

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)

2025
中期報告

截至二零二五年六月三十日止六個月

公司資料

董事會

執行董事

孫嘉(主席)

葉凱雯(首席執行官，並為孫嘉先生的替任董事)

丁長峰

非執行董事

韓慧華

獨立非執行董事

程驍遠

蔡奮威

張安志

審核委員會

蔡奮威(主席)

程驍遠

張安志

薪酬委員會

張安志(主席)

葉凱雯

蔡奮威

提名委員會

程驍遠(主席)

孫嘉

張安志

公司秘書

賴愛慧

核數師

畢馬威會計師事務所

(根據會計及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

禮德齊伯禮律師行有限責任合夥(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43樓A室

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

於截至二零二五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」)三藩市之若干物業之股權。此等物業及其相關權益概述如下(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號及打磚磡街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%	服務式住宅及 酒店	服務式住宅及 酒店	營運穩定
香港深水埗醫局街221-233號(「連方」)	100%	物業發展	住宅	已竣工
香港新界沙田顯和里之沙田市地段第643號 (「UNI Residence」)	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

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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)營運星寓的服務式住宅及酒店房間；(iii)銷售連方I的住宅單位；及(iv)提供資產管理服務。期間收入約為港幣370,100,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣165,200,000元)，較二零二四年同期增加124%。本集團收入增加乃主要由於下列因素綜合影響：(i)期內將連方I的售出單位移交予買家；但收入因下列因素而減少：(ii)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香港、英國(「英國」)及美國相關項目的投資資本。

於二零二五年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,895,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,954,600,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。期間公允價值虧損為港幣59,200,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：公允價值收益港幣9,900,000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，本集團提供管理服務之收入約為港幣85,400,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣95,300,000元)，較二零二四年同期下降約10%。有關減少乃由於萬科香港訂約各方於香港、英國及美國相關項目於期間內的投資資本總額減少。

期間內，提供資產管理服務之分部盈利約為港幣18,400,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣32,600,000元)，減少約44%。有關減少主要由於期間內萬科香港訂約各方減少於香港、英國及美國相關項目的投資資本，令管理服務產生的收入減少。

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。於二零二五年六月三十日，本集團擁有總建築面積約623,000平方呎(二零二四年六月三十日：634,000平方呎及二零二四年十二月三十一日：623,000平方呎)，相當於麗晶中心總建築面積約60%(二零二四年十二月三十一日：60%)。

於期間內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金稍微下跌。於二零二五年六月三十日，麗晶中心之出租率下降至89%(二零二四年六月三十日：91%)，而於二零二五年六月三十日之平均租金為每平方呎港幣9.1元(二零二四年六月三十日：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。期間內出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額約為港幣45,200,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣46,000,000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32,200,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣23,100,000元)，漲幅約為39%。有關漲幅主要由於銀行貸款於二零二四年下半年悉數償還，利息支出減少。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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UNI Residence之投資。

本集團其中一項物業發展項目是於本集團持有20%股權之聯營公司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。柏傲灣所有已售出單位亦已交付予買家。

本集團持有20%股權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，於二零二五年六月三十日約為港幣22,600,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣28,500,000元)。期間內本集團之投資總額減少主要由於收回部分應收金滙隆款項約港幣5,900,000元(來自柏傲灣買家向金滙隆償還按揭)。

本集團另一物業發展項目為本集團持有45%股權之聯營公司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集團虧損港幣47,600,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣21,400,000元)。應佔虧損增加主要由於期間內因各項本地市場因素引致Mission公允價值減少，但於截至二零二四年六月三十日止六個月並無此情況。

本集團持有連方I之全部權益，連方I為重建項目，旨在將該地塊重建為住宅物業。本集團根據發展計劃於截至二零二四年十二月三十一日止年度已完成發展項目。於二零二五年六月三十日，連方I合共158個單位中，已售出115個，所得款項總額約為港幣818,800,000元，而96個售出單位已交付買家。

本集團亦擁有UNI Residence之50%實際權益。UNI Residence現正重建為住宅物業，期間內正根據發展計劃於年內進行發展。於二零二五年六月三十日，UNI Residence合共240個單位中，已預售96個，所得款項總額約為港幣503,600,000元。

期間內，分部虧損約為港幣86,400,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣94,800,000元)，分部虧損降幅約為9%。分部虧損下降主要由於以下各項的綜合影響：(i)於截至二零二四年六月三十日止六個月將連方I撇減至可變現淨值；但被(ii)期間內向買家移交已售單位時，連方I產生淨虧損；及(iii)期間內應佔Mission的公允價值虧損減少所抵銷。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

服務式住宅及酒店

期間內，本集團的服務式住宅及酒店包括星寓。本集團擁有星寓之全部權益。

期間內，星寓的平均出租率約為84%(截至二零二四年六月三十日止六個月：88%)，期間內的平均房租為港幣931元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣902元)。期間內，星寓產生的收入約為港幣23,200,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣23,900,000元)。星寓產生的收入減少，主要是由於期間內平均出租率減少所致。

期間內，分部盈利約為港幣2,500,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣3,300,000元)，減少24%。有關減少主要由於期間內星寓產生的收入減少所致。

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4,000,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣3,800,000元)。有關增加主要由於期間內辦公室營運開支增加所致。

融資收入

期間內融資收入約為港幣5,800,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣12,200,000元)，包括期間內銀行存款及銀行結餘之利息收入約港幣5,400,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣11,600,000元)及期間內應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣400,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣600,000元)。融資收入減少乃主要由於期間內銀行利率下降。

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

於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔權益約為港幣4,096,900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣4,221,300,000元)。該減少主要由於(i)本公司股東應佔期間內虧損約港幣101,000,000元；及(ii)宣派二零二四年末期股息約港幣23,400,000元。

於二零二五年六月三十日，本集團並無計息貸款及銀行融資(二零二四年十二月三十一日：無)。於二零二五年六月三十日，本集團的租賃負債約為港幣23,600,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣28,600,000元)，以港幣計值，並按固定利率基準安排。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金、財務資源、負債比率及資本架構(續)

於二零二五年六月三十日，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0.6%(二零二四年十二月三十一日：0.7%)。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(二零二四年十二月三十一日：零)。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為港幣587,500,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣457,200,000元)。麗晶中心及星寓目前均無產權負擔，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

於二零二五年六月三十日，本集團並無資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零二五年六月三十日，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定期貸款融資額度港幣744,600,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣744,600,000元)，當中港幣316,800,000元(二零二四年十二月三十一日：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%(二零二四年十二月三十一日：50%)之擔保。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團資產並無抵押(二零二四年十二月三十一日：無)。

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，本集團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。

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的具體計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團有84名僱員(二零二四年六月三十日：98名)。於期間內，員工成本(包括本公司董事(「董事」)酬金)約港幣53,700,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣60,300,000元)。員工成本減少，主要是由於員工人數減少。

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。於二零二五年六月三十日，本集團並無股份計劃。

管理層論述及分析(續)

股息

董事不建議就期間派付任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

展望

二零二五年香港房地產市場在持續挑戰中呈現審慎樂觀態勢。住宅部分預計將溫和趨穩，主要受惠於利率逐步下降和首次置業及換樓人士的持續需求支持，但高庫存水平可能限制價格漲幅。商業地產則面臨壓力，由於混合辦公模式普及及企業成本控制，辦公室空置狀況預期會持續。展望未來，本集團對香港整體物業市場保持謹慎樂觀。

本集團將繼續保持財務狀況健康，並著重保持資本紀律以應付市況。與此同時，為推進業務拓展及集團發展，本集團將對良好的投資機遇持開放態度，致力為全體股東創造價值。

本集團預期於二零二五年下半年位於香港之投資物業麗晶中心維持出租率及平均租金。服務式住宅及酒店星寓預期於二零二五年下半年保持出租率及平均房租。住宅項目連方I方面，隨著於二零二五年下半年交付已出售單位予買家，預期此項目的銷售會繼續為本集團的收入作出貢獻。最後，本集團的資產管理業務預期於二零二五年下半年繼續貢獻穩定收入及盈利。

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二零二五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理事會頒佈之《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《國際財務報告準則會計準則》還是根據《香港財務報告準則會計準則》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會計準則及香港財務報告準則會計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，使我們相信於二零二五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

二零二五年八月二十二日

綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月一未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	3	370,062	165,160
銷售及服務成本		(261,094)	(91,879)
毛利		108,968	73,281
其他收入及收益淨額	4	4,649	3,971
行政及其他經營開支		(93,252)	(83,502)
投資物業公允價值(減少)/增加	9	(59,200)	9,900
經營(虧損)/盈利		(38,835)	3,650
融資收入	5(a)	5,843	12,192
融資成本	5(b)	(468)	(12,564)
應佔聯營公司業績		(47,669)	(21,374)
應佔合營公司業績		(9,926)	(10)
除稅前虧損	5	(91,055)	(18,106)
所得稅開支	6	(9,855)	(11,217)
期內虧損		(100,910)	(29,323)
以下人士應佔：			
本公司股東		(100,910)	(29,323)
非控股權益		-	-
期內虧損		(100,910)	(29,323)
		港幣	港幣
每股虧損－基本及攤薄	7	(0.26)	(0.08)

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

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內虧損	(100,910)	(29,323)
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	(160)	(178)
期內全面收益總額	(101,070)	(29,501)
以下人士應佔：		
本公司股東	(101,070)	(29,501)
非控股權益	-	-
期內全面收益總額	(101,070)	(29,501)

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

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,895,400	1,954,600
物業、機器及設備		949,654	966,744
於聯營公司之權益		21,983	75,331
於合營公司之權益		324,001	296,175
遞延稅項資產		23,726	18,935
		3,214,764	3,311,785
流動資產			
存貨	10	469,848	632,718
應收賬款及其他應收款項	11	65,115	64,399
可收回稅項		454	2,186
銀行結餘及現金		587,511	457,222
		1,122,928	1,156,525
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	(138,284)	(145,011)
合約負債		(5,291)	(7,705)
租賃負債		(11,225)	(10,378)
應付稅項		(24,742)	(18,493)
		(179,542)	(181,587)
流動資產淨值		943,386	974,938
總資產減流動負債		4,158,150	4,286,723
非流動負債			
租賃負債		(12,350)	(18,200)
遞延稅項負債		(48,944)	(47,225)
		(61,294)	(65,425)
資產淨值		4,096,856	4,221,298

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	3,895	3,895
儲備	4,092,962	4,217,404
本公司股東應佔總權益	4,096,857	4,221,299
非控股權益	(1)	(1)
總權益	4,096,856	4,221,298

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

截至二零二五年六月三十日止六個月一未經審核

	本公司股東應佔						非控股權益 港幣千元	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			
於二零二五年一月一日	3,895	1,030,877	4,167	3,182,360	4,221,299	(1)	4,221,298	
截至二零二五年六月三十日止六個月 之權益變動：								
期內虧損	-	-	-	(100,910)	(100,910)	-	(100,910)	
其他全面收益	-	-	(160)	-	(160)	-	(160)	
全面收益總額	-	-	(160)	(100,910)	(101,070)	-	(101,070)	
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	-	(23,372)	(23,372)	-	(23,372)	
於二零二五年六月三十日	3,895	1,030,877	4,007	3,058,078	4,096,857	(1)	4,096,856	
於二零二四年一月一日	3,895	1,030,877	4,591	3,256,262	4,295,625	(1)	4,295,624	
截至二零二四年六月三十日止六個月 之權益變動：								
期內虧損	-	-	-	(29,323)	(29,323)	-	(29,323)	
其他全面收益	-	-	(178)	-	(178)	-	(178)	
全面收益總額	-	-	(178)	(29,323)	(29,501)	-	(29,501)	
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	-	(23,372)	(23,372)	-	(23,372)	
於二零二四年六月三十日	3,895	1,030,877	4,413	3,203,567	4,242,752	(1)	4,242,751	

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

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動		
經營所得／(所耗)之現金淨額	166,419	(98,367)
已付香港利得稅	(2,344)	–
退還香港利得稅	1,666	–
已付海外稅項	(4,267)	(397)
經營活動所得／(所耗)之現金淨額	161,474	(98,764)
投資活動		
出售投資物業之所得款項淨額	–	11,201
添置物業、機器及設備之付款	–	(630)
已收銀行利息	5,475	11,576
已收聯營公司之利息	368	616
一間合營公司償還款項	–	8
一間聯營公司償還款項	5,831	3,985
來自聯營公司之墊款	600	–
對合營公司之墊款	(37,752)	(11,000)
額外投資於一間聯營公司之付款	–	(16,010)
投資活動所耗之現金淨額	(25,478)	(254)
融資活動		
已付利息及其他借款成本	–	(11,616)
已付租賃租金之資本部分	(5,003)	(5,763)
已付租賃租金之利息部分	(468)	(592)
償還銀行貸款	–	(13,600)
融資活動所耗之現金淨額	(5,471)	(31,571)
現金及等值現金增加／(減少)淨額	130,525	(130,589)
期初現金及等值現金	457,222	610,286
外幣匯率變動之影響	(236)	(170)
期末現金及等值現金	587,511	479,527
於六月三十日現金及等值現金結餘之分析		
銀行結餘及現金	587,511	479,527

主要非現金交易

截至二零二四年六月三十日止六個月，應收聯營公司之股息為港幣133,400,000元，已透過該聯營公司的往來賬戶結算。

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」)為根據開曼群島法律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，而本公司之香港主要辦事處為香港中環花園道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、物業投資業務及服務式住宅及酒店營運。

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之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

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。

除預期反映在二零二五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二零二四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會計準則之修訂。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會計準則，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二零二四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會計準則或香港財務報告準則會計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中期財務資料第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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<i>隨時間確認之國際財務報告準則／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	8,147	8,296
資產管理費收入	85,362	95,254
來自服務式住宅及酒店的收入	23,248	23,896
<i>按時間點確認之國際財務報告準則／香港財務報告準則</i>		
<i>第15號範圍內之客戶合約收入</i>		
銷售物業	216,299	—
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	37,006	37,714
	370,062	165,160

(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
資產管理：	提供資產管理服務之資產管理費收入
服務式住宅及酒店：	營運服務式住宅及酒店收入

佔本集團收入10%或以上之來自客戶收入載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產管理分部—由最終控股公司控制之實體	85,362	95,254

未經審核中期財務資料附註(續)

3 收入及分部資料(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績如下：

截至二零二五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	服務式 住宅及酒店 港幣千元	總計 港幣千元
收入	45,153	216,299	85,362	23,248	370,062
投資物業公允價值變動前之分部業績	32,241	(86,434)	18,380	2,498	(33,315)
投資物業公允價值減少	(59,200)	-	-	-	(59,200)
分部業績	(26,959)	(86,434)	18,380	2,498	(92,515)
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)					(4,015)
融資收入－銀行利息收入					5,475
除稅前虧損					(91,055)
所得稅開支					(9,855)
期內虧損					(100,910)

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	服務式住宅 及酒店 港幣千元	總計 港幣千元
收入	46,010	-	95,254	23,896	165,160
投資物業公允價值變動前及出售投資 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	1,301	-	-	-	1,301
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					11,576
除稅前虧損					(18,106)
所得稅開支					(11,217)
期內虧損					(29,323)

未經審核中期財務資料附註(續)

4 其他收入及收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	-	50
沒收客戶之按金	3,251	-
來自關聯方之其他管理費收入	1,178	2,179
出售投資物業收益淨額	-	1,301
其他	220	441
	4,649	3,971

5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(5,475)	(11,576)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(368)	(616)
	(5,843)	(12,192)
(b) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	-	11,220
其他借款成本	-	752
	-	11,972
租賃負債之利息開支	468	592
	468	12,564
(c) 其他		
折舊		
—自有物業、機器及設備	11,965	11,935
—其他租賃作自用物業	5,200	6,122
向界定供款計劃供款	3,110	3,429
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	50,556	56,905
匯兌收益淨額	(551)	(420)
投資物業租金及相關收入經扣除港幣12,343,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣11,845,000元)之直接開支	(32,810)	(34,165)

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
期內撥備	4,424	1,536
過往年度撥備不足	2,402	—
	6,826	1,536
即期稅項－海外		
期內撥備	9,756	9,591
過往年度超額撥備	(3,656)	—
	6,100	9,591
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	(3,071)	90
	9,855	11,217

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5%(截至二零二四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。

應佔聯營公司所得稅抵免港幣10,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：稅項支出港幣33,000元)計入期間內應佔聯營公司業績。

7 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損港幣100,910,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣29,323,000元)及期間內已發行股份389,527,932股(截至二零二四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(截至二零二四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) 中期股息：

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零二四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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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0.06元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣0.06元)(附註)	23,372	23,372

附註：二零二四年末期股息已於二零二五年六月三十日派付。

9 投資物業

	於	於
	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
於一月一日	1,954,600	1,993,100
出售	-	(48,400)
公允價值(虧損)/收益	(59,200)	9,900
於六月三十日/十二月三十一日	1,895,400	1,954,600

本集團之投資物業已於二零二五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。

未經審核中期財務資料附註(續)

10 存貨

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
<i>已竣工物業：</i>		
原成本	541,848	704,718
減：撥備	(72,000)	(72,000)
	469,848	632,718

該等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。

已竣工物業預期將於一年內收回。

附註：

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 六月三十日 港幣千元
已售存貨的原先成本	164,143	–
已售存貨的撥備撥回	(23,216)	–
未售存貨的撥備	23,216	72,000
	164,143	72,000

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

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款(附註(a))	1,169	1,339
未攤銷應收租金	1,102	1,287
其他應收款項	2,610	2,610
其他按金	7,697	6,828
預付款項	8,316	10,531
應收一間聯營公司款項(附註(b))	658	810
應收一間中介控股公司款項(附註(c))	28,245	24,894
應收同系附屬公司款項(附註(c))	15,318	16,100
	65,115	64,399

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	788	1,023
31至90日	356	316
超過90日	25	—
	1,169	1,339

應收賬款通常自發票日期起計15至90日內到期。

- (b) 應收一間聯營公司金滙隆有限公司之款項港幣21,962,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣27,794,000元)，為無抵押及按香港最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣658,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣810,000元)將於一年內收回(見上文)，餘額港幣21,304,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣26,984,000元)將於一年後收回(計入綜合財務狀況表中「於聯營公司之權益」)。
- (c) 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28,245,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣24,894,000元)及港幣14,275,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣15,058,000元)。該等結餘之賬齡為自發票日期起計30日內。

未經審核中期財務資料附註(續)

12 應付賬款及其他應付款項

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款(附註(a))	13,769	14,699
其他應付款項	19,749	18,842
已收租務及其他按金(附註(b))	25,184	25,190
應計費用	59,724	69,183
應付一間聯營公司款項(附註(c))	2,034	1,434
應付一間中介控股公司款項(附註(d))	16,320	13,821
應付同系附屬公司款項(附註(d))	1,504	1,842
	138,284	145,011

(a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期的應收貿易款項賬齡分析如下：

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	6,010	6,940
超過90日	7,759	7,759
	13,769	14,699

(b) 除就物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣10,923,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣11,603,000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。

(c) 應付一間聯營公司Ultimate Vantage Limited之款項為無抵押、免息及按要求償還。

(d) 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。

未經審核中期財務資料附註(續)

13 與關聯方重大交易

除本中期財務資料其他章節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下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已收／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	56,296	58,077
— 同系附屬公司	29,066	37,177
主要管理人員薪酬(附註(b))	730	805

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(c)。

(b) 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，其無保留意見之審閱報告已載入本中期報告。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

本公司於整段期間內一直遵守上市規則附錄C1第二部分之企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分所載守則條文規定。

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遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員(按企業管治守則界定該詞之涵義)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。

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(包括出售任何庫存股份)。

根據上市規則第13.51B (1)條更新董事之資料

自本公司截至二零二四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)條須於本中期報告披露的董事資料變動。董事之履歷詳情可於本公司網站查閱。

董事於股份或債券之權益

於二零二五年六月三十日，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：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	持有普通股數目					總權益	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		
程驥遠	-	374,000	-	-	-	374,000 (附註1)	0.09601%

附註：

- 於二零二五年六月三十日，本公司已發行普通股總數為389,527,932股。

其他資料(續)

(b) 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	
孫嘉	萬科	A股	-	5,800	-	-	-	5,800 (附註1)	0.00006%
丁長峰	萬科	A股	1,237,660	-	-	-	-	1,237,660 (附註1)	0.01273%
韓慧華	萬科	A股	141,000	-	-	-	-	141,000 (附註1)	0.00145%
程驍遠	萬物雲空間科技服務股份有限公司	H股	12,000	-	-	-	-	12,000 (附註1)	0.00102%

附註：

- 於二零二五年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，於二零二五年六月三十日，萬物雲空間科技服務股份有限公司已發行普通H股總數則為1,171,565,329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。

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，於二零二五年六月三十日，董事或彼等配偶或未滿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、相關股份及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香港聯交所之有關權利。

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。該計劃的全體事業合夥人已承諾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集體獎金所產生的或然責任前支付予任何特定合夥人。全體事業合夥人已簽署《授權委託與承諾書》。孫嘉先生、葉凱雯女士、丁長峰先生及韓慧華女士是該計劃的受益人。

除上文所述者外，於期間內本公司或其任何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，使董事可藉收購本公司或任何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股份計劃。

其他資料(續)

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條規定所存置登記冊(「登記冊」)之記錄，於二零二五年六月三十日，下列人士已向本公司知會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%
中信證券股份有限公司(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，該公司為中信證券國際有限公司之間接全資附屬公司，而中信證券國際有限公司則為中信證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，概無其他人士於二零二五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。

根據上市規則第13.22條作出之披露

於二零二五年六月三十日，本集團向作為本公司聯屬公司(定義見上市規則)的金匯隆及Champion Estate (HK) Limited(「Champion HK」，一間為發展UNI Residence而成立的合營公司)提供財務資助，並為彼等獲授的融資提供擔保，合共約為港幣719,000,000元，超出上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率8%。

相關詳情如下：

	附註	港幣百萬元
應收金匯隆款項	(a)	22
貸款予Champion HK	(b)	334
就授予Champion HK的融資提供擔保	(c)	363
總計		719

其他資料(續)

根據上市規則第13.22條作出之披露(續)

附註：

- (a) 該結餘為無抵押、按香港最優惠利率減年利率2.1厘計息。結餘約港幣1,000,000元預期將於一年內收回，而剩餘結餘約港幣21,000,000元將於一年後收回。
- (b) 該結餘為無抵押、免息及預期將於一年後收回。
- (c) 就一間屬本公司獨立第三方的銀行向Champion HK授出的貸款融資，本公司就此按其於Champion HK的股權比例提供擔保。

根據上市規則第13.22條，獲本集團提供財務資助的聯屬公司於二零二五年六月三十日之備考合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下。

	備考合併 財務狀況表 港幣百萬元	本集團之 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	89	18
發展中物業	1,062	531
流動資產	46	15
流動負債	(84)	(41)
非流動負債	(1,114)	(525)
負債淨值	(2)	(2)

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃合併該等公司於二零二五年六月三十日的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，以及按財務狀況表的主要分類重新分類。

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)及香港聯交所網站(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，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)。