

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)

截至二零二四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」)謹此公佈本集團截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

		未經審核	
	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	3	165,160	181,799
服務成本		(91,879)	(89,561)
毛利		73,281	92,238
其他收入及收益淨額	4	3,971	8,856
行政及其他經營開支		(83,502)	(43,292)
投資物業公允價值增加		9,900	74,303
經營盈利		3,650	132,105
融資收入	5(a)	12,192	8,472
融資成本	5(b)	(12,564)	(19,570)
應佔聯營公司業績		(21,374)	(109,210)
應佔合營公司業績		(10)	(15)
除稅前(虧損)/盈利	5	(18,106)	11,782
所得稅	6	(11,217)	(9,247)
期內(虧損)/盈利		(29,323)	2,535
以下人士應佔：			
本公司股東		(29,323)	2,535
非控股權益		-	-
期內(虧損)/盈利		(29,323)	2,535
		港幣	港幣
每股(虧損)/盈利—基本及攤薄	7	(0.08)	0.01

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
截至二零二四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 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
期內(虧損)/盈利	(29,323)	2,535
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	(178)	1,037
期內全面收益總額	<u>(29,501)</u>	<u>3,572</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(29,501)	3,572
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面收益總額	<u>(29,501)</u>	<u>3,572</u>

綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	未經審核 於 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,993,100	1,993,100
物業、機器及設備		983,675	980,279
於聯營公司之權益	10	109,458	251,936
於合營公司之權益		267,096	256,114
		<u>3,353,329</u>	<u>3,481,429</u>
流動資產			
發展中物業	11	973,073	939,657
應收賬款及其他應收款項	12	89,426	76,668
可收回稅項		2,882	3,283
銀行結餘及現金		479,527	610,286
		<u>1,544,908</u>	<u>1,629,894</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	(148,115)	(328,517)
合約負債		(44,219)	(36,272)
租賃負債		(9,826)	(5,026)
銀行貸款		(353,814)	–
應付稅項		(26,862)	(16,534)
		<u>(582,836)</u>	<u>(386,349)</u>
流動資產淨值		<u>962,072</u>	<u>1,243,545</u>
總資產減流動負債		<u>4,315,401</u>	<u>4,724,974</u>
非流動負債			
銀行貸款		–	(367,058)
租賃負債		(23,575)	(13,308)
遞延稅項負債		(49,075)	(48,984)
		<u>(72,650)</u>	<u>(429,350)</u>
資產淨值		<u>4,242,751</u>	<u>4,295,624</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		4,238,857	4,291,730
本公司股東應佔總權益		4,242,752	4,295,625
非控股權益		(1)	(1)
總權益		<u>4,242,751</u>	<u>4,295,624</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本公司的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二零二四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。

除預期反映在二零二四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二零二三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。

概無此等變動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二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
<i>隨時間確認之香港財務報告準則第15號範圍內之</i>		
客戶合約收入		
物業管理費收入	8,296	8,809
資產管理費收入	95,254	109,620
酒店及服務式住宅收入	23,896	-
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	37,714	40,036
投資工具之利息收入	-	23,334
	<u>165,160</u>	<u>181,799</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

酒店及服務式住宅： 營運酒店及服務式住宅收入

佔本集團收入10%或以上之客戶收入載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
物業發展分部—客戶A	-	23,334
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	95,254	109,620
	<u>95,254</u>	<u>109,620</u>

分部業績如下：

截至二零二四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	酒店及 服務式住宅 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<u>46,010</u>	<u>-</u>	<u>95,254</u>	<u>23,896</u>	<u>165,160</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	21,842	(94,829)	32,616	3,332	(37,039)
投資物業公允價值增加	9,900	-	-	-	9,900
出售投資物業之收益淨額	<u>1,301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,301</u>
分部業績	33,043	(94,829)	32,616	3,332	(25,838)
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)					(3,844)
融資收入-銀行利息收入					<u>11,576</u>
除稅前虧損					(18,106)
所得稅					<u>(11,217)</u>
期內虧損					<u>(29,323)</u>

截至二零二三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	<u>48,845</u>	<u>23,334</u>	<u>109,620</u>	<u>181,799</u>
投資物業公允價值變動及 出售一項投資物業之收益淨額前 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淨額	<u>7,897</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,897</u>
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				<u>7,684</u>
除稅前盈利				11,782
所得稅				<u>(9,247)</u>
期內盈利				<u>2,535</u>

4 其他收入及收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	50	27
來自關聯公司之其他管理費收入	2,179	870
出售投資物業之收益淨額	1,301	7,897
其他	441	62
	<u>3,971</u>	<u>8,856</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	(11,576)	(7,684)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(616)	(788)
	<u>(12,192)</u>	<u>(8,472)</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	11,220	18,718
其他借款成本	752	723
	<u>11,972</u>	<u>19,441</u>
租賃負債之利息開支	592	129
	<u>12,564</u>	<u>19,570</u>
(c) 其他		
折舊		
—自有物業、機器及設備	11,935	645
—其他租賃作自用物業	6,122	5,159
向界定供款計劃供款	3,429	3,399
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	56,905	63,631
匯兌(收益)/虧損淨額	(420)	1,084
投資工具減值虧損	—	30,484
發展中物業撥備	72,000	—
投資物業租金及相關收入經扣除港幣11,845,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月： 港幣11,870,000元)之直接開支	(34,165)	(36,975)
	<u>(34,165)</u>	<u>(36,975)</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項—香港利得稅 期內撥備	1,536	1,057
即期稅項—海外 期內撥備	9,591	7,684
遞延稅項 產生及撥回暫時差異	90	506
	<u>11,217</u>	<u>9,247</u>

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5%(截至二零二三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。

應佔聯營公司稅項開支港幣33,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)計入期間內聯營公司業績。

7 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29,323,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：盈利港幣2,535,000元)及期間內已發行股份389,527,932股(截至二零二三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(截至二零二三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) 中期股息：

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於中期內批准之過往財政年度股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	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0.06元(截至二零二三年六月三十日 止六個月：港幣0.09元)(附註)	<u>23,372</u>	<u>35,058</u>

附註：二零二三年末期股息已於二零二四年七月二日派付。

9 投資物業

	於 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
於一月一日	1,993,100	1,994,300
添置	-	1,935
出售	(9,900)	(57,403)
公允價值收益	9,900	54,268
	1,993,100	1,993,100
於六月三十日／十二月三十一日	1,993,100	1,993,100

本集團之投資物業已於二零二四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 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	78,202	216,966
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a)(i))	31,256	34,970
	109,458	251,936
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(i))	810	1,081
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(ii))	1,434	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32,066,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣36,051,000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810,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,081,000元)將於一年內收回，餘額港幣31,256,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣34,970,000元)將於一年後收回。
- (ii) 應付Ultimate Vantage Limited款項港幣1,434,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣134,834,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

11 發展中物業

	於 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
於一月一日	939,657	796,700
撥備	(72,000)	-
添置	105,416	142,957
於六月三十日/十二月三十一日	973,073	939,657

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。

發展中物業預期將於正常營運週期內竣工。預計其中港幣455,316,000元(二零二三年十二月三十一日：無)將於一年內收回，餘額港幣517,757,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣939,657,000元)則將於一年後收回。

12 應收賬款及其他應收款項

	於 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,593	1,445
未攤銷應收租金	1,418	299
其他應收款項	2,589	2,192
其他按金	7,781	7,180
預付賬款	25,959	9,364
應收一間聯營公司款項(附註10(a)(i))	810	1,081
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	29,227	32,055
應收同系附屬公司款項(附註(b))	20,049	23,052
	89,426	76,668

(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 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
0至30日	1,092	1,044
31至90日	295	401
超過90日	206	-
	1,593	1,445

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、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29,141,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣32,055,000元)及港幣18,023,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣20,184,000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 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
應付賬款(附註(a))	23,491	32,620
其他應付款項	22,138	19,413
已收租務及其他按金(附註(c))	25,470	26,751
應計費用	55,705	71,147
應付一間聯營公司款項(附註10(a)(ii))	1,434	134,834
應付一間中介控股公司款項(附註(b))	16,139	37,319
應付同系附屬公司款項(附註(b))	3,738	6,433
	148,115	328,517

(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：

	於 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
0至30日	7,055	19,077
超過90日	16,436	13,543
	23,491	32,620

- (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) 除就投資物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣11,949,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣12,975,000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」)三藩市之若干物業之股權，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%	酒店及服務式住宅	酒店及服務式住宅	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	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	已竣工

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)出租星寓(於二零二三年九月竣工及營業)的酒店房間及服務式住宅；及(iii)提供資產管理服務。期間收入約為港幣165,200,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣181,800,000元)，較二零二三年同期下降9%。本集團整體收入下降乃主要由於下列各項的綜合影響：(i)星寓於二零二三年九月營業，因此其產生的收入增加；但收入因下列各項而減少；(ii)期間內並無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上一個財政年度悉數收回，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(iii)資產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英國及美國相關項目的投資資本。

於二零二四年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,993,100,000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。抵銷麗晶中心已出售部分的公允價值約港幣9,900,000元後，期間公允價值收益為港幣9,900,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣74,300,000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。於期間內，本集團提供資產管理服務之收入約為港幣95,300,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣109,600,000元)，減少約13%。有關減少主要由於期間內萬科香港訂約各方於英國及美國相關項目投資資本總額減少。

期間內，提供資產管理服務之分部盈利約為港幣32,600,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣31,700,000元)，增加約3%。有關增加主要由於期間內資產管理團隊的直接營運開支減少。

物業投資

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。本集團於期間內出售部分麗晶中心物業，有關出售錄得收益淨額約港幣1,300,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣7,900,000元)。於二零二四年六月三十日，本集團擁有總建築面積約634,000平方呎(二零二三年十二月三十一日：637,000平方呎)，相當於麗晶中心總建築面積62%(二零二三年十二月三十一日：62%)。

於期間內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金保持平穩。於二零二四年六月三十日，麗晶中心之出租率下降至91%(二零二三年六月三十日：95%)，而於二零二四年六月三十日之平均租金為每平方呎港幣9.4元(二零二三年六月三十日：每平方呎港幣9.5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。期間內出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額約為港幣46,000,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣48,800,000元)。

未計及本集團投資物業公允價值變動前之期間內分部盈利約為港幣23,100,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣24,800,000元)，減少7%。有關減少主要由於期間內出售面積減少導致出售麗晶中心若干單位的收益淨額減少。

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，旨在以按市場條款向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，於二零二四年六月三十日約為港幣32,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣170,000,000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3,900,000元(來自柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)及收取Ultimate Vantage的股息港幣133,400,000元。

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21,400,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣109,200,000元)。應佔虧損減少主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月因各項本地市場因素引致Mission的公允價值減少，但期間內並無此情況。

本集團亦擁有連方I之全部權益及顯和里物業之50%實際權益。期間內，連方I及顯和里物業將重建為住宅物業，並均按照發展計劃發展中。於二零二四年六月三十日，因各項本地市場因素引致連方I撇減至可變現淨值。

期間內，分部虧損約為港幣94,800,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣117,900,000元)，減少20%。分部虧損減少主要由於下列各項的綜合影響所致：(i)截至二零二三年六月三十日止六個月因各項本地市場因素引致應佔Mission公允價值減少約港幣87,800,000元，但期間內並無此情況；及(ii)期間內連方I減值撥備港幣72,000,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

酒店及服務式住宅

期間內，本集團的酒店及服務式住宅包括星寓。本集團擁有星寓之全部權益。星寓已重新發展為酒店及服務式住宅，並於二零二三年九月營業。

期間內，星寓的平均出租率約為88%(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)，平均每日房租為港幣902元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。期間內，星寓產生的收入約為港幣23,900,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

期間內，分部盈利約為港幣3,300,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)，此乃由於星寓於二零二三年九月營業。

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3,800,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣8,900,000元)。有關減少主要由於期間內總辦事處平均員工人數減少至6名(截至二零二三年六月三十日止六個月：8名)引致辦事處租金開支及員工成本減少。

融資收入

期間內融資收入約為港幣12,200,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣8,500,000元)，包括期間內銀行存款及銀行結餘之利息收入約港幣11,600,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣7,700,000元)及期間內應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣600,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣800,000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

於二零二四年六月三十日，本公司股東應佔權益約為港幣4,242,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣4,295,600,000元)。減少乃主要由於(i)本公司股東應佔期間虧損約港幣29,500,000元；及(ii)宣派二零二三年末期股息約港幣23,400,000元。

於二零二四年六月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約港幣387,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣385,400,000元)主要以港幣計值。銀行貸款約港幣353,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣367,100,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債約港幣33,400,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣18,300,000元)則按固定利率基準安排。增加主要由於(i)期間內償還部分銀行貸款；及(ii)期間內因簽訂新辦公室租賃而導致租賃負債增加的綜合影響所致。

本集團有一筆銀行融資約為港幣707,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣721,200,000元)，其中約港幣354,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣367,600,000元)於二零二四年六月三十日已動用。

經扣除資本化其他借貸成本約港幣200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣500,000元)後，未償還銀行貸款總額約為港幣353,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣367,100,000元)。於二零二四年六月三十日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於 二零二四年 六月 三十日 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元
一年內	353,814	-
一年後但兩年內	-	367,058
	<u>353,814</u>	<u>367,058</u>

於二零二四年六月三十日，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9.1%(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)。

於二零二四年六月三十日，本集團銀行結餘及現金約為港幣479,500,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣610,300,000元)。星寓及連方I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

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何合約承擔(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

於二零二四年六月三十日，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707,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣721,200,000元)，其中港幣354,000,000元(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：全額)。

於二零二四年六月三十日，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貸款融資額度港幣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)已動用，而本公司已根據相關合營公司協議就提取之資金向銀行作出最高50%(二零二三年十二月三十一日：50%)之擔保。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團有98名僱員(二零二三年六月三十日：98名)。於期間內，員工成本(包括本公司董事(「董事」)酬金)約為港幣60,300,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣67,000,000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，並無應付萬科香港之有關費用(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣3,500,000元)，因所有行政開支(包括租金開支)均由本集團於期間內直接向業主及供應商支付。

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任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

展望

由於高利率、緊縮的貨幣政策和政治局勢緊張等因素，二零二四年預期為充斥不明朗因素之年。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，亦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。

雖然香港政府全面取消住宅物業的所有需求側管理措施，但於回顧期間內，我們並無看到物業市場活動持續改善。由於利率持續高企、住宅物業供應量高且進一步上升之預期令物業市場承壓，市場氛圍顯示置業者變得更加審慎，故潛在物業買家持觀望態度，並推遲購買決定。綜上所述，我們合理預期下半年物業價格將面臨壓力。儘管面對挑戰，本集團將繼續於市場尋求可為股東整體創造價值的良好投資機會。

預期本集團於香港之投資物業麗晶中心的出租率及平均租金將於二零二四年下半年維持穩定。本集團酒店及服務式住宅星寓的出租率及平均房租亦預期將於二零二四年下半年維持穩定。連方I住宅物業的銷售預期將於二零二四年下半年在售出單位移交予買家後為本集團貢獻收入。最後同樣重要的，本集團的資產管理業務預期將於二零二四年下半年產生穩定收入及盈利。

遵守企業管治守則

本公司於整段期間內一直遵守上市規則附錄C1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設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之任何股份。

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
執行董事兼首席執行官
葉凱雯

香港，二零二四年八月二十二日

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：

程驍遠先生、蔡奮威先生、張安志先生