

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)

截至二零二一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二零二一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

截至二零二一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 二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	230,707	233,191
服務成本		(83,366)	(86,949)
毛利		147,341	146,242
其他收入	4	343	116
行政及其他經營開支		(12,338)	(8,839)
投資物業公允價值增加／(減少)		45,081	(27,686)
經營盈利		180,427	109,833
融資收入	5(a)	1,452	5,522
融資成本	5(b)	(16,460)	(21,587)
應佔聯營公司業績		117,107	(16,488)
除稅前盈利	5	282,526	77,280
所得稅	6	(10,960)	(22,440)
期內盈利		271,566	54,840
以下人士應佔：			
本公司股東		271,539	54,850
非控股權益		27	(10)
期內盈利		271,566	54,840
		港幣	港幣
每股盈利—基本及攤薄	7	0.70	0.14

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	271,566	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	<u>(768)</u>	<u>1,812</u>
期內其他全面收益	<u>270,798</u>	<u>56,652</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	270,780	56,662
非控股權益	<u>18</u>	<u>(10)</u>
期內全面收益總額	<u>270,798</u>	<u>56,652</u>

綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	附註	未經審核 於二零二一年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	3,187,883	3,127,531
物業、機器及設備		657,407	640,299
於聯營公司之權益	10	496,799	375,854
其他非流動資產	11	41,170	42,305
投資工具		-	598,488
		<u>4,383,259</u>	<u>4,784,477</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	79,767	103,622
投資工具		647,848	-
可收回稅項		164	2,546
銀行結餘及現金		659,719	610,851
		<u>1,387,498</u>	<u>717,019</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(258,287)	(228,900)
銀行貸款	13	(784,790)	(10,662)
租賃負債		(8,150)	(11,197)
應付稅項		(16,000)	(13,229)
		<u>(1,067,227)</u>	<u>(263,988)</u>
流動資產淨值		<u>320,271</u>	<u>453,031</u>
總資產減流動負債		<u>4,703,530</u>	<u>5,237,508</u>
非流動負債			
銀行貸款	13	(451,988)	(1,221,041)
租賃負債		(56,960)	(58,792)
遞延稅項負債		(47,054)	(45,887)
		<u>(556,002)</u>	<u>(1,325,720)</u>
資產淨值		<u>4,147,528</u>	<u>3,911,788</u>
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		4,143,365	3,907,643
本公司股東應佔總權益		<u>4,147,260</u>	<u>3,911,538</u>
非控股權益		<u>268</u>	<u>250</u>
總權益		<u>4,147,528</u>	<u>3,911,788</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, Uglad 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二零二一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（「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及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	
	二零二一年	二零二零年
	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</i>		
<i>之客戶合約收入</i>		
物業管理費收入	8,057	8,369
資產管理費收入	114,797	114,379
<i>其他來源之收入</i>		
投資物業之租金收入	63,527	67,867
投資工具之利息收入	44,326	42,576
	<u>230,707</u>	<u>233,191</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，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

分部業績如下：

截至二零二一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>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	56,553	162,401	44,953	263,907
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	101,634	162,401	44,953	308,988
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				240
融資成本				<u>(16,460)</u>
除稅前盈利				282,526
所得稅				<u>(10,960)</u>
期間盈利				<u>271,566</u>

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	<u>76,236</u>	<u>42,576</u>	<u>114,379</u>	<u>233,191</u>
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	<u>(27,686)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(27,686)</u>
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				<u>(21,587)</u>
除稅前盈利				77,280
所得稅				<u>(22,440)</u>
期間盈利				<u>54,840</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	91	62
其他	252	54
	<u>343</u>	<u>116</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	
	二零二一年	二零二零年
	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	(240)	(2,690)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(1,212)	(2,832)
	<u>(1,452)</u>	<u>(5,522)</u>
(b) 融資成本		
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
	<u>16,460</u>	<u>21,587</u>
(c) 其他		
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)

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項－香港利得稅 期間撥備	3,844	12,837
即期稅項－海外 期間撥備	5,949	8,391
遞延稅項 產生及撥回暫時差異	<u>1,167</u>	<u>1,212</u>
	<u>10,960</u>	<u>22,440</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。

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	二零二零年
	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0.09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)	<u>35,058</u>	<u>35,058</u>

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	3,127,531	3,153,973
添置	1,855	-
公允價值收益／(虧損)	45,081	(56,173)
匯兌調整	13,416	29,731
	<u>3,187,883</u>	<u>3,127,531</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u>3,187,883</u>	<u>3,127,531</u>

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。

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	419,150	285,168
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a)(i))	77,649	90,686
	<u>496,799</u>	<u>375,854</u>
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(i))	1,920	2,075
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a)(ii))	106,161	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)	1,675	1,809
未攤銷應收租金	49,804	54,122
其他應收款項	12,458	15,639
其他按金	6,044	5,980
預付賬款	1,562	2,700
應收一間聯營公司款項(附註10(a)(i))	1,920	2,075
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	18,588	34,959
應收同系附屬公司款項(附註(b))	28,886	28,643
	120,937	145,927
指：		
即期	79,767	103,622
非即期(未攤銷應收租金)	41,170	42,305
	120,937	145,927

(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
	1,675	1,809

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
	258,287	228,900

(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。

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	1,238,792	1,234,509
資本化其他借貸成本	(2,014)	(2,806)
銀行貸款總額	1,236,778	1,231,703
指須償還有抵押銀行貸款：		
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
	451,988	1,221,041
銀行貸款總額	1,236,778	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。

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。

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)。

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。截至本公告日期，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。

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。

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
	1,236,778	1,231,703

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。

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。於本公告日期，董事會並無授權重大投資或添置資本資產之計劃。

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

儘管近期疫苗獲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，我們認為二零二一年仍然且預期將繼續充滿不確定性及挑戰。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。

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。於二零二一年，由於息口仍處於低水平，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。

為於如此嚴峻及不明朗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，本集團將繼續探索新投資機遇，包括全球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。

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將於二零二一年下半年維持穩定。此外，預期本集團之投資工具及資產管理業務將於二零二一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，克服疫情所帶來的新挑戰。

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
執行董事兼首席執行官
關東武

香港，二零二一年八月二十七日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生(主席)、闕東武女士(首席執行官)、李凱彥先生、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