

# vanke

## 萬科海外投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

# 2021 中期報告

截至二零二一年六月三十日止六個月

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

張旭(主席)

關東武(首席執行官)

李凱彥

周悅

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

### 非執行董事

陳志裕

(自二零二一年五月二十六日起辭任)

### 獨立非執行董事

陳維曦

(自二零二一年五月二十六日起離任)

蔡奮威先生

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

羅芷妍

張安志

## 審核委員會

陳維曦(主席)

(自二零二一年五月二十六日起離任)

蔡奮威先生(主席)

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

陳志裕

(自二零二一年五月二十六日起辭任)

羅芷妍

張安志

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

## 薪酬委員會

張安志(主席)

關東武

陳維曦

(自二零二一年五月二十六日起離任)

蔡奮威先生

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

## 提名委員會

羅芷妍(主席)

張旭

張安志

## 公司秘書

葉凱雯

## 核數師

畢馬威會計師事務所

(根據財務匯報局條例註冊之公眾利益實體核數師)

## 本公司之法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法例)

Maples and Calder (Hong Kong) LLP (開曼群島法例)

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

## 主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電話： (852) 2309 8888

圖文傳真： (852) 2328 8097

電郵： vkoverseas.ir@vanke.com

## 網址

<http://www.vankeoverseas.com>

## 香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17字樓1712-1716號舖

# 管理層論述及分析

## 業務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月(「期間」)，本集團之收入主要來自：(i)出租香港麗晶中心(「麗晶中心」)單位及泊車位；(ii)出租英國倫敦之Ryder Court(「Ryder Court」)；(iii)為發展位於美利堅合眾國(「美國」)紐約之Park Row物業提供所需資金之投資工具(「投資工具」)之利息；及(iv)提供資產管理服務。期間收入約為港幣230,700,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣233,200,000元)，降幅為1%。小幅下降乃主要由於投資物業產生之收入減少。

於二零二一年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣2,004,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,004,500,000元)。於二零二一年六月三十日，本集團於Ryder Court之投資公允價值約為港幣1,183,400,000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。抵銷添置投資物業約港幣1,900,000元及投資物業滙兌調整約港幣13,400,000元後，期間公允價值收益約為港幣45,100,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：公允價值虧損港幣27,700,000元)。

扣除投資物業公允價值變動及應佔本集團聯營公司業績後，本集團於期間之相關盈利約為港幣109,400,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣99,000,000元)，增幅約為11%。有關增幅主要由於資產管理服務產生之純利增加。

## 資產管理

自二零一九年下半年起，本集團開始為本公司之中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)及其若干附屬公司(包括萬科企業股份有限公司(「萬科」)之其他附屬公司)(「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。於期間內，本集團提供資產管理服務之收入約為港幣114,800,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣114,400,000元)。

期間內，提供資產管理服務之分部盈利增加至約港幣45,000,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣38,500,000元)，主要由於資產管理團隊之整體僱員薪酬及其他直接營運開支減少。

## 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，分別相當於總建築面積64%及100%。

於期間內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金均有平穩調升。於二零二一年六月三十日，麗晶中心之出租率下降至95%(二零二零年六月三十日：97%)，而於二零二一年六月三十日之平均租金為每平方呎港幣9.6元(二零二零年六月三十日：每平方呎港幣10.0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約為港幣48,800,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣51,400,000元)。

# 管理層論述及分析(續)

## 業務回顧(續)

### 物業投資(續)

於二零二一年六月三十日，Ryder Court之出租率下降至86%(二零二零年六月三十日：99%)。於期間內，出租Ryder Court所得收入總額約為港幣22,800,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣24,800,000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集團投資物業公允價值變動前之期間分部盈利約為港幣56,600,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣63,800,000元)，降幅為11%。有關降幅主要由於(i)期間內麗晶中心及Ryder Court平均出租率以及租金下降致使租金收入減少；及(ii)Ryder Court空置面積產生的直接開支增加。

### 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)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street(「Mission Street物業」)之投資；(iii)參與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；及(iv)發展位於香港春秧街62、64、66及68號各片土地組成之物業(「春秧街物業」)。

本集團其中一項物業發展項目是於本集團擁有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TW6項目而成立之公司。截至本報告日期，全部單位已售出，所得款項總額約為港幣101億元。超過99%柏傲灣已售出單位亦已交付予買家。

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「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TW6聯營公司款項，於二零二一年六月三十日約為港幣182,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣193,900,000元)。期間內本集團之投資總額減少主要由於償還部分應收金滙隆款項約港幣13,200,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)。期間內，本集團亦向Ultimate Vantage收取墊款港幣10,600,000元，有關款項為Ultimate Vantage按其各自之股權比例向所有股東預付之墊款。

期間內，本集團應佔TW6聯營公司盈利約為港幣1,400,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：應佔虧損港幣1,100,000元)。應佔盈利增加主要由於期間內柏傲灣若干單位已交付予買家。

本集團另一物業投資項目為本集團擁有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集團擁有總建築面積約155,000平方呎之Mission Street物業。

## 管理層論述及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

於期間內，本集團分佔Mission Street集團盈利約港幣115,700,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：分佔虧損約港幣15,400,000元)。分佔盈利主要由於租戶終止租賃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。期間內，投資工具所得收入約為港幣44,300,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣42,600,000元)。

本集團持有春秧街物業約99.89%實際權益。春秧街物業現正重建為酒店相關物業，而於期間內尚未開始為本集團帶來收入。預期該發展項目將於二零二二年落成。

期間分部盈利增加至約港幣162,400,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣28,800,000元)，主要由於期間分佔Mission Street集團盈利。

#### 總辦事處及企業開支

期間內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)約為港幣10,200,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣7,300,000元)。增加主要由於期間內平均員工人數增加。

#### 融資收入

於期間內融資收入約為港幣1,500,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣5,500,000元)，包括期間內銀行存款及銀行結餘之利息收入約港幣300,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,700,000元)及期間內應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣1,200,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,800,000元)。融資收入減少乃由於期間內銀行利率及應收金滙隆平均股東貸款減少。

#### 報告期後事項

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

# 管理層論述及分析(續)

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源、負債比率及資本架構

於二零二一年六月三十日，本公司股東應佔權益約為港幣4,147,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,911,500,000元)。增加乃主要由於本公司股東應佔期間權益約港幣270,800,000元減去宣派二零二零年末期股息約港幣35,100,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣1,301,900,000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。銀行貸款約港幣1,236,800,000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，而租賃負債約港幣65,100,000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。

於二零二一年六月三十日，本公司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(相當於約港幣809,400,000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453,300,000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785,500,000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))已動用。經扣除資本化其他借貸成本約港幣1,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,400,000元)及港幣700,000元(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452,000,000元及港幣784,800,000元。於二零二一年六月三十日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或按要求	784,790	10,662
一年後但兩年內	-	774,667
兩年後但五年內	451,988	446,374
	<b>1,236,778</b>	<b>1,231,703</b>

於二零二一年六月三十日，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貸扣除銀行結餘及現金)除以權益總額之比率為15.5%(二零二零年十二月三十一日：17.7%)。

於二零二一年六月三十日，本集團銀行結餘及現金約為港幣659,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣610,900,000元)。本集團其中一項物業春秧街物業目前並無產權負擔，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。

# 管理層論述及分析(續)

## 財務回顧(續)

### 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

於二零二一年六月三十日，本集團就發展春秧街物業及翻新Ryder Court將產生資本開支合約承擔港幣331,900,000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

於二零二一年六月三十日，本集團一間從事物業投資業務之附屬公司獲授之銀行融資已動用42,000,000英鎊(相當於約港幣453,300,000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))，本公司就提取之資金向銀行作出最高全額的擔保(二零二零年十二月三十一日：全額)。

### 資產抵押

於二零二一年六月三十日，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全部資產之浮動押記，包括於二零二一年六月三十日賬面值為港幣1,183,400,000元之投資物業(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,000,000元)；
- (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

於期間內，並無持有任何其他重大投資，亦無任何於附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。於本中期報告日期，董事會並無授權重大投資或添置資本資產之計劃。

# 管理層論述及分析(續)

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有97名僱員(二零二零年六月三十日：93名)。由於僱員薪酬整體下降，期內員工成本(包括本公司董事(「董事」)酬金)減少至約港幣58,100,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣62,500,000元)。

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，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4,200,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣5,300,000元)，降幅主要歸因期間內本集團向供應商直接支付辦公室開支。

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。

## 股息

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 展望

儘管各類疫苗陸續獲得批准為人們帶來希望，許多國家放寬封城措施，經濟復甦於二零二一年開始加快進程，然而2019冠狀病毒病(COVID-19)變異病毒株爆發且迅速擴散，加上疫苗對變異病毒株的有效性尚未可知，因此，二零二一年仍然是充滿不確定性。保持社交距離及出行限制等抗疫措施繼續拖累若干經濟板塊，故整體經濟活動仍低於疫情前的水平。

此外，儘管政府已對香港物業市場實施多項降溫措施以防止樓市過熱，近期政府土地招標之成交價格仍處於市場預期高位。加上現時的低息環境，香港樓市保持樂觀氣氛，住宅物業價格及成交價持續維持高位。加上房屋供應減少，預期市場氣氛持續向好。本集團將繼續於市場尋求商機以多元化發展及擴大業務。

於如此嚴峻及不明朗的宏觀經濟環境中運營，本集團必須更加專心致志、審慎堅定。儘管此等不明朗因素已為本集團經營所在市場帶來一定程度之影響，但本集團現時財政穩健，可以應付上述不明朗因素可能帶來之任何經濟影響。此外，本集團亦相信不明朗因素會創造機遇，將繼續探索新投資機會，包括全球具有良好發展及投資潛力的其他房地產市場，對各新商機抱持開放態度，以發展及擴大本集團業務，為整體股東創造價值。

於二零二一年下半年，預期本集團於香港及倫敦之投資物業(分別為麗晶中心及Ryder Court)之出租率及平均租金得以保持，投資工具及資產管理業務將產生穩定收益及盈利。展望未來，本集團堅信，我們能夠戰勝逆境，克服疫情所帶來的新挑戰。



# 中期財務資料審閱報告



## 致萬科海外投資控股有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第9至24頁萬科海外投資控股有限公司及其附屬公司(「貴集團」)之中期財務資料，此中期財務資料包括於二零二一年六月三十日之綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及說明附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，編製中期財務資料必須符合當中有關條文以及遵照國際會計準則委員會頒佈之《國際會計準則》第34號(「國際會計準則第34號」)「*中期財務報告*」或香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號(「香港會計準則第34號」)「*中期財務報告*」之規定(視乎發行人根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)還是根據《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)編製年度財務報表而定)。由於 貴集團根據國際財務報告準則及香港財務報告準則編製年度財務報表，董事須負責按照國際會計準則第34號及香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。

我們之責任是根據我們之審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們之報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們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的審閱*」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員作出詢問，並採取分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核之範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們之審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二一年六月三十日之中期財務資料並無在所有重大方面按照國際會計準則第34號及香港會計準則第34號之規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二一年八月二十七日

# 綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月一未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	<b>230,707</b>	233,191
服務成本		<b>(83,366)</b>	(86,949)
<b>毛利</b>		<b>147,341</b>	146,242
其他收入	4	<b>343</b>	116
行政及其他經營開支		<b>(12,338)</b>	(8,839)
投資物業公允價值增加／(減少)		<b>45,081</b>	(27,686)
<b>經營盈利</b>		<b>180,427</b>	109,833
融資收入	5(a)	<b>1,452</b>	5,522
融資成本	5(b)	<b>(16,460)</b>	(21,587)
應佔聯營公司業績		<b>117,107</b>	(16,488)
<b>除稅前盈利</b>	5	<b>282,526</b>	77,280
所得稅	6	<b>(10,960)</b>	(22,440)
<b>期內盈利</b>		<b>271,566</b>	54,840
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>271,539</b>	54,850
非控股權益		<b>27</b>	(10)
<b>期內盈利</b>		<b>271,566</b>	54,840
		港幣	港幣
<b>每股盈利－基本及攤薄</b>	7	<b>0.70</b>	0.14

載於第15至24頁之附註為本中期財務資料之一部分。本公司股東已獲派及應獲派之股息詳情載於附註8。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月—未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
期內盈利	<b>271,566</b>	54,840
期內其他全面收益：		
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	<b>(768)</b>	1,812
期內其他全面收益	<b>270,798</b>	56,652
以下人士應佔：		
本公司股東	<b>270,780</b>	56,662
非控股權益	<b>18</b>	(10)
期內全面收益總額	<b>270,798</b>	56,652

載於第15至24頁之附註為本中期財務資料之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>3,187,883</b>	3,127,531
物業、機器及設備		<b>657,407</b>	640,299
於聯營公司之權益	10	<b>496,799</b>	375,854
其他非流動資產	11	<b>41,170</b>	42,305
投資工具		-	598,488
		<b>4,383,259</b>	4,784,477
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	<b>79,767</b>	103,622
投資工具		<b>647,848</b>	-
可收回稅項		<b>164</b>	2,546
銀行結餘及現金		<b>659,719</b>	610,851
		<b>1,387,498</b>	717,019
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	<b>(258,287)</b>	(228,900)
銀行貸款	13	<b>(784,790)</b>	(10,662)
租賃負債		<b>(8,150)</b>	(11,197)
應付稅項		<b>(16,000)</b>	(13,229)
		<b>(1,067,227)</b>	(263,988)
<b>流動資產淨值</b>		<b>320,271</b>	453,031
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,703,530</b>	5,237,508
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	13	<b>(451,988)</b>	(1,221,041)
租賃負債		<b>(56,960)</b>	(58,792)
遞延稅項負債		<b>(47,054)</b>	(45,887)
		<b>(556,002)</b>	(1,325,720)
<b>資產淨值</b>		<b>4,147,528</b>	3,911,788

# 綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>3,895</b>	3,895
儲備	<b>4,143,365</b>	3,907,643
<b>本公司股東應佔總權益</b>	<b>4,147,260</b>	3,911,538
非控股權益	<b>268</b>	250
<b>總權益</b>	<b>4,147,528</b>	3,911,788

載於第15至24頁之附註為本中期財務資料之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月一未經審核

	本公司股東應佔						總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於二零二一年一月一日	3,895	1,030,877	(4,222)	2,880,988	3,911,538	250	3,911,788
截至二零二一年六月三十日止六個月 之權益變動：							
期內盈利	-	-	-	271,539	271,539	27	271,566
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(759)	-	(759)	(9)	(768)
全面收益總額	-	-	(759)	271,539	270,780	18	270,798
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	-	(35,058)	(35,058)	-	(35,058)
於二零二一年六月三十日	3,895	1,030,877	(4,981)	3,117,469	4,147,260	268	4,147,528
於二零二零年一月一日	3,895	1,030,877	(805)	2,730,300	3,764,267	267	3,764,534
截至二零二零年六月三十日止六個月 之權益變動：							
期內盈利	-	-	-	54,850	54,850	(10)	54,840
換算海外業務之匯兌差額	-	-	1,812	-	1,812	-	1,812
全面收益總額	-	-	1,812	54,850	56,662	(10)	56,652
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	-	(35,058)	(35,058)	-	(35,058)
於二零二零年六月三十日	3,895	1,030,877	1,007	2,750,092	3,785,871	257	3,786,128

載於第15至24頁之附註為本中期財務資料之一部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月一未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得之現金淨額	<b>131,401</b>	128,349
已付香港利得稅	<b>(500)</b>	(14,050)
退還香港利得稅	–	1,319
已付海外稅項	<b>(4,385)</b>	–
<b>經營活動所得之現金淨額</b>	<b>126,516</b>	115,618
<b>投資活動</b>		
添置投資物業之付款	<b>(1,855)</b>	–
添置物業、機器及設備之付款	<b>(18,531)</b>	(2,534)
投資工具之還款淨額	–	8,473
已收銀行利息	<b>277</b>	2,540
已收聯營公司之利息	<b>1,212</b>	2,832
一間聯營公司償還款項	<b>13,192</b>	29,151
來自一間聯營公司之墊款	<b>10,600</b>	–
額外投資於一間聯營公司之付款	<b>(16,875)</b>	(14,609)
<b>投資活動(所耗)／所得之現金淨額</b>	<b>(11,980)</b>	25,853
<b>融資活動</b>		
已付利息及其他借款成本	<b>(13,587)</b>	(17,675)
已付租賃租金之資本部分	<b>(5,546)</b>	(4,306)
已付租賃租金之利息部分	<b>(1,562)</b>	(3,212)
新造銀行貸款所得款項	–	402,691
償還銀行貸款	<b>(10,771)</b>	(9,680)
償還一間中介控股公司貸款	–	(395,029)
已付股息	<b>(35,058)</b>	(35,058)
<b>融資活動之現金淨額</b>	<b>(66,524)</b>	(62,269)
<b>現金及等值現金增加淨額</b>	<b>48,012</b>	79,202
<b>期初現金及等值現金</b>	<b>610,851</b>	450,893
外幣匯率變動之影響	<b>856</b>	(3,326)
<b>期末現金及等值現金</b>	<b>659,719</b>	526,769
<b>於六月三十日現金及等值現金結餘之分析</b>		
銀行結餘及現金	<b>659,719</b>	526,769

載於第15至24頁之附註為本中期財務資料之一部分。

# 未經審核中期財務資料附註

## 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、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

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

除預期反映在二零二一年之年度財務報表之會計政策變動外，中期財務資料乃根據與二零二零年之年度財務報表中所採用相同會計政策編製。會計準則規定之會計政策任何變動詳情於下文載列。

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。

概無發展對本集團於中期財務資料已編製或呈列的當前或先前期間業績及財務狀況造成重大影響。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。

編製符合國際會計準則第34號及香港會計準則第34號規定之中期財務資料時，需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策之應用以及按本年度迄今為止之基準呈報之資產與負債、收入及開支之金額。實際結果可能與該等估計有異。

中期財務資料包括簡明綜合財務報表及節選說明附註。該等附註包括對了解本集團自二零二零年之年度財務報表以來的財務狀況及業績變動而言屬重大之事件及交易作出的說明。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則或香港財務報告準則編製之完整財務報表的所有所需資料。

中期財務資料乃未經審核，惟本公司之獨立核數師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。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於本中期報告第8頁。此外，本公司之審核委員會已審閱本中期財務資料。



## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
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		
物業管理費收入	<b>8,057</b>	8,369
資產管理費收入	<b>114,797</b>	114,379
其他來源之收入		
投資物業之租金收入	<b>63,527</b>	67,867
投資工具之利息收入	<b>44,326</b>	42,576
	<b>230,707</b>	233,191

#### (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本集團聯營公司之業績、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

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 3. 收入及分部資料(續)

分部業績如下：

截至二零二一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	資產管理 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<b>71,584</b>	<b>44,326</b>	<b>114,797</b>	<b>230,707</b>
投資物業公允價值變動前之分部業績	<b>56,553</b>	<b>162,401</b>	<b>44,953</b>	<b>263,907</b>
投資物業公允價值增加	<b>45,081</b>	–	–	<b>45,081</b>
分部業績	<b>101,634</b>	<b>162,401</b>	<b>44,953</b>	<b>308,988</b>
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)				<b>(10,242)</b>
融資收入—銀行利息收入				<b>240</b>
融資成本				<b>(16,460)</b>
除稅前盈利				<b>282,526</b>
所得稅				<b>(10,960)</b>
期間盈利				<b>271,566</b>

截至二零二零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	資產管理 港幣千元	總計 港幣千元
收入	76,236	42,576	114,379	233,191
投資物業公允價值變動前之分部業績	63,818	28,829	38,510	131,157
投資物業公允價值減少	(27,686)	–	–	(27,686)
分部業績	36,132	28,829	38,510	103,471
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)				(7,294)
融資收入—銀行利息收入				2,690
融資成本				(21,587)
除稅前盈利				77,280
所得稅				(22,440)
期間盈利				54,840

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	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	62
其他	252	54
	<b>343</b>	116

### 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>(a) 融資收入</b>		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(240)	(2,690)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(1,212)	(2,832)
	<b>(1,452)</b>	(5,522)
<b>(b) 融資成本</b>		
銀行貸款之利息開支	12,647	9,774
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	1,562	3,212
其他借款成本	2,251	699
	<b>16,460</b>	21,587
<b>(c) 其他</b>		
折舊		
—自有物業、機器及設備	139	41
—其他租賃作自用物業	5,519	4,823
向界定供款計劃供款	2,516	1,583
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	55,539	60,903
匯兌(收益)／虧損淨額	(69)	198
投資物業租金及相關收入經扣除港幣13,575,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣11,105,000元)之直接開支	(58,009)	(65,131)

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	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 期間撥備	<b>3,844</b>	12,837
即期稅項－海外 期間撥備	<b>5,949</b>	8,391
遞延稅項 產生及撥回暫時差異	<b>1,167</b>	1,212
	<b>10,960</b>	22,440

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

海外稅項乃按本集團須課稅之司法權區適用之稅率計算。

應佔聯營公司稅項支出港幣285,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：稅項抵免港幣182,000元)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271,539,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣54,850,000元)及期間內已發行股份389,527,932股(截至二零二零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(截至二零二零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。

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 8. 股息

#### (a) 中期期間股息：

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

#### (b) 於中期期間內批准之過往財政年度股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於期間內批准之過往財政年度末期股息每股港幣0.09元(截至二零二零年六月三十日止六個月：批准及派付港幣0.09元)	<b>35,058</b>	35,058

### 9. 投資物業

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
	於一月一日	<b>3,127,531</b>
添置	<b>1,855</b>	–
公允價值收益／(虧損)	<b>45,081</b>	(56,173)
匯兌調整	<b>13,416</b>	29,731
於六月三十日／十二月三十一日	<b>3,187,883</b>	3,127,531

本集團之投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零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。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。

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 10. 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	<b>419,150</b>	285,168
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a)(i))	<b>77,649</b>	90,686
	<b>496,799</b>	375,854
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(i))	<b>1,920</b>	2,075
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(ii))	<b>106,161</b>	95,561

附註：

(a) 應收／應付聯營公司款項包括：

- (i) 應收金滙隆有限公司之款項港幣79,569,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣92,761,000元)為無抵押且按港幣最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣1,920,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,075,000元)將於一年內收回，餘額港幣77,649,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣90,686,000元)將於一年後收回。
- (ii) 應付Ultimate Vantage Limited之款項港幣106,161,000元(二零二零年十二月三十一日：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

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)	<b>1,675</b>	1,809
未攤銷應收租金	<b>49,804</b>	54,122
其他應收款項	<b>12,458</b>	15,639
其他按金	<b>6,044</b>	5,980
預付賬款	<b>1,562</b>	2,700
應收一間聯營公司款項(附註10(a)(i))	<b>1,920</b>	2,075
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	<b>18,588</b>	34,959
應收同系附屬公司款項(附註(b))	<b>28,886</b>	28,643
	<b>120,937</b>	145,927
指：		
即期	<b>79,767</b>	103,622
非即期(未攤銷應收租金)	<b>41,170</b>	42,305
	<b>120,937</b>	145,927

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 11. 應收賬款及其他應收款項以及其他非流動資產(續)

#### (a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	1,015	1,178
31至90日	660	631
	<b>1,675</b>	<b>1,809</b>

應收賬款自收入確認日期起計15至90日內到期。

- (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18,588,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣34,959,000元)及港幣28,765,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣28,480,000元)。該等結餘之賬齡為自收入確認日期起計30日內。

### 12. 其他應付款項及應計費用

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	18,460	18,559
已收租務及其他按金	24,132	23,935
應計費用	74,190	53,804
應付一間聯營公司款項(附註10(a)(ii))	106,161	95,561
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	34,566	36,593
應付一間同系附屬公司款項(附註(a))	778	448
	<b>258,287</b>	<b>228,900</b>

- (a) 應付一間中介控股公司及一間同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

- (b) 除就投資物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣12,101,000元(二零二零年十二月三十一日：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。

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 13. 銀行貸款

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款	<b>1,238,792</b>	1,234,509
資本化其他借貸成本	<b>(2,014)</b>	(2,806)
銀行貸款總額	<b>1,236,778</b>	1,231,703
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	<b>784,790</b>	10,662
一年後但兩年內	-	774,667
兩年後但五年內	<b>451,988</b>	446,374
	<b>451,988</b>	1,221,041
銀行貸款總額	<b>1,236,778</b>	1,231,703

於二零二一年六月三十日，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809,415,000元)(二零二零年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於港幣779,650,000元))(「英國貸款融資」)。

在香港貸款融資及英國貸款融資之中，於二零二一年六月三十日已分別動用結餘42,000,000英鎊(相當於港幣453,272,000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785,520,000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(「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六月三十日位於英國之投資物業港幣1,183,423,000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。



## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 13. 銀行貸款(續)

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。

於二零二一年六月三十日，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。

### 14. 承擔

於二零二一年六月三十日尚未償還亦無於財務報表撥備之資本承擔如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約	<b>331,918</b>	27,042

### 15. 與關聯方重大交易

除於本中期財務資料其他地方披露之交易及結餘外，本集團於期間內日常業務過程中曾與關聯方進行以下重大交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收以下人士之資產管理費收入(附註(a))		
— 一間中介控股公司	<b>57,409</b>	63,303
— 同系附屬公司	<b>57,388</b>	51,076
應收以下人士之管理及行政費收入(附註(b))		
— 一間中介控股公司	<b>55</b>	—
— 一間同系附屬公司	<b>175</b>	—
應付予一間同系附屬公司之資訊科技相關服務費(附註(c))	<b>638</b>	—
應付予一間中介控股公司之管理及行政費(附註(b))	<b>4,171</b>	5,270
主要管理人員薪酬(附註(d))	<b>760</b>	870

附註：

- (a) 資產管理費收入按雙方協定之條款收取。應收一間中介控股公司及同系附屬公司款項詳情載於附註11(b)。
- (b) 管理及行政費按雙方協定之條款收取。應收／應付中介控股公司及同系附屬公司款項之詳情載於附註11(b)及12(a)。
- (c) 資訊科技相關服務費按雙方協定之條款收取。應付同系附屬公司款項之詳情載於附註12(a)。
- (d) 主要管理人員指本公司董事。

## 其他資料

### 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。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。

除審閱中期財務資料外，審核委員會亦考慮本公司採納之主要會計原則及政策，並與管理層討論內部監控及與本中期報告相關之財務匯報事宜。

### 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。

### 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。

### 根據上市規則第13.51B(1)條更新董事之資料

自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報刊發日期起，概無任何根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事資料變動。

## 其他資料(續)

### 董事於股份或債券之權益

於二零二一年六月三十日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有須記入根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉如下：

### 於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份類別	持有普通股數目						所佔已發行股本百分比
			以實益擁有人身份持有之權益	由配偶持有之權益	由受控制法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目	總權益	
張旭	萬科	A股	42,639	-	-	-	-	42,639 (附註1)	0.0004%
關東武	萬科	A股	60,700	-	-	-	-	60,700 (附註1)	0.0006%
李凱彥	Vanke US Management LLC (「Vanke US」)	普通股	-	-	20%	-	-	20% (附註2)	20%

附註：

- 於二零二一年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，於二零二一年六月三十日，其已發行普通H股總數則為1,893,535,668股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。
- 李凱彥先生擁有Minerva US LLC之49%股份權益，Minerva US LLC則擁有Vanke US之20%股份權益。因此，Minerva US LLC為李凱彥先生所控制法團，故李凱彥先生被視為於Vanke US中擁有權益。

本節所披露股份之所有權益均屬本公司相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零二一年六月三十日，董事或彼等任何配偶或未滿18歲之子女概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉或獲授任何權利可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之證券，或已行使任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之有關權利。

## 其他資料(續)

### 董事購入股份或債權證之權利

根據萬科於二零一四年採納之事業合夥人計劃，萬科集團之若干僱員已被接納為事業合夥人。全體事業合夥人將其部分獎金存入一集體戶口，並委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理，包括引入槓桿融資的投資。全體事業合夥人已承諾所有集體獎金及衍生資產將集中於封閉式管理，並不會於解除因歸還萬科集體獎金所產生的或然責任前及償還貸款本金和利息前支付予任何特定合夥人。全體合夥人已簽署《授權委託與承諾書》。張旭先生、關東武女士及李凱彥先生是該計劃的受益人。

除上文所述者外，於期間內本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債權證而獲益。

期間內，本公司並無設立任何購股權計劃。

### 根據證券及期貨條例須予披露之主要股東權益及淡倉

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊(「登記冊」)之記錄，於二零二一年六月三十日，下列人士已知會本公司其在本公司股份中所擁有之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	權益身份	股東擁有權益	
			之股份總數	股權百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制法團持有	292,145,949	75.0%
中信証券股份有限公司(附註2)	好倉	由受控制法團持有	30,080,000	7.72%

附註：

- 誠如登記冊所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)持有292,145,949股本公司普通股。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科企業有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科企業有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有30,080,000股本公司普通股，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之直接全資附屬公司。

除上文所披露者外，誠如登記冊所記錄，概無其他人士於二零二一年六月三十日在本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，或須另行知會本公司或香港聯交所之權益或淡倉。

## 其他資料(續)

### 有關控股股東特定履行契諾之信貸額

下列披露乃根據上市規則第13.21條之披露規定而作出。

於二零二零年六月十七日，本公司之間接全資附屬公司Chericourt Company Limited(「Chericourt」)(作為借款人)與一間銀行訂立有關定期貸款融資港幣1,000,000,000元(「貸款融資」)之融資協議(「融資協議」)，貸款融資自其提款日期起計初步為期12個月，直至初步12個月期限結束時，在滿足若干延期條件下，Chericourt可行使不超過四個連續12個月之延期選擇。根據貸款融資，倘萬科不再為本公司間接全資附屬公司Future Best Developments Limited全部已發行股本至少30%之實益擁有人(透過本公司間接擁有)，即構成違約事件。倘發生違約事件，融資協議項下貸款融資連同融資協議項下之應計利息及所有其他應計款項應即時到期及須予償還。

直至刊發本中期報告時，導致上市規則第13.18條項下責任產生的情況仍然存在。

### 刊發中期報告

本中期報告之中英文版備有印刷本並刊登於本公司網站([www.vankeoverseas.com](http://www.vankeoverseas.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。股東可隨時透過向本公司香港股份登記處發出合理書面通知，或電郵至[vankeoverseas.ecom@computershare.com.hk](mailto:vankeoverseas.ecom@computershare.com.hk)，免費更改接收本公司公司通訊之方式(以副本或透過電子方式接收)。