二零年：港幣3,100,000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。

年內，本集團分佔Mission Street集團盈利港幣95,900,000元(二零二零年：港幣5,200,000元)。應佔盈利主要由於租戶終止租賃而收取一次性終止費用。

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87,600,000元(二零二零年：港幣84,500,000元)。

年內分部盈利增加至約港幣157,400,000元(二零二零年：港幣97,300,000元)，主要由於年內應佔Mission Street集團盈利。

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28,100,000元(二零二零年：港幣18,200,000元)。該增加主要由於(i)二零二一年收購事項及出售事項所產生之法律及專業費用；(ii)年內平均員工人數增加導致員工成本增加。

融資收入

年內融資收入約為港幣2,700,000元(二零二零年：港幣8,100,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣400,000元(二零二零年：港幣3,200,000元)以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣2,300,000元(二零二零年：港幣4,900,000元)。融資收入減少乃由於年內銀行利率及平均應收金滙隆之股東貸款均有所下降。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣4,299,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,911,500,000元)。該增加乃由於本公司股東應佔年內權益港幣423,500,000元減去派付二零二零年末期股息港幣35,100,000元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借款約港幣1,265,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,301,700,000元)主要以英鎊計值。銀行貸款港幣1,207,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,231,700,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債港幣58,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣70,000,000元)則按固定利率基準安排。該減少乃由於年內償還部分銀行貸款及英鎊兌港幣貶值所致。

本集團有兩份銀行融資，金額為港幣1,000,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)及75,000,000英鎊(相當於約港幣789,700,000元)(二零二零年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於約港幣799,700,000元))，其中42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元)(二零二零年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣447,800,000元))及72,800,000英鎊(相當於約港幣766,300,000元)(二零二零年十二月三十一日：73,800,000英鎊(相當於約港幣786,700,000元))已於二零二一年十二月三十一日動用。經扣除資本化其他借款成本約港幣900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,400,000元)及零(二零二零年十二月三十一日：港幣1,400,000元)後，未償還銀行貸款總額分別約為港幣441,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣446,400,000元)及港幣766,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣785,300,000元)。該等銀行貸款之到期日載於本公告第15頁。於二零二一年十二月三十一日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或應要求	766,287	10,662
一年後但兩年內	-	774,667
兩年後但五年內	441,281	446,374
	<u>1,207,568</u>	<u>1,231,703</u>

於二零二一年十二月三十一日，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29.4%(二零二零年十二月三十一日：33.3%)。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10.6%(二零二零年十二月三十一日：17.7%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣811,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣610,900,000元)。本集團的物業之一春秧街物業，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

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撥付其於Ryder Court之股本投資。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就發展春秧街物業及翻新Ryder Court產生資本開支合約承擔港幣280,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣27,000,000元)。

或然負債及財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，授予本公司一間從事投資物業業務之附屬公司之銀行融資已動用42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元)(二零二零年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣447,800,000元))，本公司須就所提取之資金向銀行作出最高100%(二零二零年十二月三十一日：100%)擔保。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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所有資產的浮動押記，包括於二零二一年十二月三十一日賬面值為港幣1,323,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,000,000元)的投資物業；
- (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

誠如上文所披露，除二零二一年收購事項外，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團有105名僱員(二零二零年十二月三十一日：96名)。隨著香港僱員平均人數增加，年內員工成本(包括董事酬金)大幅增加至約港幣131,000,000元(二零二零年：港幣111,000,000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約為港幣7,100,000元(二零二零年：港幣9,500,000元)，該減少主要由於本集團直接向業主支付部分香港辦公室租金導致萬科香港收取之租金開支減少所致。

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員福利。

展望

經歷了兩年COVID-19疫情帶來的意外及不明朗因素，全球經濟面對前所未有的挑戰，而隨著疫苗接種率上升，預計二零二二年將會是復甦、反彈及回復正常狀況的一年。然而，儘管許多國家正在推出疫苗接種計劃，但前景仍充滿不確定性，並受到COVID-19的高傳播性變種病毒在全球蔓延所主導，因此，對眾多不同規模的企業及各行各業而言，仍是艱難時期。

由於COVID-19疫情，香港與中國內地之間的邊境仍然關閉，絕大部分旅客均無法入境，而香港政府對國際旅遊實施不同程度的旅遊限制。中美貿易協定目前仍處於停滯狀態，而目前世界各地的地緣政治衝突亦增加了二零二二年前景之不明朗因素。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，本集團於二零二二年仍會竭盡所能，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。

本集團財政穩健，且透過採用合適之成本管理，本集團已為上述不明朗因素可能產生之任何經濟壓力作好準備。展望二零二二年，本集團相信COVID-19疫情將繼續持續，並將是充滿挑戰、韌性及希望的一年，但不明朗因素會創造機會，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二零二二年維持出租率及平均租金。由於借款人還款，本集團的投資工具預期將於二零二二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二零二二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(二零二零年：每股港幣0.09元)。待相關決議案於二零二二年六月二十四日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上通過後，末期股息將於二零二二年七月十三日(星期一)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) 為確定股東出席二零二二年度股東週年大會及於會上投票之權利

為釐定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二二年六月二十一日(星期二)至二零二二年六月二十四日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二二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二零二二年六月二十日(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，本公司將於二零二二年七月四日(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二零二二年六月三十日(星期四)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

報告期後事項之詳情載於本公告第16頁。

遵守企業管治守則

截至二零二一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二零二一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

截至二零二一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二零二一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二零二一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)

李凱彥先生

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
執行董事兼首席執行官
闕東武

香港，二零二二年三月二十五日