

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月
未經審核業績公告

中期業績

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二零二二年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核中期業績如下：

綜合損益表

截至二零二二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 二零二二年 千港元	未經審核 二零二一年 千港元
收入	3	184,492	230,707
服務成本		(96,447)	(83,366)
毛利		88,045	147,341
其他收入	4	885	343
出售一間附屬公司之收益	16	30,394	-
行政及其他經營開支		(15,163)	(12,338)
投資物業公允價值增加		-	45,081
經營盈利		104,161	180,427
融資收入	5(a)	1,343	1,452
融資成本	5(b)	(14,108)	(16,460)
應佔聯營公司業績		20,317	117,107
除稅前盈利	5	111,713	282,526
所得稅	6	(29,126)	(10,960)
期內盈利		82,587	271,566
以下人士應佔：			
本公司股東		82,587	271,539
非控股權益		-	27
期內盈利		82,587	271,566
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	7	0.21	0.70

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
截至二零二二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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內盈利	<u>82,587</u>	<u>271,566</u>
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	(27)	(768)
出售一間附屬公司時重新分類至損益之 匯兌儲備	<u>9,237</u>	<u>-</u>
	<u>9,210</u>	<u>(768)</u>
期內全面收益總額	<u>91,797</u>	<u>270,798</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	92,066	270,780
非控股權益	<u>(269)</u>	<u>18</u>
期內全面收益總額	<u>91,797</u>	<u>270,798</u>

綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

	附註	未經審核 於 二零二二年 六月 三十日 千港元	經審核 於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	9	1,994,300	3,317,746
物業、機器及設備		750,244	685,336
於聯營公司之權益	10	451,690	469,052
其他非流動資產	12	-	37,620
		<u>3,196,234</u>	<u>4,509,754</u>
流動資產			
發展中物業	11	767,097	-
應收賬款及其他應收款項	12	167,910	185,583
投資工具		287,928	435,491
可收回稅項		4,648	8,506
銀行結餘及現金		958,782	811,937
		<u>2,186,365</u>	<u>1,441,517</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	(283,757)	(295,622)
銀行貸款	14	-	(766,287)
租賃負債		(10,006)	(3,881)
應付稅項		(31,750)	(32,357)
		<u>(325,513)</u>	<u>(1,098,147)</u>
流動資產淨值		<u>1,860,852</u>	<u>343,370</u>
總資產減流動負債		<u>5,057,086</u>	<u>4,853,124</u>
非流動負債			
銀行貸款	14	(645,840)	(441,281)
租賃負債		(5,341)	(54,228)
遞延稅項負債		(48,939)	(57,388)
		<u>(700,120)</u>	<u>(552,897)</u>
資產淨值		<u>4,356,966</u>	<u>4,300,227</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		4,352,998	4,295,990
本公司股東應佔總權益		<u>4,356,893</u>	<u>4,299,885</u>
非控股權益		<u>73</u>	<u>342</u>
總權益		<u>4,356,966</u>	<u>4,300,227</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、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

本公告所載之中期業績並不構成本集團截至二零二二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。

除預期反映在二零二二年之年度財務報表之會計政策變動及附註11所載就發展中物業採納之會計政策外，中期財務資料乃根據與二零二一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（「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（「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二零二一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。

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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
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	8,231	8,057
資產管理費收入	103,557	114,797
其他來源之收入		
投資物業之租金收入	44,799	63,527
投資工具之利息收入	27,905	44,326
	<u>184,492</u>	<u>230,707</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： 銷售物業、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

分部業績如下：

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	資產管理 千港元	總計 千港元
收入	<u>53,030</u>	<u>27,905</u>	<u>103,557</u>	<u>184,492</u>
出售一間附屬公司之 收益前之分部業績	24,398	48,832	18,269	91,499
出售一間附屬公司之收益 (附註16)	<u>30,394</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,394</u>
分部業績	54,792	48,832	18,269	121,893
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(10,588)
融資收入—銀行利息收入				<u>408</u>
除稅前盈利				111,713
所得稅				<u>(29,126)</u>
期內盈利				<u>82,587</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	資產管理 千港元	總計 千港元
收入	<u>71,584</u>	<u>44,326</u>	<u>114,797</u>	<u>230,707</u>
投資物業公允價值變動前 之分部業績	40,314	162,401	44,732	247,447
投資物業公允價值增加	<u>45,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,081</u>
分部業績	85,395	162,401	44,732	292,528
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)				(10,242)
融資收入—銀行利息收入				<u>240</u>
除稅前盈利				282,526
所得稅				<u>(10,960)</u>
期內盈利				<u>271,566</u>

附註：於期間內，融資成本於相應分部下分組並呈報予本集團首席營運決策人，而於過往期間並無計入分部業績。比較數字已按照本期呈列方式予以重列。

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	42	91
其他管理費	779	230
其他	64	22
	<u>885</u>	<u>343</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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(408)	(240)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(935)	(1,212)
	<u>(1,343)</u>	<u>(1,452)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	8,728	12,647
其他借款成本	4,921	2,251
	<u>13,649</u>	<u>14,898</u>
租賃負債之利息開支	459	1,562
	<u>14,108</u>	<u>16,460</u>
(c) 其他		
折舊		
—自有物業、機器及設備	315	139
—其他租賃作自用物業	5,514	5,519
向界定供款計劃供款	2,783	2,516
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	62,775	55,539
匯兌虧損／(收益)淨額	657	(69)
投資物業租金及相關收入經扣除港幣11,482,000元 (截至二零二一年六月三十日止六個月： 港幣13,575,000元)之直接開支	(41,548)	(58,009)

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
即期稅項—香港利得稅		
期間撥備	2,164	3,844
過往年度超額撥備	(179)	—
	<u>1,985</u>	<u>3,844</u>
即期稅項—海外		
期間撥備	20,284	5,949
過往年度撥備不足	4,694	—
	<u>24,978</u>	<u>5,949</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	2,163	1,167
	<u>2,163</u>	<u>1,167</u>
	29,126	10,960

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5% (截至二零二一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10,884,000元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣285,000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82,587,000元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣271,539,000元) 及期間內已發行股份389,527,932股 (截至二零二一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 (截至二零二一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(截至二零二一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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
於期間內批准之過往財政年度末期股息 每股港幣0.09元(截至二零二一年六月三十日 止六個月：港幣0.09元)(附註)	35,058	35,058

附註：二零二一年末期股息已於二零二二年七月十三日派付。

9 投資物業

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
於一月一日	3,317,746	3,127,531
添置	-	16,138
出售(附註16)	(1,325,578)	-
公允價值收益	-	191,263
匯兌調整	2,132	(17,186)
於六月三十日/十二月三十一日	1,994,300	3,317,746

本集團之投資物業已於二零二二年六月三十日重新估值。有關估值由外聘測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行，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。

10 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
應佔資產淨值	351,614	401,788
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a)(i))	100,076	67,264
	451,690	469,052
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(i))	1,597	1,834
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(ii))	119,161	119,161

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60,833,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣69,098,000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1,597,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,834,000元)將於一年內收回，餘額港幣59,236,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣67,264,000元)將於一年後收回。應收657-667 Mission Street Venture LLC款項港幣40,840,000元(二零二一年十二月三十一日：零)為無抵押、不計息及須於一年後償還。
- (ii) 應付Ultimate Vantage Limited之款項港幣119,161,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣119,161,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

11 發展中物業(「發展中物業」)

於期間內，本集團向中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)收購一項物業發展項目(附註15)。該發展項目位於香港，剩餘租期為10至50年。預期將於一年後收回的發展中物業金額為港幣767,097,000元。

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中物業的成本包括已明確識別的成本，當中包括收購永久及租賃土地權益的成本、開發成本總額、材料及物資、工資及其他直接開支、適當比例的間接費用及資本化借款成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及銷售物業將予產生的成本。

於出售發展中物業時，該等發展中物業的賬面值於確認相關收入的期間確認為開支。

任何撇減發展中物業至可變現淨值的金額及發展中物業全部虧損均於產生撇減或虧損的期間確認為開支。任何發展中物業撇減的任何撥回金額於發生撥回的期間確認為已確認為開支的發展中物業金額的扣減。

12 應收賬款及其他應收款項以及其他非流動資產

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
應收賬款(扣除虧損撥備)	2,039	908
未攤銷應收租金	1,139	46,278
其他應收款項	12,538	10,606
其他按金	7,689	6,550
就收購附屬公司所支付之按金	-	42,646
預付賬款	241	2,929
應收一間聯營公司款項(附註10(a)(i))	1,597	1,834
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	115,900	58,533
應收同系附屬公司款項(附註(b))	26,767	52,919
	167,910	223,203
指：		
即期	167,910	185,583
非即期(未攤銷應收租金)	-	37,620
	167,910	223,203

(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 二零二二年 六月 三十日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
0至30日	1,368	804
31至90日	671	104
	2,039	908

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25,431,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣26,481,000元)及港幣25,482,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣52,439,000元)。該等結餘之賬齡為自收入確認日期起計30日內。

13 其他應付款項及應計費用

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
應付股息(附註8(b))	35,058	-
其他應付款項	7,460	18,504
已收租務及其他按金(附註(b))	24,440	24,491
應計費用	64,288	65,631
應付一間聯營公司款項(附註10(a)(ii))	119,161	119,161
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	32,189	66,673
應付同系附屬公司款項(附註(a))	1,161	1,162
	<u>283,757</u>	<u>295,622</u>

- (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) 除就投資物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣14,510,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣10,006,000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

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	646,418	1,208,546
資本化其他借貸成本	(578)	(978)
銀行貸款總額	<u>645,840</u>	<u>1,207,568</u>
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	-	766,287
一年後但兩年內	-	-
兩年後但五年內	645,840	441,281
	<u>645,840</u>	<u>441,281</u>
銀行貸款總額	<u>645,840</u>	<u>1,207,568</u>

於二零二二年六月三十日，本集團有一筆銀行融資為港幣1,000,000,000元(「香港貸款融資」)(二零二一年十二月三十一日：香港貸款融資港幣1,000,000,000元及另一筆銀行融資75,000,000英鎊(相當於港幣789,653,000元)(「英國貸款融資」))。

在香港貸款融資之中，於二零二二年六月三十日已動用結餘港幣646,418,000元(二零二一年十二月三十一日：香港貸款融資42,000,000英鎊(相當於港幣442,205,000元))及英國貸款融資72,786,000英鎊(相當於港幣766,341,000元)。

香港貸款融資按香港銀行同業拆息加年利率2.1厘(二零二一年十二月三十一日：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。

英國貸款融資於期間內出售一間附屬公司(附註16)後解除。

15 收購附屬公司

於二零二一年十一月二十二日，本集團與Oceanic Jade Limited(萬科香港之附屬公司)訂立協議，以總代價港幣848,668,000元收購(i) Enigma Company Limited(「Enigma」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本；及(ii) Enigma及其附屬公司(「Enigma集團」)應付予萬科香港之股東貸款。Enigma集團主要在香港從事物業發展。

有關上述交易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之公告及本公司日期為二零二一年十二月三十一日之通函內披露。該交易經本公司股東於二零二二年一月二十日召開之股東特別大會批准，並於二零二二年一月三十一日完成。收購事項分別構成上市規則第14章及第14A章項下之須予公佈交易及關連交易。

收購Enigma集團對本集團於收購日期之資產及負債產生以下綜合影響：

	千港元
其他應收款項	125,835
發展中物業	726,772
銀行結餘	577
其他應付款項及應計費用	(4,270)
應付稅項	(246)
	<hr/>
已識別資產及負債淨額以及總代價	848,668
	<hr/>
已付現金代價總額	(848,668)
減：截至二零二一年十二月三十一日止年度已付按金	42,646
	<hr/>
於期間內所支付現金代價	(806,022)
所收購銀行結餘總額	577
	<hr/>
現金流出淨額	(805,445)
	<hr/>

鑒於Enigma集團所持之物業項目目前正在開發中，Enigma集團並無為本集團貢獻任何收益，於期間內權益股東應佔虧損為港幣131,000元。倘收購已於二零二二年一月一日發生，則於期間內本公司權益股東應佔收入及溢利將分別為港幣184,492,000元及港幣82,573,000元。

本集團就上述收購事項產生收購相關成本港幣870,000元，已計入「行政及其他經營開支」。

16 出售一間附屬公司

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，以出售附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited（「Lithium Jersey」）的全部已發行股本，現金代價為36,896,000英鎊（相當於港幣385,762,000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193,969,000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。有關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。

Lithium Jersey於完成時的資產及負債淨值載列如下：

	附註	千港元
投資物業	9	1,325,578
應收賬款及其他應收款項		49,843
銀行結餘		7,252
可收回稅項		2,797
其他應付款項及應計費用		(13,465)
租賃負債		(54,007)
銀行貸款		(767,411)
遞延稅項負債		(10,713)
匯兌儲備		9,463
		<hr/>
已識別資產及負債淨額		549,337
減：總代價		(579,731)
		<hr/>
出售一間附屬公司之收益		(30,394)
		<hr/>
所收取之現金代價		579,731
所出售之銀行結餘總額		(7,252)
		<hr/>
現金流入淨額		572,479
		<hr/>

管理層論述及分析

業務回顧

於截至二零二二年六月三十日止六個月(「期間」)內，根據本集團與萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)及其若干附屬公司(包括萬科企業股份有限公司(「萬科」)的其他附屬公司(「萬科香港訂約各方」))於二零二零年訂立的管理服務框架協議，本集團繼續向萬科香港訂約各方提供資產管理服務。有關管理服務的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月七日的公告及日期為二零二零年十月十二日的通函。

於期間開始時，本集團亦繼續持有位於香港、英國(「英國」)倫敦以及美國(「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」)之若干單位及泊車位；(ii)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」)；(iii)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；(iv)位於美國加州三藩市657及663-667Mission Street之投資物業(「Mission」)45%實際權益；及(v)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。

於二零二二年一月二十一日，本集團(作為賣方)與M&G TS Ryder Limited(作為買方)訂立買賣協議，以出售於Ryder Court(物業價值釐定為132,000,000英鎊)之全部股權，有關事項已於二零二二年一月二十八日完成(「出售事項」)。Ryder Court乃由本集團按於二零一九年六月三十日釐定之物業價值約115,500,000英鎊收購。於完成後，本集團不再持有Ryder Court之任何權益，而Lithium Real Estate (Jersey) Limited(持有Ryder Court物業的實體)之財務業績不再綜合入賬至本集團之財務報表。有關出售事項之詳情，請參閱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以及日期為二零二二年二月二十五日之通函。

另外，於二零二一年十一月二十二日，本集團(作為買方)與萬科香港之附屬公司Oceanic Jade Limited(作為賣方)訂立買賣協議，以現金代價港幣848,700,000元收購(i) Enigma Company Limited(「Enigma」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本，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」)；及(ii) Enigma及其附屬公司應付予萬科香港之股東貸款(「二零二一年收購事項」)，有關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。有關二零二一年收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十二日、二零二二年一月二十日及二零二二年一月三十一日之公告以及日期為二零二一年十二月三十一日之通函。

由於出售事項及二零二一年收購事項於期間內完成，於二零二二年六月三十日，本集團不再持有Ryder Court之股權，但持有位於香港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)位於麗晶中心之若干單位及泊車位；(ii)春秧街物業；(iii)醫局街物業；(iv)於Mission之45%實際權益；及(v)參與為發展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(與Ryder Court統稱為「該等投資」)。

於期間內，本集團之收入主要來自：(i)出租麗晶中心單位及泊車位；(ii)出租Ryder Court；(iii)為發展Park Row提供所需資金之投資工具之利息；及(iv)提供資產管理服務。期間收入約為港幣184,500,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣230,700,000元)，較二零二一年同期下降20%。下降乃主要由於(i)期間內收回投資工具之本金導致投資工具之利息收入減少；(ii)出售事項導致Ryder Court產生之收入減少；及(iii)資產管理服務產生之收入減少。

於二零二二年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,994,300,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,994,300,000元)。本集團已於二零二二年一月出售按公允價值約港幣1,325,600,000元計量之於Ryder Court之投資(二零二一年十二月三十一日：港幣1,323,400,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷投資物業滙兌調整約港幣2,200,000元及出售Ryder Court港幣1,325,600,000元後，期間並無公允價值變動(截至二零二一年六月三十日止六個月：公允價值收益港幣45,100,000元)。

資產管理

自二零一九年下半年起，本集團開始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103,600,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣114,800,000元)。

期間內，提供資產管理服務之分部盈利減少至約港幣18,300,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣44,700,000元)，主要由於期間內資產管理團隊之整體僱員薪酬及其他直接營運開支增加及萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額減少。

物業投資

於期間內，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。本集團擁有總建築面積約657,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積64%。自期間開始起直至出售事項完成為止，本集團之投資物業亦包括位於英國13 -17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court。

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。於二零二二年六月三十日，麗晶中心之出租率維持於95%(二零二一年六月三十日：95%)，而於二零二二年六月三十日之平均租金為每平方呎港幣9.4元(二零二一年六月三十日：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。期間出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額約為港幣49,500,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣48,800,000元)。

由於出售事項所致，期間出租Ryder Court所得收入總額減少至約港幣3,500,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣22,800,000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54,800,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣40,300,000元)，增幅為36%。有關增幅主要由出售事項之收益所致。

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)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。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，於二零二二年六月三十日約為港幣194,500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣173,500,000元)。期間內本集團之投資總額增加主要受以下各項的綜合影響：(i)償還部分應收金滙隆款項約港幣8,200,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)；及(ii)期間內，本集團應佔TW6聯營公司盈利約為港幣29,200,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣1,400,000元)。應佔盈利增加主要由於撥回過往年度超額計提之建設成本。

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集團擁有總建築面積約155,000平方呎之Mission。

於期間內，本集團分佔Mission Street集團虧損約港幣8,900,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：分佔盈利約港幣115,700,000元)。分佔盈利減少主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月就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27,900,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣44,300,000元)。投資工具之利息減少主要由於期間內收回投資工具之本金。

本集團持有春秧街物業之全部股權。於期間內，春秧街物業現正重建為酒店相關物業並按照發展進度發展。

本集團亦持有醫局街物業之全部股權。於期間內，醫局街物業正被重新發展為住宅物業並按照發展進度發展。

期間內，分部盈利減少至約港幣48,800,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣162,400,000元)，主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月分佔Mission Street集團之一次性終止費用。

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10,600,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣10,200,000元)。於期間內並無重大變動。

融資收入

於期間內融資收入約為港幣1,300,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣1,500,000元)，包括期間內銀行存款及銀行結餘之利息收入約港幣400,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣300,000元)及期間內應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣900,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣1,200,000元)。融資收入減少乃主要由於期間內償還來自金滙隆的部分股東貸款。

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。

財務回顧

流動資金、財務資源、負債比率及資本架構

於二零二二年六月三十日，本公司股東應佔權益約為港幣4,356,900,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,299,900,000元)。增加乃主要由於本公司股東應佔期間權益約港幣92,100,000元減去宣派二零二一年末期股息約港幣35,100,000元。

於二零二二年六月三十日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣661,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,265,700,000元)主要以港幣計值。銀行貸款約港幣645,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,207,600,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債約港幣15,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣58,100,000元)則按固定利率基準安排。減少乃由期間內之出售事項所致。

於二零二二年六月三十日，本公司有一筆銀行融資為港幣1,000,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，其中約港幣646,400,000元(二零二一年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元))於二零二二年六月三十日已動用。於二零二一年十二月三十一日，本公司有另外一筆銀行融資為75,000,000英鎊(相當於約港幣789,700,000元)(「英國貸款」)，其中約72,800,000英鎊(相當於約港幣766,300,000元)已動用。於出售事項完成後，英國貸款已獲悉數償還，而所有相關抵押文件已獲免除及解除。

經扣除資本化其他借貸成本約港幣600,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣900,000元)後，未償還銀行貸款總額約為港幣645,800,000元。於二零二二年六月三十日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 港幣千元
一年內或按要求	-	766,287
兩年後但五年內	645,840	441,281
	645,840	1,207,568

於二零二二年六月三十日，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15.2%(二零二一年十二月三十一日：29.4%)。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(二零二一年十二月三十一日：10.6%)。

於二零二二年六月三十日，本集團銀行結餘及現金約為港幣958,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣811,900,000元)。春秧街物業及醫局街物業目前均無產權負擔，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。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團就發展春秧街物業及醫局街物業將產生資本開支合約承擔港幣258,600,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣280,100,000元)。

或然負債及財務擔保

於二零二二年六月三十日，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1,000,000,000元，其中646,400,000元(二零二一年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000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(二零二一年十二月三十一日：全額)。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團有抵押銀行貸款以本集團以下資產作抵押：

- (i) 持有麗晶中心之本公司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；
- (ii) 麗晶中心公司控股公司Future Best Developments Limited之全部股本；及
- (iii) 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

除本公告「業務回顧」一節所披露之二零二一年收購事項及出售事項外，於期間內，並無持有任何其他重大投資、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

於二零二二年六月三十日，本集團有106名僱員(二零二一年六月三十日：97名)。由於僱員人數增加，期內員工成本(包括本公司董事(「董事」)酬金)增加至約港幣65,600,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣58,100,000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，應付萬科香港之費用總額約為港幣4,100,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣4,200,000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。

股息

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

展望

儘管2019冠狀病毒病(COVID-19)變異病毒株的迅速傳播，使二零二二年充滿不明朗因素及挑戰，但許多國家已放鬆COVID-19限制，經濟復甦勢頭逐漸顯現。然而，在香港，保持社交距離規定及出行限制等防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。

儘管COVID-19使香港二零二二年第一季度的房地產市場活動受挫，但隨著疫情限制措施放寬，二零二二年第二季度市場活動水平已有所反彈，市場氣氛變得樂觀，且住房供應有限使得需求受壓。雖然房地產市場可能看似強勁，但利率上升及對進一步升息之預期令房地產市場承壓。儘管面對挑戰，本集團將繼續於市場尋求商機以多元化發展及擴大業務。

為於如此不明朗並承受巨大通脹壓力的宏觀經濟環境中運營，我們必須更加專心致志、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，憑藉其適當之成本管理方法，本集團已作好準備，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，本集團將繼續探索本地及海外的新投資機遇，包括其他房地產市場具有良好發展及投資潛力之商機，對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。

於二零二二年第一季度，本集團完成收購Enigma，該公司間接持有醫局街物業，該等物業將被發展為住宅項目。為持續為股東創造盈利，本集團專注於優質建設，以最終令購房者及客戶滿意，並創造可持續價值。

本集團將以優化股東回報為目的繼續探索提升其規模及盈利能力之機遇，並對香港房地產市場之長遠前景持樂觀態度。預期本集團於香港之投資物業(即麗晶中心)之出租率及平均租金將於二零二二年下半年維持穩定。此外，預期本集團之投資工具及資產管理業務將於二零二二年下半年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，克服給房地產市場帶來的新挑戰。

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未經審核，惟已由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。中期財務資料亦已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任何股份。

刊發業績公告及中期報告

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
萬科海外投資控股有限公司
公司秘書
葉凱雯

香港，二零二二年八月二十六日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

孫嘉先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)、丁長峰先生、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