

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

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月
未經審核業績公佈

中期業績

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二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核中期業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	3	51,136	50,328
服務成本		(10,514)	(10,705)
毛利		40,622	39,623
其他收入	4	355	194
行政開支、租務及市場推廣開支		(18,836)	(6,336)
投資物業公允價值增加		32,564	136,005
經營盈利		54,705	169,486
融資收入	5(a)	14,666	7,440
應佔聯營公司業績		14,451	756
除稅前盈利	5	83,822	177,682
稅項支出	6	(6,060)	(6,718)
期內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		77,762	170,964
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	7	0.20	0.44

本公司股東已獲派及應獲派之股息詳情載於附註8。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	9	9,823	137
投資物業	10	3,136,799	1,968,000
於聯營公司之權益	11	481,574	338,435
投資工具	12	522,798	–
其他非流動資產	13	52,337	–
		<u>4,203,331</u>	<u>2,306,572</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	13	14,696	5,074
應收一間聯營公司款項	11	6,375	7,973
可收回稅項		1,806	1,827
銀行結餘及現金		934,533	1,425,085
		<u>957,410</u>	<u>1,439,959</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	(63,838)	(31,919)
應付予一間中介控股公司款項	15	(17,559)	(1,322)
應付予一間聯營公司款項	11	(125,585)	–
應付予同系附屬公司款項	15	(26,534)	–
來自一間中介控股公司貸款	16	(365,979)	–
銀行貸款	18	(9,919)	–
租賃負債	17	(2,522)	–
應付稅項		(10,205)	(5,557)
		<u>(622,141)</u>	<u>(38,798)</u>
流動資產淨值		<u>335,269</u>	<u>1,401,161</u>
總資產減流動負債		<u>4,538,600</u>	<u>3,707,733</u>

		未經審核 於二零一九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款	18	(728,735)	–
租賃負債	17	(57,948)	–
遞延稅項負債		(42,235)	(40,966)
		<u>(828,918)</u>	<u>(40,966)</u>
資產淨值		<u>3,709,682</u>	<u>3,666,767</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>3,705,576</u>	<u>3,662,872</u>
本公司股東應佔總權益		3,709,471	3,666,767
非控股權益		<u>211</u>	<u>–</u>
總權益		<u>3,709,682</u>	<u>3,666,767</u>

附註

1. 一般資料

本公司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，而其香港主要辦事處地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本集團主要從事資產管理以及物業發展及投資業務。

本公司董事會認為萬科企業股份有限公司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. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

本公佈所載中期業績並不構成本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，惟乃摘錄自該報告。

未經審核綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定而編製。

除預期反映在截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表之(1)附註2(b)所載會計政策變動；及(2)附註12所載就投資工具採用之新會計政策外，中期財務資料乃根據與截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用相同會計政策編製。

按照香港會計準則第34號編製中期財務資料時，管理層須作出影響政策之應用以及年內截至目前為止之資產、負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果與此等估計或有差異。

中期財務資料包括簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括對理解自二零一八年年末財務報表結算以來本集團財務狀況變動及表現而言屬重大之事項及交易之解釋。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）對編製完整財務報表所要求全部資料。

中期財務資料乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。此外，本公司之審核委員會已審閱中期財務資料。

(b) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效之新香港財務報告準則、香港財務報告準則第16號「租賃」及若干香港財務報告準則之修訂。

除香港財務報告準則第16號外，概無任何發展對中期財務資料編製或呈列本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。

因採納香港財務報告準則第16號以致本集團會計政策出現之主要變動概述如下。

作為承租人

作為承租人，根據評估租賃是否將本集團相關資產絕大部分所有權之風險及回報轉讓，本集團先前根據香港會計準則第17號將租賃分類為經營或融資租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團須在身為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

本集團決定就租期為12個月或以下之短期租賃及低價值資產租賃採用確認豁免。就其他資產租賃而言，本集團確認使用權資產及租賃負債。

作為出租人

香港財務報告準則第16號並無重大改變出租人根據香港會計準則第17號入賬租賃之方式。

對中期財務資料之影響

採納香港財務報告準則第16號對本集團權益之期初結餘並無任何影響，原因為本集團於二零一八年十二月三十一日前並無作為承租人訂立任何租約。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就按固定每月付款條款租賃辦公室物業訂立新租約，並收購一間附屬公司連同租賃安排。此等租約之財務影響載於附註9、17及19。

3. 收入及分部資料

(a) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
香港會計準則第17號範圍內之收入		
投資物業之租金收入	43,347	42,649
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入		
物業管理費收入	<u>7,789</u>	<u>7,679</u>
	<u>51,136</u>	<u>50,328</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、融資成本及稅項支出。

本集團已按與提供予本集團首席營運決策人以分配資源及評估業務表現之內部報告一致之方式呈列下列兩個分部：

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，並長遠從物業升值中獲益

物業發展及融資： 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手續費及利息收入

分部業績如下：

截至二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<u>51,136</u>	<u>-</u>	<u>51,136</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	40,045	18,001	58,046
投資物業公允價值增加	<u>32,564</u>	<u>-</u>	<u>32,564</u>
分部業績	72,609	18,001	90,610
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(17,904)
融資收入—銀行利息收入			<u>11,116</u>
除稅前盈利			83,822
稅項支出			<u>(6,060)</u>
期間盈利			<u>77,762</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<u>50,328</u>	<u>-</u>	<u>50,328</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	38,869	4,261	43,130
投資物業公允價值增加	<u>136,005</u>	<u>-</u>	<u>136,005</u>
分部業績	174,874	4,261	179,135
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(5,499)
融資收入—銀行利息收入			<u>4,046</u>
除稅前盈利			177,682
稅項支出			<u>(6,718)</u>
期間盈利			<u>170,964</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
手續費收入	-	111
就提前終止租約自租戶收取之補償金	300	32
其他	55	51
	<u>355</u>	<u>194</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(11,116)	(4,046)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(3,550)	(3,394)
	<u>(14,666)</u>	<u>(7,440)</u>
(b) 其他		
折舊	48	56
向界定供款計劃供款	53	37
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	4,258	3,260
匯兌虧損淨額	1,651	-
投資物業租金及相關收入經扣除港幣10,514,000元 (截至二零一八年六月三十日止六個月： 港幣10,705,000元)之直接開支	(40,622)	(39,623)
	<u>(40,622)</u>	<u>(39,623)</u>

6. 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	4,791	5,228
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	1,269	1,490
	<u>6,060</u>	<u>6,718</u>

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5%(截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

應佔聯營公司稅項支出港幣277,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣8,000元)已計入期間聯營公司業績。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣77,762,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣170,964,000元)及期間內已發行股份389,527,932股(截至二零一八年六月三十日止六個月：389,527,932股)計算。

由於本公司於期間內並無已發行潛在攤薄股份(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

8. 股息

(a) 中期期間股息

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於中期期間內批准及派付之過往財政年度股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
於期間內批准及派付之過往財政年度末期股息 每股港幣0.09元(截至二零一八年六月三十日 止六個月：港幣0.03元)	<u>35,058</u>	<u>11,686</u>

9. 物業、機器及設備

於期間內添置物業、機器及設備港幣9,656,000元，即按固定每月付款條款租賃辦公室物業所產生之使用權資產。

10. 投資物業

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	1,968,000	1,830,000
收購附屬公司(附註19)	1,135,339	-
添置	896	1,995
公允價值收益	<u>32,564</u>	<u>136,005</u>
於六月三十日/十二月三十一日	<u>3,136,799</u>	<u>1,968,000</u>

本集團之投資物業於二零一九年六月三十日重新估值。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。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。

11. 於聯營公司之權益及應收／應付聯營公司款項

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值(附註(a))	249,915	79,714
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(b)(i))	<u>231,659</u>	<u>258,721</u>
	<u>481,574</u>	<u>338,435</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b)(i))	<u>6,375</u>	<u>7,973</u>
應付予一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b)(ii))	<u>(125,585)</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 結餘包括於期間內透過收購附屬公司而新收購之聯營公司港幣157,165,000元(見附註19)。
- (b) 應收／應付聯營公司款項包括：
- (i) 應收金滙隆有限公司款項為港幣238,034,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣266,694,000元)，有關款項為無抵押及按港元最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣6,375,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣7,973,000元)將於一年內收回，餘額港幣231,659,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣258,721,000元)將於一年後收回。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，應付Ultimate Vantage Limited款項為港幣125,585,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

12. 投資工具

有關工具按年利率14.15厘計息，並將於二零二零年十二月二十日到期(借款人可行使延期一年選擇權)。有關工具由借款人之一間控股公司作擔保。結餘港幣341,305,000元以借款人之股權作抵押，而餘款港幣181,493,000元則為無抵押。

有關工具按攤銷成本列賬，原因為其持作收取純粹為支付本金及利息之合約現金流量。有關工具之利息收入採用實際利率法計算。

13. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	891	530
未攤銷應收租金	61,276	944
其他應收款項	865	870
按金	3,243	2,603
預付賬款	758	127
	<u>67,033</u>	<u>5,074</u>
指：		
即期	14,696	5,074
非即期(未攤銷應收租金)	52,337	-
	<u>67,033</u>	<u>5,074</u>

於報告期末，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	810	500
31至90日	81	30
	<u>891</u>	<u>530</u>

應收賬款自收入確認日期起計15日內到期。

14. 其他應付款項及應計費用

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	1,191	1,148
預收款項	13,857	510
已收租務及其他按金	24,777	24,673
應計費用	24,013	5,588
	<u>63,838</u>	<u>31,919</u>

除就物業收取之租務及其他按金港幣16,379,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣15,015,000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確認為收入或按要求償還。

15. 應付予一間中介控股公司及同系附屬公司款項

應付予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。

16. 來自一間中介控股公司貸款

來自一間中介控股公司貸款為無抵押、按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加年利率2.1厘或貸款人最近期平均資本成本(以較高者為準)計息及須於本集團可獲得第三方融資時償還。

17. 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債於報告期末之餘下合約到期情況：

	於二零一九年 六月三十日		於二零一八年 十二月三十一日	
	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元
一年內	2,522	5,298	-	-
一年後但兩年內	2,659	5,341	-	-
兩年後但五年內	4,515	12,051	-	-
五年後	50,774	292,020	-	-
	<u>57,948</u>	<u>309,412</u>	-	-
	<u>60,470</u>	<u>314,710</u>	-	-
減：未來利息開支總額		(254,240)		-
租賃負債現值		<u>60,470</u>		-

18. 銀行貸款

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
有抵押銀行貸款	741,786	-
資本化其他借貸成本	(3,132)	-
銀行貸款總額	<u>738,654</u>	-
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	9,919	-
一年後但兩年內	9,919	-
兩年後但五年內	718,816	-
	<u>728,735</u>	-
銀行貸款總額	<u>738,654</u>	-

於二零一九年六月三十日，銀行融資75,000,000英鎊(相當於港幣743,910,000元)以一間附屬公司所持所有資產作抵押，其中包括本集團於二零一九年六月三十日之投資物業港幣1,135,339,000元。

在銀行融資總額中，於二零一九年六月三十日已動用結餘為74,785,000英鎊(相當於港幣741,786,000元)。銀行貸款按倫敦銀行同業拆息加年利率1.95厘計息，並將於二零二二年一月十六日到期。根據銀行融資協議，截至二零一九年一月十五日之所有應計利息均資本化為貸款結餘。

銀行融資須遵守與若干上述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附屬公司已發行股本之實益權益。

於二零一九年六月三十日，概無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。

19. 收購附屬公司

於期間內，本集團收購以下附屬公司：

收購 Lithium Topco Limited

於二零一九年三月七日，本集團與中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)訂立協議，以收購Lithium Topco Limited約99.95%實際權益，代價為40,997,000英鎊(相當於約港幣406,643,000元)。Lithium Topco Limited及其附屬公司(「倫敦目標集團」)主要於英國從事物業投資業務。

收購 657-667 Mission Limited

於二零一九年三月七日，本集團與萬科香港訂立協議，以收購657-667 Mission Limited全部已發行股本，代價為20,111,000美元(相當於約港幣157,096,000元)。657-667 Mission Limited及其附屬公司及聯營公司(「三藩市目標集團」)主要於美國從事物業投資業務。

收購 Supreme J Limited

於二零一九年三月七日，本集團與同系附屬公司喬戈裏投資(香港)有限公司訂立協議，以收購Supreme J Limited全部已發行股本，代價為66,927,000美元(相當於約港幣522,798,000元)。Supreme J Limited(「紐約目標公司」)主要投資於投資工具。

上述交易之詳情於本公司日期為二零一九年三月八日之公佈及本公司日期為二零一九年五月二十一日之通函披露。該等交易已獲本公司股東於二零一九年六月六日舉行之股東特別大會批准，並於二零一九年六月三十日完成。

於收購日期後，收購附屬公司對本集團資產及負債之共同影響如下：

	倫敦 目標集團 港幣千元	三藩市 目標集團 港幣千元	紐約 目標公司 港幣千元	總計 港幣千元
投資物業	1,135,339	-	-	1,135,339
於聯營公司之權益	-	157,165	-	157,165
投資工具	-	-	522,798	522,798
應收賬款及其他應收款項	61,177	-	-	61,177
銀行結餘及現金	28,862	-	-	28,862
其他應付款項及應計費用	(23,576)	-	-	(23,576)
應付予一間中介控股公司款項	(3,960)	(51)	-	(4,011)
應付予同系附屬公司款項	(714)	(18)	-	(732)
銀行貸款	(738,654)	-	-	(738,654)
租賃負債	(50,815)	-	-	(50,815)
應付稅項	(813)	-	-	(813)
已識別資產及負債淨額	406,846	157,096	522,798	1,086,740
非控股權益	(203)	-	-	(203)
總代價	<u>406,643</u>	<u>157,096</u>	<u>522,798</u>	<u>1,086,537</u>
已付現金代價	386,997	164,870	497,710	1,049,577
應付代價(計入應付予 一間中介控股公司及 同系附屬公司款項)	<u>19,646</u>	<u>(7,774)</u>	<u>25,088</u>	<u>36,960</u>
總代價	<u>406,643</u>	<u>157,096</u>	<u>522,798</u>	<u>1,086,537</u>
已付現金代價	386,997	164,870	497,710	1,049,577
所收購銀行結餘及現金總額	<u>(28,862)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(28,862)</u>
現金流出淨額	<u>358,135</u>	<u>164,870</u>	<u>497,710</u>	<u>1,020,715</u>

鑑於上述收購事項於二零一九年六月三十日完成，上述附屬公司於期間內並無為本集團貢獻任何收入或盈利。倘收購事項於二零一九年一月一日發生，則期間本公司權益股東應佔收入及盈利分別為港幣77,368,000元及港幣157,016,000元。

本集團就上述收購事項產生收購相關成本港幣9,093,000元，並已計入「行政開支、租務及市場推廣開支」。

管理層論述及分析

業務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)，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。期間收入為港幣51,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣50,300,000元)，增幅為2%。增長主要由於期間內之麗晶中心之單位平均出租率有所提升及平均租金有所增長。

於二零一九年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣2,001,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,968,000,000元)，增幅為2%。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900,000元後，期間公允價值收益為港幣32,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣136,000,000元)。由於投資物業公允價值收益金額下跌，股東應佔期間盈利減至港幣77,700,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣171,000,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於期間內之相關盈利為港幣45,200,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣35,000,000元)，增幅為29%。增加主要由於本集團應佔聯營公司盈利及利息收入上升。

於二零一九年六月三十日，本集團完成收購位於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)(「收購事項」)。收購事項包括收購(i)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；(ii)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之投資物業(「**Mission**」)之45%實際權益；及(iii)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49%實際權益之控股實體之100%權益。此外，管理服務框架協議亦於二零一九年六月三十日生效，據此，本集團向萬科置業(香港)有限公司及其若干附屬公司(「**萬科香港訂約各方**」，包括可能於美國及英國任何房地產發展及/或投資項目中擁有權益之萬科企業股份有限公司(「**萬科**」)其他附屬公司)提供管理服務(「**管理服務**」)。

有關收購事項及管理服務之詳情，請參閱本公司有關收購事項及管理服務日期為二零一九年三月八日之公佈及日期為二零一九年五月二十一日之通函。

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分別擁有總建築面積約657,000平方呎及約76,000平方呎，相當於總建築面積分別64%及100%。

本集團另一物業投資為於本集團擁有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。

於期間內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金均有調升。於二零一九年六月三十日，麗晶中心之出租率維持在98%(二零一八年六月三十日：97%)之高水平，而於二零一九年六月三十日之平均租金為每平方呎港幣9.9元(二零一八年六月三十日：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。出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額為港幣51,100,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣50,300,000元)。

於期間內，Ryder Court並無為本集團帶來收入，本集團亦無應佔Mission Street集團業績，原因為本集團於二零一九年六月三十日方始完成收購事項。於二零一九年下半年，預期Ryder Court將為本集團帶來收入及本集團將應佔Mission Street集團業績。

於期間內之經營毛利為港幣40,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣39,600,000元)，成本與收入比率為21%(截至二零一八年六月三十日止六個月：21%)。

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麗晶中心公允價值變動前之期間分部盈利為港幣40,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣38,900,000元)。增加主要由於經營毛利增加。

物業發展

本集團之物業發展項目指於本集團擁有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**」)而成立之公司。截至本公佈日期，逾99%單位已售出，所得款項總額約為港幣100億元。柏傲灣大部分已售出單位亦已於二零一八年第四季交付予買家。

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(「提供按揭」)。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「該等聯營公司」)之投資總額包括應佔該等聯營公司資產淨值及應收該等聯營公司款項，於二零一九年六月三十日約為港幣330,800,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣346,400,000元)。於期間內本集團之投資總額減少主要由於獲償還應收Ultimate Vantage款項約港幣1,400,000元及獲償還部分應收金滙隆款項約港幣28,700,000元(資金來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)。於期間內，本集團亦自Ultimate Vantage收取墊款港幣125,600,000元，有關款項為Ultimate Vantage按其股東各自之股權比例而向其所有股東墊付之墊款，並應佔聯營公司盈利港幣14,500,000元。

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Park Row提供所需資金之投資工具49%實際權益。於期間內，投資工具並無為本集團帶來利息收入，惟預期將於二零一九年下半年為本集團帶來利息收入。

於期間內之分部盈利約為港幣18,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣4,300,000元)，主要由於錄得應佔聯營公司盈利。

於期間內，本集團應佔聯營公司盈利約為港幣14,500,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣800,000元)。增長主要由於確認Ultimate Vantage有關TW6項目之盈利。

資產管理

自二零一九年下半年起，本集團將就萬科香港訂約各方於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。

總辦事處及企業開支

於期間內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)為港幣17,900,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣5,500,000元)。增加主要由於期間內員工成本上漲以及就收購事項及管理服務之意見產生法律及專業費用。

融資收入

於期間內，供股(定義見下文)所得餘下所得款項淨額及該等聯營公司還款已存入銀行以賺取利息收入。於期間內融資收入約為港幣14,700,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣7,400,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入由截至二零一八年六月三十日止六個月約港幣4,000,000元增至期間內約港幣11,100,000元。融資收入增加主要由於銀行利率及銀行結餘均有所上升。於期間內，應收金滙隆股東貸款利息收入約為港幣3,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣3,400,000元)。

報告期後事項

於報告日期後概無發生已經或可能對本集團之營運、業績或狀況造成重大影響之事項。

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。

於期間內，本公司已按以下用途動用供股所得款項淨額：

目的	於	於期間內 已動用金額 港幣百萬元	於
	二零一九年 一月一日 未動用總額 港幣百萬元		二零一九年 六月三十日 已動用總額 港幣百萬元
收購土地或物業	393	(393)	(393)
透過金滙隆提供按揭	—	—	(243)
不包括於TW6銀行融資許可 用途內之銷售及市場推廣開支 以及其他支出	—	—	(46)
升級麗晶中心之空調系統	—	—	(27)
總計	<u>393</u>	<u>(393)</u>	<u>(709)</u>

於期間內，供股餘下所得款項淨額約港幣393,000,000元已用作支付收購事項部分代價。因此，於二零一九年六月三十日，供股所得款項淨額已獲全數動用。

本公司於日期為二零一八年二月二十六日之公佈所披露之所得款項擬定用途概無重大變動。

流動資金、財務資源、負債比率及資本架構

於二零一九年六月三十日，本公司股東應佔權益為港幣3,709,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,666,800,000元)。增加乃源自本公司股東應佔期間盈利港幣77,700,000元減去派付二零一八年末期股息港幣35,000,000元。

於二零一九年六月三十日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣1,165,100,000元(二零一八年十二月三十一日：無)主要以英鎊計值。銀行貸款港幣738,600,000元及來自一間中介控股公司貸款港幣366,000,000元按浮動利率基準安排，而租賃負債港幣60,500,000元則按固定利率基準安排。增加乃由於就本集團物業投資業務及收購事項獲得融資。

於二零一九年六月三十日，本公司銀行融資為75,000,000英鎊(相當於約港幣743,900,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)，其中74,800,000英鎊(相當於約港幣741,800,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)已動用。經扣除資本化其他借貸成本港幣3,100,000元(二零一八年十二月三十一日：無)後，未償還銀行貸款總額為港幣738,600,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。於二零一九年六月三十日，本集團來自一間中介控股公司借貸融資為41,000,000英鎊(相當於港幣406,600,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)，其中36,900,000英鎊(相當於港幣366,000,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)已動用。來自一間中介控股公司貸款將於本集團可獲得第三方融資時支付。於二零一九年六月三十日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或按要求	9,919	-
一年後但兩年內	9,919	-
兩年後但五年內	718,816	-
	<u>738,654</u>	<u>-</u>

於二零一九年六月三十日，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31.4%(二零一八年十二月三十一日：無)。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6.2%(二零一八年十二月三十一日：無)。

於二零一九年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為港幣934,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,425,100,000元)。本集團其中一項投資物業麗晶中心目前並無產權負擔，於有需要時可用作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。本集團就其英鎊外匯風險進行自然對沖，方法為以來自一間中介控股公司貸款撥資其於Ryder Court之股本投資。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一八年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何未償還或然負債及財務擔保(二零一八年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團有抵押銀行貸款以間接非全資附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited所持全部資產作抵押，該公司持有本公司位於倫敦之投資物業Ryder Court。

於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

除未經審核中期業績附註19所披露之收購事項外，於期間內，並無任何其他於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有33名僱員(二零一八年十二月三十一日：三名)。由於董事人數上升及香港辦事處僱員之平均薪酬待遇上漲，故於期間內之員工成本(包括本公司董事(「董事」)酬金)增至約港幣4,300,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣3,200,000元)。於二零一九年六月三十日，28名僱員調往本集團，而本集團於期間內並無就此等員工產生任何員工成本。

萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)按成本基準為本集團提供行政及管理支援。於期間內應付萬科香港之費用總額約為港幣1,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣1,300,000元)，減幅主要歸因於期間內香港辦事處僱員平均人數跌至五名(截至二零一八年六月三十日止六個月：六名)。

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傭福利。

股息

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

展望

儘管中美貿易戰、英國脫歐及香港近期經濟充斥不明朗因素，惟二零一九年上半年香港樓價仍錄得升幅，而美國及英國樓價維持穩定。本集團將抱持審慎樂觀態度，繼續在香港及海外物業市場尋覓機會多元化發展及擴展業務。

進行收購事項以及具備英國及美國物業市場相關專業知識及經驗之相關管理人員加入，將提升本集團進一步在英國及美國投資及拓展之能力。借助萬科穩健的業務關係及其適當的協助，本集團將繼續發展為萬科集團之核心投資平台。

本集團之香港投資物業麗晶中心及倫敦投資物業Ryder Court之出租率及平均租金預期將於二零一九年下半年維持目前之高水平。此外，本集團新收購之英國及美國投資物業及投資工具預期將於二零一九年下半年帶來收入及盈利。

遵守企業管治守則

本公司於期間內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整段期間內一直遵守標準守則所載規定標準。本公司亦就有關僱員(按企業管治守則所界定該詞之涵義)買賣本公司證券事宜制定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

中期財務資料之審閱

本集團於期間內之中期財務資料為未經審核，惟經本公司之獨立核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，其無保留意見之審閱報告載於即將寄予股東之中期報告內。中期財務資料亦經由本公司之審核委員會(其並無任何意見分歧)審閱。

買賣或贖回股份

於期間內，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。

刊發業績公佈及中期報告

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。本公司之中期報告將於適當時候寄發予股東並登載於上述網站。

承董事會命
萬科置業(海外)有限公司
執行董事兼首席執行官
闕東武

香港，二零一九年八月十五日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)、李凱彥先生、Lin Lily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、張安志先生