

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)

截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	3	596,705	775,467
銷售及服務成本		(423,378)	(641,431)
毛利		173,327	134,036
其他收入	4	10,499	6,210
行政及其他經營開支		(128,449)	(160,722)
投資物業公允價值(減少)/增加		(80,500)	9,900
經營虧損		(25,123)	(10,576)
融資收入	5(a)	11,281	19,694
融資成本	5(b)	(841)	(16,128)
應佔聯營公司業績		(46,007)	(51,228)
應佔合營公司業績		(10,783)	(179)
除稅前虧損	5	(71,473)	(58,417)
所得稅(開支)/抵免	6	(20,920)	7,887
年內虧損		(92,393)	(50,530)
以下人士應佔：			
本公司股東		(92,393)	(50,530)
非控股權益		-	-
年內虧損		(92,393)	(50,530)
		港幣	港幣
每股虧損—基本及攤薄	8	(0.24)	(0.13)

本公司股東就應佔年內虧損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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內虧損	(92,393)	(50,530)
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>29</u>	<u>(424)</u>
年內全面收益總額	<u>(92,364)</u>	<u>(50,954)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(92,364)	(50,954)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額	<u>(92,364)</u>	<u>(50,954)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,874,100	1,954,600
物業、機器及設備		920,836	966,744
於聯營公司之權益	10	20,332	75,331
於合營公司之權益	11	342,392	296,175
遞延稅項資產		24,023	18,935
		<u>3,181,683</u>	<u>3,311,785</u>
流動資產			
存貨	12	391,768	632,718
應收賬款及其他應收款項	13	48,614	64,399
可收回稅項		2,568	2,186
銀行結餘及現金		686,410	457,222
		<u>1,129,360</u>	<u>1,156,525</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	(115,834)	(145,011)
合約負債		(3,122)	(7,705)
租賃負債		(11,432)	(10,378)
應付稅項		(19,391)	(18,493)
		<u>(149,779)</u>	<u>(181,587)</u>
流動資產淨值		<u>979,581</u>	<u>974,938</u>
總資產減流動負債		<u>4,161,264</u>	<u>4,286,723</u>

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	(6,768)	(18,200)
遞延稅項負債	(48,934)	(47,225)
	<u>(55,702)</u>	<u>(65,425)</u>
資產淨值	<u>4,105,562</u>	<u>4,221,298</u>
資本及儲備		
股本	3,895	3,895
儲備	<u>4,101,668</u>	<u>4,217,404</u>
本公司股東應佔總權益	<u>4,105,563</u>	<u>4,221,299</u>
非控股權益	(1)	(1)
總權益	<u>4,105,562</u>	<u>4,221,298</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, Uglad House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而本公司的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、物業投資業務及服務式住宅及酒店營運。

董事會認為，Wkland Investments Company Limited及萬科企業股份有限公司分別為本公司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

截至二零二五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二零二五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國際會計準則理事會頒佈之所有適用國際財務報告準則會計準則（「國際財務報告準則會計準則」）以及國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋編製。由於香港財務報告準則會計準則（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會計準則並與其一致，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會計準則之修訂。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會計準則，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。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<i>隨時間確認之國際財務報告準則／香港財務報告準則</i>		
<i>第15號範圍內之客戶合約收入</i>		
物業管理費收入	15,887	16,667
資產管理費收入	166,772	180,938
來自服務式住宅及酒店的收入	46,872	48,913
<i>按時間點確認之國際財務報告準則／香港財務報告</i>		
<i>準則第15號範圍內之客戶合約收入</i>		
銷售物業	294,304	452,810
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	72,870	76,139
	<u>596,705</u>	<u>775,467</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四個分部：

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、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及應收一間聯營公司之利息收入
資產管理：	提供資產管理服務之資產管理費收入
服務式住宅及酒店：	營運服務式住宅及酒店收入

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，遞延稅項資產、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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	<u>166,772</u>	<u>180,938</u>

營運分部

分部業績如下：

截至二零二五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	服務式 住宅及酒店 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<u>88,757</u>	<u>294,304</u>	<u>166,772</u>	<u>46,872</u>	<u>596,705</u>
投資物業公允價值變動前之 分部業績	61,329	(93,196)	35,350	4,172	7,655
投資物業公允價值減少	<u>(80,500)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80,500)</u>
分部業績	(19,171)	(93,196)	35,350	4,172	(72,845)
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)					(9,225)
融資收入—銀行利息收入					<u>10,597</u>
除稅前虧損					(71,473)
所得稅開支					<u>(20,920)</u>
年內虧損					<u>(92,393)</u>

截至二零二四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	服務式 住宅及酒店 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<u>92,806</u>	<u>452,810</u>	<u>180,938</u>	<u>48,913</u>	<u>775,467</u>
投資物業公允價值變動前之 分部業績	50,178	(181,939)	45,151	7,377	(79,233)
投資物業公允價值增加	<u>9,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,900</u>
分部業績	60,078	(181,939)	45,151	7,377	(69,333)
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)					(7,635)
融資收入—銀行利息收入					<u>18,551</u>
除稅前虧損					(58,417)
所得稅抵免					<u>7,887</u>
年內虧損					<u>(50,530)</u>

按分部劃分之資產總值

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業投資	1,877,024	1,956,692
物業發展	756,979	1,014,254
資產管理	48,455	72,905
服務式住宅及酒店	<u>901,781</u>	<u>934,016</u>
分部資產	3,584,239	3,977,867
遞延稅項資產	24,023	18,935
其他應收款項	13,803	12,100
可收回稅項	2,568	2,186
銀行結餘及現金	<u>686,410</u>	<u>457,222</u>
資產總值	<u>4,311,043</u>	<u>4,468,310</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、服務式住宅及酒店、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、服務式住宅及酒店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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	532,936	699,000	3,153,184	3,245,173
英國	7,951	7,756	-	-
美國	<u>55,818</u>	<u>68,711</u>	<u>-</u>	<u>47,677</u>
總計	<u>596,705</u>	<u>775,467</u>	<u>3,153,184</u>	<u>3,292,850</u>

4 其他收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	129	50
來自關聯公司之其他管理費	3,480	4,417
沒收客戶之按金	6,540	720
其他	350	1,023
	<u>10,499</u>	<u>6,210</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(10,597)	(18,551)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(684)	(1,143)
	<u>(11,281)</u>	<u>(19,694)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	–	14,111
其他借款成本	–	872
	<u>–</u>	<u>14,983</u>
租賃負債之利息開支	841	1,145
	<u>841</u>	<u>16,128</u>
(c) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	5,409	6,189
薪金、工資及其他福利	99,068	108,243
	<u>104,477</u>	<u>114,432</u>
(d) 其他		
核數師酬金		
– 核數服務	1,060	1,153
– 非核數服務	225	238
折舊	34,184	35,270
應收賬款減值虧損	92	75
匯兌收益淨額	(114)	(305)
投資物業租金及相關收入經扣除港幣25,236,000元 (二零二四年：港幣25,039,000元)之直接開支	(63,521)	(67,767)
	<u>(63,521)</u>	<u>(67,767)</u>

6 所得稅開支／(抵免)

(a) 所得稅開支／(抵免)指：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
年度撥備	9,283	8,954
過往年度撥備不足	<u>1,133</u>	<u>1,397</u>
	<u>10,416</u>	<u>10,351</u>
即期稅項－海外		
年度撥備	17,527	12,257
過往年度超額撥備	<u>(3,644)</u>	<u>(9,801)</u>
	<u>13,883</u>	<u>2,456</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>(3,379)</u>	<u>(20,694)</u>
	<u>20,920</u>	<u>(7,887)</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅盈利之16.5%(二零二四年：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抵免港幣16,000元(二零二四年：稅項支出港幣301,000元)計入截至二零二五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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於報告期結束後擬派末期股息每股港幣0.20元 (二零二四年：港幣0.06元)	<u>77,906</u>	<u>23,372</u>

於二零二六年三月三十一日舉行之會議上，董事會建議宣派末期股息每股港幣0.20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二零二六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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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0.06元(二零二四年：港幣0.06元)	<u>23,372</u>	<u>23,372</u>

8 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損港幣92,393,000元(二零二四年：港幣50,530,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零二四年：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(二零二四年：無)，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

9 投資物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	1,954,600	1,993,100
公允價值(虧損)/收益	(80,500)	9,900
出售投資物業	<u>-</u>	<u>(48,400)</u>
於十二月三十一日	<u>1,874,100</u>	<u>1,954,600</u>

本集團之投資物業已於二零二五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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔資產淨值	712	48,347
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	<u>19,620</u>	<u>26,984</u>
	<u>20,332</u>	<u>75,331</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	<u>658</u>	<u>810</u>
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	<u>2,034</u>	<u>1,434</u>

附註：

- (a) 應收金滙隆有限公司款項港幣20,278,000元(二零二四年：港幣27,794,000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658,000元(二零二四年：港幣810,000元)將於一年內收回，餘額港幣19,620,000元(二零二四年：港幣26,984,000元)將於一年後收回。
- (b) 應付Ultimate Vantage Limited款項港幣2,034,000元(二零二四年：港幣1,434,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

11 於合營公司之權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔負債淨值	(10,989)	(206)
應收合營公司款項(非即期部分)(附註(a))	<u>353,381</u>	<u>296,381</u>
	<u>342,392</u>	<u>296,175</u>

附註：

- (a) 應收Champion Estate (HK) Limited款項港幣353,381,000元(二零二四年：港幣296,381,000元)為無抵押、不計息及於一年後收回。於二零二四年十二月三十一日，港幣296,133,000元的款項按年利率3厘計息，而餘下款項港幣248,000元為不計息。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團就一間銀行提供予Champion Estate (HK) Limited定期貸款融資擔保港幣372,275,000元(二零二四年：港幣372,275,000元)，擔保比例按本公司於Champion Estate (HK) Limited的持股比例。

12 存貨

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已竣工物業：		
原成本	463,768	704,718
減：撥備	<u>(72,000)</u>	<u>(72,000)</u>
	<u>391,768</u>	<u>632,718</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。該項目已於截至二零二四年十二月三十一日止年度竣工。

已竣工物業預期將於一年內收回。

附註：

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已售存貨的原先成本	229,751	373,525
已售存貨的撥備撥回	(32,189)	-
存貨撥備	32,189	72,000
	<u>229,751</u>	<u>445,525</u>

13 應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,917	1,339
未攤銷應收租金	565	1,287
其他應收款項	2,513	2,610
其他按金	7,678	6,828
預付款項	3,192	10,531
應收一間聯營公司款項(附註10(a))	658	810
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	2,004	24,894
應收同系附屬公司款項(附註(b))	30,087	16,100
	<u>48,614</u>	<u>64,399</u>

附註：

(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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	1,041	1,023
31至90日	822	316
超過90日	54	-
	<u>1,917</u>	<u>1,339</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2,004,000元(二零二四年：港幣24,894,000元)及港幣26,751,000元(二零二四年：港幣15,058,000元)。結餘港幣14,927,000元(二零二四年：港幣39,952,000元)之賬齡為自收入確認日期起計30日內，而剩餘結餘港幣13,828,000元(二零二四年：無)之賬齡自收入確認日期起計超過90日。

14 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付賬款(附註(a))	9,433	14,699
其他應付款項	14,043	18,842
已收租務及其他按金	25,726	25,190
應計費用	23,249	69,183
應付一間聯營公司款項(附註10(b))	2,034	1,434
應付一間中介控股公司款項(附註(b))	38,590	13,821
應付同系附屬公司款項(附註(b))	2,759	1,842
	<u>115,834</u>	<u>145,011</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至90日	2,767	6,940
超過90日	6,666	7,759
	<u>9,433</u>	<u>14,699</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。該結餘包括應付一間中介控股公司款項港幣23,712,000元(二零二四年：無)，該款項為二零二六年第一季度預付之資產管理費，並將於下一年度確認為收入。
- (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10,871,000元(二零二四年：港幣11,603,000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。

管理層論述及分析

業務回顧

概覽

二零二五年香港物業市場迎來轉型與謹慎復蘇。隨著利率高企帶來的拖累逐步減退，加上政策扶持見效，市場氣氛有所改善，帶動香港住宅板塊成交量上升，價格溫和回升。儘管二零二五年住宅板塊錄得明顯復蘇，香港商業物業市場仍持續面臨壓力。儘管兩大市場表現分化，本集團憑藉涵蓋住宅銷售及商業租賃物業的多元化業務組合，於二零二五年表現穩健。

截至二零二五年十二月三十一日止年度(「年內」)，本集團錄得年內本公司股東應佔虧損約港幣92,300,000元(二零二四年：港幣50,500,000元)。

年內，本集團繼續持有位於香港之多項物業之股權(統稱「投資」)。此等投資概述如下：

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%	服務式住宅及酒店	服務式住宅及酒店	營運穩定
香港深水埗醫局街221-233號(「連方I」)	100%	物業發展	住宅	已竣工
位於香港新界沙田顯和里之沙田市地段第643號(「UNI Residence」)	50%	物業發展	住宅	發展中

回顧本集團的年度收入，主要來自(i)出租麗晶中心單位及泊車位；(ii)出租星寓的服務式住宅及酒店房間；(iii)銷售住宅單位；及(iv)提供資產管理服務(「**管理服務**」)。本年度之收入約為港幣596,700,000元(二零二四年：港幣775,500,000元)，降幅約為23%。下降主要由於(i)本年度移交予買家之連方I已售出單位減少；及(ii)資產管理服務產生的收入減少，此乃由於萬科香港訂約各方(定義見下文「持續關連交易」一節)減少其於香港、英國(「**英國**」)及美國(「**美國**」)相關項目的投資資本。

二零二五年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,874,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,954,600,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。公允價值虧損約為港幣80,500,000元(二零二四年：公允價值收益約港幣9,900,000元)。

資產管理

本集團為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，本集團提供管理服務之收入約為港幣166,800,000元(二零二四年：港幣180,900,000元)，下降約8%。有關減少乃由於年內萬科香港訂約各方於香港、英國及美國相關項目的投資資本總額減少。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提供管理服務之分部盈利減至約港幣35,400,000元(二零二四年：港幣45,200,000元)，減少約22%。有關減少主要由於(i)管理服務產生的收入減少，此乃由於萬科香港訂約各方減少於香港、英國及美國相關項目的投資資本；但被(ii)資產管理團隊的直接營運開支減少抵銷。

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約623,000平方呎(二零二四年：623,000平方呎)，相當於麗晶中心總建築面積60%(二零二四年：60%)。

於二零二五年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為93%（二零二四年十二月三十一日：94%），而於二零二五年十二月三十一日之每月平均租金為每平方呎港幣8.7元（二零二四年十二月三十一日：每平方呎港幣9.3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88,800,000元（二零二四年：港幣92,800,000元），減少約4%。有關減少主要由於年內平均租金減少。

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61,300,000元（二零二四年：港幣50,200,000元），漲幅約為22%。有關漲幅主要由於銀行貸款於去年悉數償還，利息支出減少。

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，已於年內出售；(iii)發展連方I；及(iv)發展UNI Residence之投資。

本集團其中一項物業發展項目是於本集團持有20%股權之聯營公司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。

本集團持有20%股權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，於二零二五年十二月三十一日約為港幣21,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣28,500,000元）。年內本集團之投資總額減少主要由於收回部分應收金滙隆款項約港幣7,500,000元（來自柏傲灣買家向金滙隆償還按揭）。

年內，本集團另一物業發展項目為本集團持有45%股權之聯營公司657-667 Mission Street Venture LLC及其附屬公司(統稱「Mission Street集團」)之投資。直至二零二五年十一月，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46,000,000元(二零二四年：港幣51,400,000元)。Mission Street集團已於年內出售Mission。

本集團持有連方I之全部權益，連方I為重建項目，旨在將位於香港九龍深水埗醫局街221-233號的該地塊重建為住宅物業。本集團根據發展計劃於二零二四年完成發展項目。於二零二五年十二月三十一日，連方I 158個單位中的122個已售出，所得款項總額約為港幣848,600,000元，而107個售出單位已交付買家。

本集團亦擁有UNI Residence之50%實際權益。該地塊位於香港沙田顯和里，現正發展為住宅物業，並於年內按照發展計劃進行發展。於二零二五年十二月三十一日，UNI Residence 240個單位中的127個單位已預售，所得款項總額約為港幣674,600,000元。年內，本集團應佔UNI Residence虧損港幣10,800,000元(二零二四年：港幣200,000元)，主要由於將UNI Residence撇減至可變現淨值。

年內，分部虧損約為港幣93,200,000元(二零二四年：港幣181,900,000元)，降幅約為49%。有關減少主要由於以下因素的綜合影響：(i)年內向買家移交已售單位減少，導致連方I產生淨虧損減少；(ii)去年將連方I撇減至可變現淨值，但年內並無此情況；但被(iii)年內應佔UNI Residence之虧損增加所抵銷。

服務式住宅及酒店

年內，本集團的服務式住宅及酒店包括星寓。本集團擁有星寓之全部權益。

年內，星寓的平均出租率約為83%(二零二四年：87%)，平均房租為港幣926元(二零二四年：港幣938元)。年內，星寓產生的收入約為港幣46,900,000元(二零二四年：港幣48,900,000元)。

年內，分部盈利約為港幣4,200,000元(二零二四年：港幣7,400,000元)，下降43%。下降主要由於(i)年內星寓產生的收入下降；及(ii)年內經營開支增加。

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9,200,000元(二零二四年：港幣7,600,000元)。有關增加主要由於總辦事處員工人數增加，引致員工成本增加。

融資收入

年內融資收入約為港幣11,300,000元(二零二四年：港幣19,700,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣10,600,000元(二零二四年：港幣18,600,000元)及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣700,000元(二零二四年：港幣1,100,000元)。融資收入減少乃主要由於年內銀行利率下降。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣4,105,600,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣4,221,300,000元)。該減少乃由於本公司股東應佔年內虧損港幣92,300,000元減去派付二零二四年末期股息港幣23,400,000元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無計息貸款及銀行融資(二零二四年十二月三十一日：零)。本集團於二零二五年十二月三十一日的租賃負債約港幣18,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣28,600,000元)以港幣計值及按固定利率基準安排。

於二零二五年十二月三十一日，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0.4%(二零二四年十二月三十一日：0.7%)。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(二零二四年十二月三十一日：零)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣686,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣457,200,000元)。麗晶中心及星寓目前均無產權負擔，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無合約承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年十二月三十一日：港幣744,600,000元)，當中港幣264,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣314,800,000元)已被動用，而本公司已根據相關合營協議，就提取之資金向銀行作出最高50%之擔保(二零二四年十二月三十一日：50%)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產並無抵押(二零二四年十二月三十一日：無)。

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產的具體計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團有82名僱員(二零二四年十二月三十一日：93名)。年內，員工成本(包括董事酬金)減少至約港幣104,500,000元(二零二四年：港幣114,400,000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

2026年香港物業市場前景預期讓人審慎樂觀，樓市下行週期有望終結，邁入新一輪平穩週期。儘管市場供應充足令樓市難以出現強勁反彈，但利率下行、租務需求強勁及購買力改善等因素共同為樓價穩定營造有利環境。

董事會預期，於二零二六年，隨著借貸成本下降及買家入市情緒改善，住宅價格料將回升。本集團將持續以保障財務狀況健康穩定為首要，以把握未來市場機遇。與此同時，為推進業務拓展及集團發展，本集團將持續關注優質投資機遇，致力為全體股東創造價值。

本集團預期於二零二六年位於香港之投資物業麗晶中心維持出租率及平均租金，服務式住宅及酒店星寓預計保持出租率及平均房租，住宅項目連方I會保持推售，並隨著於二零二六年交付已出售單位而使相關交易將持續入賬。此外，本集團的資產管理業務預期於二零二六年繼續貢獻穩定收入及盈利。

末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.20元(二零二四年：每股港幣0.06元)。待相關決議案於二零二六年六月十八日舉行之本公司股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)上通過後，建議末期股息將於二零二六年七月九日派付予本公司股東。

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) 為確定股東出席二零二六年股東週年大會及於會上投票之權利

為釐定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二六年六月十二日(星期一)至二零二六年六月十八日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二六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二零二六年六月十一日(星期四)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，本公司將於二零二六年六月二十五日(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二零二六年六月二十四日(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

自截至二零二五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

截至二零二五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第二部分所載企業管治守則(「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二零二五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

截至二零二五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。

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二零二五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二零二五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及香港聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司之年報將於適當時候登載於上述網站。

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：

程驍遠先生

蔡奮威先生

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，二零二六年三月三十一日