

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)

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	3	775,467	364,291
銷售及服務成本		(641,431)	(189,858)
毛利		134,036	174,433
其他收入及收益淨額	4	6,210	18,796
行政及其他經營開支		(160,722)	(53,368)
投資物業公允價值增加		9,900	54,268
經營(虧損)/盈利		(10,576)	194,129
融資收入	5(a)	19,694	18,314
融資成本	5(b)	(16,128)	(36,595)
應佔聯營公司業績		(51,228)	(130,239)
應佔合營公司業績		(179)	(27)
除稅前(虧損)/盈利	5	(58,417)	45,582
所得稅抵免/(開支)	6	7,887	(17,883)
年內(虧損)/盈利		(50,530)	27,699
以下人士應佔：			
本公司股東		(50,530)	27,699
非控股權益		-	-
年內(虧損)/盈利		(50,530)	27,699
		港幣	港幣
每股(虧損)/盈利—基本及攤薄	8	(0.13)	0.07

本公司股東就應佔年內(虧損)/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
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內(虧損)/盈利	(50,530)	27,699
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>(424)</u>	<u>1,041</u>
年內全面收益總額	<u>(50,954)</u>	<u>28,740</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(50,954)	28,740
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額	<u>(50,954)</u>	<u>28,740</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,954,600	1,993,100
物業、機器及設備		966,744	980,279
於聯營公司之權益	10	75,331	251,936
於合營公司之權益	11	296,175	256,114
遞延稅項資產		18,935	–
		<u>3,311,785</u>	<u>3,481,429</u>
流動資產			
存貨	12	632,718	939,657
應收賬款及其他應收款項	13	64,399	76,668
可收回稅項		2,186	3,283
銀行結餘及現金		457,222	610,286
		<u>1,156,525</u>	<u>1,629,894</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	(145,011)	(328,517)
合約負債		(7,705)	(36,272)
租賃負債		(10,378)	(5,026)
應付稅項		(18,493)	(16,534)
		<u>(181,587)</u>	<u>(386,349)</u>
流動資產淨值		<u>974,938</u>	<u>1,243,545</u>
總資產減流動負債		<u>4,286,723</u>	<u>4,724,974</u>

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款	15	-	(367,058)
租賃負債		(18,200)	(13,308)
遞延稅項負債		(47,225)	(48,984)
		<u>(65,425)</u>	<u>(429,350)</u>
資產淨值		<u>4,221,298</u>	<u>4,295,624</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>4,217,404</u>	<u>4,291,730</u>
本公司股東應佔總權益		<u>4,221,299</u>	4,295,625
非控股權益		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
總權益		<u>4,221,298</u>	<u>4,295,624</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, Uglan House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而本公司之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之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

截至二零二四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二零二四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（「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，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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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 準則第15號範圍內之客戶合約收入</i>		
物業管理費收入	16,667	17,558
資產管理費收入	180,938	216,186
來自服務式住宅及酒店的收入	48,913	10,236
<i>按時間點確認之國際財務報告準則／香港財務報告 準則第15號範圍內之客戶合約收入</i>		
銷售物業	452,810	-
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	76,139	79,747
投資工具之利息收入	-	40,564
	<u>775,467</u>	<u>364,291</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、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
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，惟機器及設備、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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業發展分部—客戶A	-	40,564
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	180,938	216,186
	<u>180,938</u>	<u>216,186</u>

營運分部

分部業績如下：

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	<u>60,078</u>	<u>(181,939)</u>	<u>45,151</u>	<u>7,377</u>	<u>(69,333)</u>
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>(50,300)</u>

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	<u>101,628</u>	<u>(125,390)</u>	<u>62,736</u>	<u>38,974</u>
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				45,582
所得稅開支				<u>(17,883)</u>
年內盈利				<u>27,699</u>

按分部劃分之資產總值

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業投資	1,956,692	1,994,844
物業發展	1,014,254	2,410,297
資產管理	72,905	68,855
服務式住宅及酒店	934,016	—
分部資產	3,977,867	4,473,996
機器及設備	—	9,631
遞延稅項資產	18,935	—
其他應收款項	12,100	14,127
可收回稅項	2,186	3,283
銀行結餘及現金	457,222	610,286
資產總值	4,468,310	5,111,323

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、存貨、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或售出存貨之地點。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、存貨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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	699,000	218,237	3,245,173	3,388,777
英國	7,756	13,289	—	—
美國	68,711	132,765	47,677	83,021
總計	775,467	364,291	3,292,850	3,471,798

4 其他收入及收益淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	50	56
來自關聯公司之管理費收入	4,417	4,894
出售投資物業之收益淨額	-	13,719
其他	1,743	127
	<u>6,210</u>	<u>18,796</u>

5 除稅前(虧損)/盈利

除稅前(虧損)/盈利乃經扣除/(計入)以下各項後得出：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(18,551)	(16,796)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(1,143)	(1,518)
	<u>(19,694)</u>	<u>(18,314)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	14,111	34,806
其他借款成本	872	1,356
	<u>14,983</u>	<u>36,162</u>
租賃負債之利息開支	1,145	433
	<u>16,128</u>	<u>36,595</u>
(c) 員工成本(包括董事酬金)		
向界定供款計劃供款	6,189	5,995
薪金、工資及其他福利	108,243	118,408
	<u>114,432</u>	<u>124,403</u>
(d) 其他		
核數師酬金		
—核數服務	1,153	1,130
—非核數服務	238	238
折舊	35,270	18,341
應收賬款減值虧損	75	-
投資工具減值虧損	-	30,654
存貨撥備	72,000	-
匯兌收益淨額	(305)	(1,233)
投資物業租金及相關收入經扣除港幣25,039,000元 (二零二三年：港幣26,242,000元)之直接開支	(67,767)	(71,063)
	<u>(67,767)</u>	<u>(71,063)</u>

6 所得稅(抵免)/開支

(a) 所得稅(抵免)/開支指：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅		
年度撥備	8,954	7,834
過往年度撥備不足	<u>1,397</u>	<u>514</u>
	<u>10,351</u>	<u>8,348</u>
即期稅項—海外		
年度撥備	12,257	10,434
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(9,801)</u>	<u>138</u>
	<u>2,456</u>	<u>10,572</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	<u>(20,694)</u>	<u>(1,037)</u>
	<u>(7,887)</u>	<u>17,883</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅盈利之16.5%(二零二三年：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301,000元(二零二三年：港幣99,000元)計入截至二零二四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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於報告期結束後擬派末期股息每股港幣0.06元 (二零二三年：港幣0.06元)	<u>23,372</u>	<u>23,372</u>

於二零二五年三月二十一日舉行之會議上，董事會建議宣派末期股息每股港幣0.06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二零二五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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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(二零二三年：港幣0.09元)	<u>23,372</u>	<u>35,058</u>

8 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損港幣50,530,000元(二零二三年：每股盈利乃按股東應佔盈利港幣27,699,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零二三年：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(二零二三年：無)，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

9 投資物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日	1,993,100	1,994,300
添置	-	1,935
公允價值收益	9,900	54,268
出售投資物業	<u>(48,400)</u>	<u>(57,403)</u>
於十二月三十一日	<u>1,954,600</u>	<u>1,993,100</u>

本集團之投資物業已於二零二四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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應佔資產淨值	48,347	216,966
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	26,984	34,970
	<u>75,331</u>	<u>251,936</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	810	1,081
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	1,434	134,834

附註：

- (a) 應收金滙隆有限公司款項港幣27,794,000元(二零二三年：港幣36,051,000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810,000元(二零二三年：港幣1,081,000元)將於一年內收回，餘額港幣26,984,000元(二零二三年：港幣34,970,000元)將於一年後收回。
- (b) 應付Ultimate Vantage Limited款項港幣1,434,000元(二零二三年：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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應佔負債淨值	(206)	(27)
應收合營公司款項(非即期部分)(附註(a))	296,381	256,141
	<u>296,175</u>	<u>256,114</u>

附註：

- (a) 應收Champion Estate (HK) Limited款項港幣296,381,000元(二零二三年：港幣256,133,000元)為無抵押及於一年後收回。港幣296,133,000元的款項(二零二三年：港幣256,133,000元)按年利率3厘計息，而餘下款項港幣248,000元(二零二三年：零)為不計息。於二零二三年十二月三十一日，應收Champion Estate Holdings Limited款項港幣8,000元為無抵押、不計息及於一年後收回。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
發展中物業	-	939,657
已竣工物業	632,718	-
	<u>632,718</u>	<u>939,657</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。於二零二三年十二月三十一日，有關物業正在施工中，施工已於截至二零二四年十二月三十一日止年度完成。

於二零二四年十二月三十一日已竣工物業預期將於一年內收回。於二零二三年十二月三十一日，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。

附註：

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
售出已竣工物業的賬面值	373,525	-
存貨撥備	72,000	-
	<u>445,525</u>	<u>-</u>

13 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,339	1,445
未攤銷應收租金	1,287	299
其他應收款項	2,610	2,192
其他按金	6,828	7,180
預付款項	10,531	9,364
應收一間聯營公司款項(附註10(a))	810	1,081
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	24,894	32,055
應收同系附屬公司款項(附註(b))	16,100	23,052
	<u>64,399</u>	<u>76,668</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30日	1,023	1,044
31至90日	316	401
	<u>1,339</u>	<u>1,445</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24,894,000元(二零二三年：港幣32,055,000元)及港幣15,058,000元(二零二三年：港幣20,184,000元)。結餘港幣39,952,000元(二零二三年：港幣52,239,000元)之賬齡為自收入確認日期起計30日內。

14 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付賬款(附註(a))	14,699	32,620
其他應付款項	18,842	19,413
已收租務及其他按金	25,190	26,751
應計費用	69,183	71,147
應付一間聯營公司款項(附註10(b))	1,434	134,834
應付一間中介控股公司款項(附註(b))	13,821	37,319
應付同系附屬公司款項(附註(b))	1,842	6,433
	<u>145,011</u>	<u>328,517</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至90日	6,940	19,077
超過90日	7,759	13,543
	<u>14,699</u>	<u>32,620</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11,603,000元(二零二三年：港幣12,975,000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。

15 銀行貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押銀行貸款	-	367,596
資本化其他借貸成本	-	(538)
	<hr/>	<hr/>
銀行貸款總額	-	367,058
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年後但兩年內	-	367,058
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，其中港幣367,596,000元已動用。銀行融資按香港銀行同業拆息加年利率1.6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。

於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款悉數償還，銀行融資已註銷。

管理層論述及分析

業務回顧

概覽

二零二四年是充滿挑戰的一年，全球經濟面臨多重不利因素，包括經濟不確定性、利率高企、流動性緊縮及地緣政治局勢緊張，對多個經濟體及房地產市場造成衝擊，有關危機導致信貸供應受幹擾，投資意欲下降，為經濟增長帶來重大的不確定性。鑑於上述因素影響，香港房地產市場亦因買家及投資者趨於審慎而承受銷售低迷帶來的壓力。

儘管香港房地產市場面臨重重挑戰，本集團憑藉涵蓋住宅銷售及租賃物業的多元化業務組合，通過住宅單位項目落成交付及租賃物業穩定的出租率，依然保持著穩健的財務表現。

本集團錄得年內本公司股東應佔虧損約港幣50,500,000元(二零二三年：盈利港幣27,700,000元)。

年內，本集團繼續持有位於香港以及美國(「美國」)三藩市之若干物業之股權(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	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	已竣工
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

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775,500,000元(二零二三年：港幣364,300,000元)，增幅約為113%。增長主要由於以下各項之綜合影響所致：(i)星寓於二零二三年九月營業產生的收入增加；(ii)年內將連方I的售出單位移交予買家；但收入因下列各項而減少：(iii)年內並無投資工具(「**投資工具**」)的利息收入，此乃由於為發展位於美國紐約25 Park Row之物業提供所需資金之投資工具的本金已於截至二零二三年十二月三十一日止年度悉數收回，而於二零二三年十二月三十一日，本集團不再於投資工具中擁有任何權益；及(iv)資產管理服務產生的收入減少，此乃由於萬科置業(香港)有限公司及其附屬公司(「**萬科香港訂約各方**」)減少於香港、英國(「**英國**」)及美國相關項目的投資資本。

於二零二四年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,954,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,993,100,000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48,400,000元(二零二三年：港幣57,400,000元)後，公允價值收益約為港幣9,900,000元(二零二三年：港幣54,300,000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180,900,000元(二零二三年：港幣216,200,000元)，下降約16%。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。

截至二零二四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45,200,000元(二零二三年：港幣62,700,000元)，減少約28%。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。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約623,000平方呎(二零二三年：637,000平方呎)，相當於麗晶中心總建築面積60%(二零二三年：62%)。

於二零二四年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為94%(二零二三年十二月三十一日：93%)，而於二零二四年十二月三十一日之每月平均租金為每平方呎港幣9.3元(二零二三年十二月三十一日：每平方呎港幣9.6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92,800,000元(二零二三年：港幣97,300,000元)，減少約5%。有關減少主要由於年內若干單位出售，可出租面積減少。

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50,200,000元(二零二三年：港幣47,400,000元)，漲幅約為6%。有關漲幅主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)銀行貸款於年內悉數償還，利息支出減少；及(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得出售麗晶中心若干單位之收益，但年內並無此情況。

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)發展連方I；及(iv)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，於二零二四年十二月三十一日約為港幣28,500,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣170,000,000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8,300,000元(來自柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)；及(ii)收取Ultimate Vantage的股息約港幣133,400,000元；及(iii)本集團應佔TW6聯營公司年內盈利約港幣200,000元(二零二三年：港幣200,000元)的綜合影響。

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。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51,400,000元(二零二三年：港幣130,400,000元)。應佔虧損減少主要由於本年內Mission的公允價值虧損減少。

本集團持有連方I之全部權益，連方I為重建項目，旨在將該地塊重建為住宅物業。本集團根據發展計劃於年內已完成發展項目。截至本公告日期，109個單位已售出，所得款項總額約為港幣772,000,000元，而84個售出單位已交付買家。於二零二四年十二月三十一日，連方I因各項本地市場因素而撇減至可變現淨值。

本集團亦擁有顯和里物業之50%實際權益。顯和里物業現正重建為住宅物業，並根據發展計劃於年內進行發展。

年內，分部虧損約為港幣181,900,000元(二零二三年：港幣125,400,000元)，增幅約為45%。虧損增加主要由於(i)向買家移交已售單位時，連方I產生淨虧損；(ii)將連方I撇減至可變現淨值的綜合影響；但被(iii)年內Mission的公允價值虧損減少所抵銷。

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。星寓已重新發展為服務式住宅及酒店，並於二零二三年九月營業。

年內，星寓的平均出租率約為87%（二零二三年：74%），平均房租為港幣938元（二零二三年：港幣811元）。年內，星寓產生的收入約為港幣48,900,000元（二零二三年：港幣10,200,000元）。

年內，分部盈利約為港幣7,400,000元。

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7,600,000元（二零二三年：港幣10,200,000元）。有關減少主要由於員工人數減少，引致員工成本減少。

融資收入

年內融資收入約為港幣19,700,000元（二零二三年：港幣18,300,000元），包括銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣18,600,000元（二零二三年：港幣16,800,000元）及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣1,100,000元（二零二三年：港幣1,500,000元）。融資收入增加乃主要由於全年利率較高。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣4,221,300,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣4,295,600,000元）。該減少乃由於本公司股東應佔年內虧損港幣50,900,000元減去派付二零二三年末期股息港幣23,400,000元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團其他借貸約港幣28,600,000元（二零二三年十二月三十一日：計息銀行及其他借貸約港幣385,400,000元）主要以港幣計值。於二零二三年十二月三十一日的港幣367,100,000元銀行貸款按浮動利率基準安排。於二零二四年十二月三十一日的港幣28,600,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣18,300,000元）租賃負債則按固定利率基準安排。計息銀行及其他借貸減少主要由於年內全數償還銀行貸款所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無已動用的銀行融資。於二零二三年十二月三十一日，本集團一筆銀行融資為港幣721,200,000元，其中約港幣367,600,000元已動用。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無未償還銀行貸款。於二零二三年十二月三十一日，經扣除資本化其他借貸成本約港幣500,000元後，未償還銀行貸款總額約為港幣367,100,000元。此銀行貸款的到期日載於本公告第15頁。未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於二零二四年 十二月三十一日	於二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
一年後但兩年內	-	367,058

於二零二四年十二月三十一日，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0.7%(二零二三年十二月三十一日：9.0%)。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(二零二三年十二月三十一日：零)。債務對權益比率減少乃主要由於年內悉數全數償還銀行貸款。

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣457,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣610,300,000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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無合約承擔(二零二三年十二月三十一日：港幣6,900,000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，當中港幣367,600,000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。該銀行融資已於年內全數償還未償還銀行貸款後註銷。因此，本公司不再根據此擔保承擔責任，而於二零二四年十二月三十一日，該擔保不再為本集團的或然負債。

於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年十二月三十一日：港幣744,600,000元)，當中港幣314,800,000元(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：50%)。

資產抵押

於二零二四年八月十九日全數清償未償還銀行貸款後，本集團資產上的貸款抵押已全數解除。

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產並無抵押。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有93名僱員(二零二三年十二月三十一日：100名)。年內，員工成本(包括董事酬金)減少至約為港幣114,400,000元(二零二三年：港幣124,400,000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為零(二零二三年：港幣4,000,000元)。有關金額減少，主因為本集團自二零二三年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，使萬科香港收回的租金開支減少。

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

香港房地產市場的未來可能是挑戰與發展機遇共存。短期而言，市場可能面對來自全球經濟不明朗因素、高利率及地緣政治緊張局勢的壓力，抑制房地產市場的投資意欲及需求。然而，政府持續的刺激措施(例如取消所有需求管理措施、以及實施優秀人才入境計劃和新資本投資者入境計劃)，將有效提振住宅房屋需求及房地產投資意欲。展望未來，本集團對香港整體物業市場保持謹慎樂觀。

董事會預期於二零二五年，儘管現存不利狀況，但香港房地產市場仍可憑藉其韌性逐步回穩。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。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。

本集團預期於二零二五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，並隨著於二零二五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二零二五年繼續貢獻穩定收入及盈利。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣0.06元(二零二三年：每股港幣0.06元)。待相關決議案於二零二五年六月十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上通過後，建議末期股息將於二零二五年六月三十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) 為確定股東出席二零二五年股東週年大會及於會上投票之權利

為釐定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二五年六月十日(星期二)至二零二五年六月十三日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記及過戶手續。為符合資格出席二零二五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二零二五年六月九日(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，本公司將於二零二五年六月十九日(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二零二五年六月十八日(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

自截至二零二四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

截至二零二四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之企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分所載守則條文規定。

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。經向本公司董事作出特定查詢後，本公司全體董事確認彼等於截至二零二四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。

買賣或贖回上市證券

截至二零二四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上市證券。於二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

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二零二四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二零二四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：

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，二零二五年三月二十一日