

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)

2024
中期報告

截至二零二四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(首席執行官及自二零二四年五月二十三日起

獲委任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(自二零二四年五月二十三日起獲委任)

蔡奮威

張安志

羅芷妍(自二零二四年五月二十三日起辭任)

審核委員會

蔡奮威(主席)

程驍遠(自二零二四年五月二十三日起獲委任)

張安志

羅芷妍(自二零二四年五月二十三日起辭任)

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)

(自二零二四年五月二十三日起獲委任)

羅芷妍(主席)

(自二零二四年五月二十三日起辭任)

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法律責任合夥(香港法例)

邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥

(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

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樓1712-1716號舖

管理層論述及分析

業務回顧

於截至二零二四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，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」)	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

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)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淨影響：(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(「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%。有關減少主要由於萬科香港訂約各方於英國及美國相關項目於期間內投資資本總額減少。

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。

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淨影響：(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)。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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員工平均人數減少至6人(截至二零二三年六月三十日止六個月：8人)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。

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)

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
	353,814	367,058

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。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

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)。

管理層論述及分析(續)

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。

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10至25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二零二四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》(「國際財務報告準則」)還是根據《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)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及香港財務報告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，使我們相信於二零二四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

二零二四年八月二十二日

綜合損益表

截至二零二四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

載於第16至25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	(29,501)	3,572
以下人士應佔：		
本公司股東	(29,501)	3,572
非控股權益	-	-
期內全面收益總額	(29,501)	3,572

載於第16至25頁之附註為本中期財務資料之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,993,100	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
		3,353,329	3,481,429
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
		1,544,908	1,629,894
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)
		(582,836)	(386,349)
流動資產淨值		962,072	1,243,545
總資產減流動負債		4,315,401	4,724,974
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)
		(72,650)	(429,350)
資產淨值		4,242,751	4,295,624

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

	於 二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 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	4,238,857	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	4,242,751	4,295,624

載於第16至25頁之附註為本中期財務資料之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二四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	
於二零二三年一月一日	3,895	1,030,877	3,550	3,263,621	4,301,943	(1)	4,301,942	
截至二零二三年六月三十日止六個月 之權益變動：								
期內盈利	-	-	-	2,535	2,535	-	2,535	
其他全面收益	-	-	1,037	-	1,037	-	1,037	
全面收益總額	-	-	1,037	2,535	3,572	-	3,572	
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	-	(35,058)	(35,058)	-	(35,058)	
於二零二三年六月三十日	3,895	1,030,877	4,587	3,231,098	4,270,457	(1)	4,270,456	

載於第16至25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

截至二零二四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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營活動		
經營(所耗)／所得之現金淨額	(98,367)	5,303
已付香港利得稅	-	(1,296)
已付海外稅項	(397)	-
	(98,764)	4,007
投資活動		
出售投資物業之所得款項淨額	11,201	29,700
添置物業、機器及設備之付款	(630)	(60,722)
投資工具之還款	-	42,398
已收銀行利息	11,576	7,684
已收聯營公司之利息	616	788
一間合營公司償還款項	8	-
一間聯營公司償還款項	3,985	3,632
對合營公司之墊款	(11,000)	(9,017)
額外投資於一間聯營公司之付款	(16,010)	(3,421)
	(254)	11,042
融資活動		
已付利息及其他借款成本	(11,616)	(19,638)
已付租賃租金之資本部分	(5,763)	(5,181)
已付租賃租金之利息部分	(592)	(129)
償還銀行貸款	(13,600)	(30,000)
	(31,571)	(54,948)
現金及等值現金減少淨額	(130,589)	(39,899)
期初現金及等值現金	610,286	585,114
外幣匯率變動之影響	(170)	977
期末現金及等值現金	479,527	546,192
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	479,527	546,192

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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)，已透過該聯營公司的往來賬戶結算。

載於第16至25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

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外，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，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。

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9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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
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	8,296	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	—
其他來源之收入		
投資物業之租金收入	37,714	40,036
投資工具之利息收入	—	23,334
	165,160	181,799

(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 港幣千元	二零二三年 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

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：

截至二零二四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	酒店及 服務式住宅 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					(11,217)
期內虧損					(29,323)

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	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	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

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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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
	3,971	8,856

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 港幣千元	二零二三年 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)
	(12,192)	(8,472)
(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
	11,972	19,441
租賃負債之利息開支	592	129
	12,564	19,570
(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)

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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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
	11,217	9,247

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。

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)	23,372	35,058

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	於 二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	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
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。

未經審核中期財務資料附註(續)

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221-223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)將於一年後收回。

未經審核中期財務資料附註(續)

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。

未經審核中期財務資料附註(續)

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。

未經審核中期財務資料附註(續)

14 承擔

於二零二四年六月三十日尚未於中期財務資料計提之承擔如下：

	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
物業、機器及設備之已訂約之建設	-	6,875

15 與關聯方重大交易

除於本中期財務資料其他地方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以下重大交易。

	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
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	58,077	63,639
— 同系附屬公司	37,177	45,981
應付予一間中介控股公司之管理及行政費(附註(b))	-	3,459
主要管理人員薪酬(附註(c))	805	825

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12(b)。

(a) 管理及行政費按雙方協定之條款收取。應付一間中介控股公司款項之詳情載於附註13(b)。

(c) 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。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」)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制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

羅芷妍女士已辭任獨立非執行董事，程驍遠先生已獲委任為獨立非執行董事，而葉凱雯女士已獲委任為孫嘉先生的替任董事，自二零二四年五月二十三日起生效。

除上文所披露者外，自本公司截至二零二三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)條須予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。

其他資料(續)

董事於股份或債券之權益

於二零二四年六月三十日，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，擁有須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		
程驍遠	-	374,000	-	-	-	374,000 (附註1)	0.09601%

附註：

- 於二零二四年六月三十日，本公司已發行普通股總數為389,527,932股。

(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					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		
孫嘉	萬科	A股	-	5,800	-	-	-	5,800 (附註1)	0.00006%
丁長峰	萬科	A股	1,037,660	-	-	-	-	1,037,660 (附註1)	0.01067%
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：

- 於二零二四年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，於二零二四年六月三十日，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1,175,655,329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，於二零二四年六月三十日，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、相關股份或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聯交所之有關權利。

其他資料(續)

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。全體事業合夥人已承諾所有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萬科集體獎金所產生的或然責任前及償還貸款本金和利息前支付予任何特定合夥人。全體合夥人已簽署《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均為該計劃的受益人。

除上文所述者外，於期間內本公司或其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，使本公司董事可藉收購本公司或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。

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條規定所設置之登記冊(「登記冊」)之記錄，於二零二四年六月三十日，下列人士已知會本公司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%
中信証券股份有限公司(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，該公司為中信証券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信証券國際有限公司則為中信証券股份有限公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，誠如登記冊所記錄，概無其他人士於二零二四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。

其他資料(續)

有關控股股東特定履行契諾之信貸額

下列披露乃根據上市規則第13.21條之披露規定而作出。

於二零二零年六月十七日，本公司之間接全資附屬公司Chericourt Company Limited(「Chericourt」)(作為借款人)與一間銀行訂立有關定期貸款融資港幣1,000,000,000元(「貸款融資」)之融資協議(「融資協議」)，貸款融資自其提款日期起計初步為期12個月，直至初步12個月期限結束時，在滿足若干延期條件下，Chericourt可行使不超過四個連續12個月之延期選擇。根據貸款融資，倘萬科不再為本公司間接全資附屬公司Future Best Developments Limited全部已發行股本至少30%之實益擁有人(透過本公司間接擁有)，即構成違約事件。倘發生違約事件，融資協議項下貸款融資連同融資協議項下之應計利息及所有其他應計款項應即時到期及須予償還。

直至刊發本中期報告時，未償還銀行貸款港幣354,000,000元已悉數償還，貸款融資下的可動用承諾經已取消。導致上市規則第13.18條項下責任產生的情況不再存在。

根據上市規則第13.22條作出之披露

於二零二四年六月三十日，本集團向作為本公司聯屬公司(定義見上市規則)的金滙隆及Champion Estate (HK) Limited(「Champion HK」，一間為發展顯和里物業而成立的合營公司)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671,000,000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
應收金滙隆款項	(a)	32
貸款予Champion HK	(b)	267
就授予Champion HK的融資提供擔保	(c)	<u>372</u>
總計		<u>671</u>

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31,000,000元將於一年後收回。

(b) 該結餘為無抵押、按年利率3厘計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。

其他資料(續)

根據上市規則第13.22條作出之披露(續)

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二零二四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	126	25
發展中物業	882	441
流動資產	48	13
流動負債	(53)	(25)
非流動負債	(1,000)	(453)
資產淨值	3	1

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃合併該等公司截至二零二四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)。