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)

截至二零二三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二零二三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
截至二零二三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	
		二零二三年	二零二二年
	附註	*千港元*	*千港元*
收入	*3*	**181,799**	184,492
服務成本		**(89,561)**	(96,447)
毛利		**92,238**	88,045
其他收入及收益淨額	*4*	**8,856**	885
出售一間附屬公司之收益		**–**	30,394
行政及其他經營開支		**(43,292)**	(15,163)
投資物業公允價值增加		**74,303**	–
經營盈利		**132,105**	104,161
融資收入	*5(a)*	**8,472**	1,343
融資成本	*5(b)*	**(19,570)**	(14,108)
應佔聯營公司業績		**(109,210)**	20,317
應佔合營公司業績		**(15)**	–
除稅前盈利	*5*	**11,782**	111,713
所得稅	*6*	**(9,247)**	(29,126)
期內盈利		**2,535**	82,587
以下人士應佔：			
本公司股東		**2,535**	82,587
非控股權益		**–**	–
期內盈利		**2,535**	82,587
		港幣	*港幣*
每股盈利－基本及攤薄	*7*	**0.01**	0.21

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
截至二零二三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 二零二三年 *千港元*	 二零二二年 *千港元*
期內盈利	**2,535**	82,587
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兑差額	**1,037**	(27)
出售一間附屬公司時重新分類至損益之匯兑儲備	**–**	9,237
	1,037	9,210
期內全面收益總額	**3,572**	91,797
以下人士應佔：		
本公司股東	**3,572**	92,066
非控股權益	**–**	(269)
期內全面收益總額	**3,572**	91,797

綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	未經審核於二零二三年六月三十日 千港元	經審核於二零二二年十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	*9*	**2,046,800**	1,994,300
物業、機器及設備		**930,543**	879,451
於聯營公司之權益	*10*	**269,029**	371,001
於合營公司之權益	*11*	**245,126**	393,400
		3,491,498	3,638,152
流動資產			
發展中物業		**835,250**	796,700
應收賬款及其他應收款項	*12*	**251,729**	110,476
投資工具		**210,124**	223,220
可收回稅項		**3,321**	4,003
銀行結餘及現金		**546,192**	585,114
		1,846,616	1,719,513
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	*13*	**(343,798)**	(335,066)
合約負債		**(31,311)**	–
租賃負債		**(6,867)**	(10,210)
應付稅項		**(19,682)**	(12,918)
		(401,658)	(358,194)
流動資產淨值		**1,444,958**	1,361,319
總資產減流動負債		**4,936,456**	4,999,471
非流動負債			
銀行貸款		**(615,473)**	(645,670)
租賃負債		**–**	(1,838)
遞延稅項負債		**(50,527)**	(50,021)
		(666,000)	(697,529)
資產淨值		**4,270,456**	4,301,942
資本及儲備			
股本		**3,895**	3,895
儲備		**4,266,562**	4,298,048
本公司股東應佔總權益		**4,270,457**	4,301,943
非控股權益		**(1)**	(1)
總權益		**4,270,456**	4,301,942

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43樓A室。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

本公告所載之中期業績並不構成本集團截至二零二三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。

除預期反映在二零二三年之年度財務報表之會計政策變動，中期財務資料乃根據與二零二二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。

香港會計師公會亦於二零二三年七月頒佈一項有關強制性公積金與長期服務金對沖機制會計影響的新香港會計師公會指引。由於本集團尚未完成評估，可能會在適當時候識別進一步影響。

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二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	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	**8,809**	8,231
資產管理費收入	**109,620**	103,557
其他來源之收入		
投資物業之租金收入	**40,036**	44,799
投資工具之利息收入	**23,334**	27,905
	181,799	184,492

(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、應佔從本集團角度而言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

分部業績如下：

截至二零二三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	**48,845**	**23,334**	**109,620**	**181,799**
投資物業公允價值變動及出售一項投資物業之收益前之分部業績	**16,934**	**(117,892)**	**31,746**	**(69,212)**
投資物業公允價值增加	**74,303**	**–**	**–**	**74,303**
出售一項投資物業之收益	**7,897**	**–**	**–**	**7,897**
分部業績	**99,134**	**(117,892)**	**31,746**	**12,988**
總辦事處及企業開支（扣除未分配收入）				**(8,890)**
融資收入－銀行利息收入				**7,684**
除稅前盈利				**11,782**
所得稅				**(9,247)**
期內盈利				**2,535**

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	53,030	27,905	103,557	184,492
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	30,394	–	–	30,394
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				408
除稅前盈利				111,713
所得稅				(29,126)
期內盈利				82,587

4 其他收入及收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	*千港元*
就提前終止租約自租戶收取之補償金	**27**	42
其他管理費	**870**	779
出售一項投資物業之收益	**7,897**	–
其他	**62**	64
	8,856	885

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	
		二零二三年	二零二二年
		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	**(7,684)**	(408)
	應收一間聯營公司款項之利息收入	**(788)**	(935)
		(8,472)	(1,343)
(b)	**融資成本**		
	銀行貸款之利息開支	**18,718**	8,728
	其他借款成本	**723**	4,921
		19,441	13,649
	租賃負債之利息開支	**129**	459
		19,570	14,108
(c)	**其他**		
	折舊		
	－自有物業、機器及設備	**645**	315
	－其他租賃作自用物業	**5,159**	5,514
	向界定供款計劃供款	**3,399**	2,783
	薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	**63,631**	62,775
	匯兌虧損淨額	**1,084**	657
	投資工具減值虧損	**30,484**	–
	投資物業租金及相關收入經扣除港幣11,870,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣11,482,000元)之直接開支	**(36,975)**	(41,548)

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	*千港元*
即期稅項－香港利得稅		
期間撥備	**1,057**	2,164
過往年度超額撥備	**–**	(179)
	1,057	1,985
即期稅項－海外		
期間撥備	**7,684**	20,284
過往年度撥備不足	**–**	4,694
	7,684	24,978
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	**506**	2,163
	9,247	29,126

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5%(截至二零二二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。

期間內應佔聯營公司業績內並無稅項開支(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣10,884,000元)。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣2,535,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣82,587,000元)及期間內已發行股份389,527,932股(截至二零二二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(截至二零二二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(截至二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	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(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣0.09元)*(附註)*	**35,058**	35,058

*附註：*二零二二年末期股息已於二零二三年七月十二日派付。

9 投資物業

	於	於
	二零二三年	二零二二年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	千港元	*千港元*
於一月一日	**1,994,300**	3,317,746
出售	**(21,803)**	(1,325,578)
公允價值收益	**74,303**	–
匯兑調整	**–**	2,132
於六月三十日／十二月三十一日	**2,046,800**	1,994,300

本集團之投資物業已於二零二三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咨詢有限公司進行，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

	於二零二三年六月三十日 千港元	於二零二二年十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	**180,071**	278,927
應收聯營公司款項(非即期部分)*(附註(a)(i))*	**88,958**	92,074
	269,029	371,001
應收一間聯營公司款項(即期部分)*(附註(a)(i))*	**1,081**	1,597
應付聯營公司款項(即期部分)*(附註(a)(ii))*	**141,767**	134,834

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款項港幣42,680,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣46,312,000元)，為無抵押、按香港最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣1,081,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,597,000元)將於一年內收回，餘額港幣41,599,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣44,715,000元)將於一年後收回。應收657-667 Mission Street Venture LLC款項港幣47,359,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣47,359,000元)為無抵押、免息及須於一年後償還。

(ii) 應付Ultimate Vantage Limited款項港幣134,834,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣134,834,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。應付657-667 Mission Street Venture LLC款項港幣6,933,000元(二零二二年十二月三十一日：零)為無抵押、免息及按要求償還。

11 於合營公司之權益及應收合營公司款項

	於二零二三年六月三十日 千港元	於二零二二年十二月三十一日 千港元
應佔負債淨值	**(15)**	–
應收合營公司款項(非即期部分)*(附註(a)(i))*	**245,141**	393,400
	245,126	393,400
應收合營公司款項(即期部分)*(附註(a)(ii))*	**157,276**	–

附註：

(a) 應收合營公司款項包括：

(i) 應收Champion Estate (HK) Limited款項港幣245,141,000元(二零二二年十二月三十一日：零)為無抵押及須於一年後收回。其中港幣245,132,000元(二零二二年十二月三十一日：無)按年利率3%計息，而餘額港幣9,000,000元(二零二二年十二月三十一日：無)為不計息。於二零二二年十二月三十一日，應收Champion Estate Holdings Limited款項港幣393,400,000元為無抵押、免息及須於一年後償還。

(ii) 應收Champion Estate Holdings Limited款項港幣122,500,000元(二零二二年十二月三十一日：零)為無抵押、免息及按要求償還。應收Champion Estate (HK) Limited款項港幣34,776,000元(二零二二年十二月三十一日：零)為無抵押、按年利率3%計息及按要求償還。

12 應收賬款及其他應收款項

	於二零二三年六月三十日 *千港元*	於二零二二年十二月三十一日 *千港元*
應收賬款	**1,695**	1,080
未攤銷應收租金	**458**	1,226
其他應收款項	**13,279**	13,976
其他按金	**8,991**	7,744
預付賬款	**7,371**	1,168
應收一間聯營公司款項*(附註10(a)(i))*	**1,081**	1,597
應收合營公司款項*(附註11(a)(ii))*	**157,276**	–
應收一間中介控股公司款項*(附註(b))*	**37,328**	24,553
應收同系附屬公司款項*(附註(b))*	**24,250**	59,132
	251,729	110,476

(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：

	於二零二三年六月三十日 *千港元*	於二零二二年十二月三十一日 *千港元*
0至30日	**1,515**	997
31至90日	**180**	83
	1,695	1,080

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32,026,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣24,553,000元)及港幣22,670,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣23,957,000元)。該等結餘之賬齡為自收入確認日期起計30日內。

13 應付賬款及其他應付款項

	於二零二三年六月三十日 *千港元*	於二零二二年十二月三十一日 *千港元*
應付賬款	**20,758**	946
其他應付款項	**41,699**	40,105
已收租務及其他按金*(附註(b))*	**24,638**	24,694
應計費用	**77,520**	75,963
應付聯營公司款項*(附註10(a)(ii))*	**141,767**	134,834
應付一間中介控股公司款項*(附註(a))*	**31,772**	53,268
應付同系附屬公司款項*(附註(a))*	**5,644**	5,256
	343,798	335,066

(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8,993,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣11,777,000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。

管理層論述及分析

業務回顧

於截至二零二三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**」)於二零二二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(「**管理服務**」)。有關管理服務的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月二十六日的公告及日期為二零二二年十一月二十三日的通函。

於期間內，本集團繼續持有位於香港以及美國(「**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)，包括下列各項(統稱「**投資**」)：

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號及打磚砰街70號麗晶中心之若干單位及泊車位(「**麗晶中心**」)	100%	物業發展	工業	租賃穩定
香港春秧街62、64、66及68號(「**春秧街物業**」)	100%	物業發展	酒店相關	發展中
香港深水埗醫局街221-233號(「**連方I**」)	100%	物業發展	住宅	發展中
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	已峻工
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%	物業發展	投資工具	–

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)為發展Park Row提供所需資金之投資工具之利息；及(iii)提供資產管理服務。期間收入約為港幣181,800,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣184,500,000元)，較二零二二年同期下降1%。下降乃主要由於下列各項的淨影響：(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)來自本集團位於英國倫敦的投資物業Ryder Court(「**Ryder Court**」)之收入因該物業於二零二二年一月出售而減少(誠如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的公告以及日期為二零二二年二月二十五日的通函所披露)；及(iii)來自管理服務之收入增加。

於二零二三年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣2,046,800,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,994,300,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷麗晶中心的部分出售約港幣21,800,000元後，期間公允價值收益約為港幣74,300,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

資產管理

本集團為萬科香港訂約各方於香港、英國(「**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。於期間內，本集團提供資產管理服務之收入約為港幣109,600,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣103,600,000元)。

期間內，提供資產管理服務之分部盈利增加至約港幣31,700,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣18,300,000元)，主要由於期間內萬科香港訂約各方於香港相關項目投資資本總額費率由每年1.25%增加至1.8%。

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649,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積63%。

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。於二零二三年六月三十日，麗晶中心之出租率維持於95%(二零二二年六月三十日：95%)，而於二零二三年六月三十日之平均租金為每平方呎港幣9.5元(二零二二年六月三十日：每平方呎港幣9.4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48,800,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣49,500,000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24,800,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣54,800,000元)，減幅為55%。有關減幅主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得出售Ryder Court之收益約港幣30,400,000元所致，但於期間內並無錄得此等收益。

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)參與為發展Park Row提供所需資金之投資工具；(iv)發展春秧街物業；(v)發展連方I；及(vi)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，於二零二三年六月三十日約為港幣176,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣180,100,000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3,600,000元(來自柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團應佔TW6聯營公司盈利約港幣29,200,000元主要由於撥回過往年度超額計提之建設成本所致。

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，本集團應佔Mission Street集團虧損約港幣109,200,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣8,900,000元)。應佔虧損增加主要由於於期間內因各項本地市場因素引致Mission的公允價值減少。

本集團另一物業發展項目為參與發展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23,300,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣27,900,000元)。投資工具之利息減少主要由於於期間內收回投資工具之本金所致。

本集團持有春秧街物業及連方I之全部權益。於期間內計劃，春秧街物業及連方I正在分別重建為酒店相關物業及住宅物業，並均按照發展計劃發展。

本集團亦擁有顯和里物業之50%實際權益。於期間內，顯和里物業正在重建為住宅物業並按照發展計劃發展。

期間內，分部虧損約為港幣117,900,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣48,800,000元)，主要由於期間內應佔因各項本地市場因素引致的Mission公允價值減少。

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8,900,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣10,600,000元)。有關減少主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月出售Ryder Court產生的法律及專業費用所致，但於期間內並無此等開支。

融資收入

於期間內融資收入約為港幣8,500,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,300,000元)，包括期間內銀行存款及銀行結餘之利息收入約港幣7,700,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣400,000元)及期間內應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣800,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣900,000元)。融資收入增加乃主要由於期間內銀行利率增加。

報告期後事項

於期間末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

於二零二三年六月三十日，本公司股東應佔權益約為港幣4,270,400,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,301,900,000元)。減少乃主要由於本公司股東應佔期間權益約港幣3,600,000元減去宣派二零二二年末期股息約港幣35,100,000元。

於二零二三年六月三十日，本集團計息銀行及其他借貸約港幣622,400,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣657,700,000元)主要以港幣計值。銀行貸款約港幣615,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣645,700,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債約港幣6,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣12,000,000元)則按固定利率基準安排。減少主要由於期間內償還部分銀行貸款所致。

本集團有一筆銀行融資為港幣970,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，其中約港幣616,400,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣646,400,000元)於二零二三年六月三十日已動用。

經扣除資本化其他借貸成本約港幣900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣700,000元)後，未償還銀行貸款總額約為港幣615,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣645,700,000元)。於二零二三年六月三十日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於二零二三年六月三十日	於二零二二年十二月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
一年後但兩年內	**615,473**	–
兩年後但五年內	**–**	645,670
	615,473	645,670

於二零二三年六月三十日，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14.6%(二零二二年十二月三十一日：15.3%)。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1.8%(二零二二年十二月三十一日：1.7%)。

於二零二三年六月三十日，本集團銀行結餘及現金約為港幣546,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣585,100,000元)。春秧街物業及連方I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

於二零二三年六月三十日，本集團就發展春秧街物業將產生資本開支合約承擔港幣50,300,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣98,300,000元)。

或然負債及財務擔保

於二零二三年六月三十日，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970,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，其中港幣616,400,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣646,400,000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(二零二二年十二月三十一日：全額)。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，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

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。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有98名僱員(二零二二年六月三十日：106名)。於期間內，員工成本(包括本公司董事(「**董事**」)酬金)約為港幣67,000,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣65,600,000元)。於期間內並無重大變動。

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3,500,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣4,100,000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(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

展望

二零二三年預期為「反彈」之年，全球經濟有望增長，但由於通脹持續高企、利率上升、貨幣緊縮、政治局勢緊張及金融脆弱性等因素，目前仍充滿不確定性和挑戰。在香港，儘管中國今年年初重新開放口岸帶來了積極勢頭，但整體經濟活動仍低於疫情前水平。

於回顧期間，我們並無看到房地產市場中的市場活動顯著增加。雖然市場氣氛相當樂觀，新出售的房地產競爭加劇，但利率不斷上升及進一步上升之預期令房地產市場承壓，因此，潛在房地產買家變得更加審慎，甚至會推遲購買決定。綜上所述，我們合理預期下半年房地產價格將面臨壓力。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，為本公司及本公司的股東整體創造價值。

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二零二三年下半年維持穩定。此外，預期本集團之資產管理業務將於二零二三年下半年產生穩定收入及盈利。邁步前行，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。

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
執行董事兼首席執行官
葉凱雯

香港，二零二三年八月二十五日

於本公告日期，本公司董事如下：

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：
蔡奮威先生、羅芷妍女士、張安志先生