

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)

2023
中期報告

截至二零二三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)

關東武(首席執行官)

(自二零二三年八月一日起辭任)

葉凱雯(首席執行官)

(自二零二三年八月一日起獲委任)

丁長峰

周悅(自二零二三年八月一日起辭任)

非執行董事

韓慧華(自二零二三年八月一日起獲委任)

獨立非執行董事

蔡奮威

羅芷妍

張安志

審核委員會

蔡奮威(主席)

羅芷妍

張安志

薪酬委員會

張安志(主席)

關東武(自二零二三年八月一日起辭任)

葉凱雯(自二零二三年八月一日起獲委任)

蔡奮威

提名委員會

羅芷妍(主席)

孫嘉

張安志

公司秘書

葉凱雯(自二零二三年八月一日起辭任)

賴愛慧(自二零二三年八月一日起獲委任)

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, Uglund 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(「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	已竣工
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	-

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)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。

截至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。截至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%)，而截至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。

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)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，截至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，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。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

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

截至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。

截至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。

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)。截至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 港幣千元	於 二零二二年 十二月 三十一日 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

截至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%)。

截至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

截至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)。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債及財務擔保

截止二零二三年六月三十日，本公司一間從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

截止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

截止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任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

管理層論述及分析(續)

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。

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二零二三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委員會頒佈之《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，使我們相信於二零二三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

二零二三年八月二十五日

綜合損益表

截至二零二三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	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
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

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

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
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兌差額	1,037	(27)
出售一間附屬公司時重新分類至損益之匯兌儲備	-	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

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

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	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

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	4,266,562	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

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

截至二零二三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	
於二零二二年一月一日	3,895	1,030,877	(5,397)	3,270,510	4,299,885	342	4,300,227	
截至二零二二年六月三十日止六個月 之權益變動：								
期內盈利	-	-	-	82,587	82,587	-	82,587	
其他全面收益	-	-	9,479	-	9,479	(269)	9,210	
全面收益總額	-	-	9,479	82,587	92,066	(269)	91,797	
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	-	(35,058)	(35,058)	-	(35,058)	
於二零二二年六月三十日	3,895	1,030,877	4,082	3,318,039	4,356,893	73	4,356,966	

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

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營活動		
經營所得之現金淨額	5,303	161,669
已付香港利得稅	(1,296)	(231)
已付海外稅項	-	(26,519)
經營活動所得之現金淨額	4,007	134,919
投資活動		
收購附屬公司之付款，扣除所收購附屬公司之現金及等值現金	-	(805,445)
出售投資物業之所得款項淨額	29,700	-
添置物業、機器及設備之付款	(60,722)	(54,066)
出售一間附屬公司所得款項	-	572,479
投資工具之還款	42,398	82,830
已收銀行利息	7,684	408
已收聯營公司之利息	788	935
已收聯營公司之股息	-	29,651
一間聯營公司償還款項	3,632	8,265
額外投資於合營公司之付款	(9,017)	-
額外投資於一間聯營公司之付款	(3,421)	-
投資活動所得／(所耗)之現金淨額	11,042	(164,943)
融資活動		
已付利息及其他借款成本	(19,638)	(13,311)
已付租賃租金之資本部分	(5,181)	(5,514)
已付租賃租金之利息部分	(129)	(458)
償還銀行貸款	(30,000)	-
新造銀行貸款所得款項	-	200,000
融資活動(所耗)／所得之現金淨額	(54,948)	180,717
現金及等值現金(減少)／增加淨額	(39,899)	150,693
期初現金及等值現金	585,114	811,937
外幣匯率變動之影響	977	(3,848)
期末現金及等值現金	546,192	958,782
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	546,192	958,782

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，將會在適當時候確認進一步影響。

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。

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	8,809	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

未經審核中期財務資料附註(續)

3 收入及分部資料(續)

分部業績如下：

截至二零二三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	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 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	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

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
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 港幣千元	二零二二年 港幣千元
(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)

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
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。

未經審核中期財務資料附註(續)

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 港幣千元	二零二二年 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0.09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

	於二零二三年	於二零二二年
	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
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	-
匯兌調整	-	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

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
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、免息及須於一年後收回。
- (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 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
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	—

未經審核中期財務資料附註(續)

11 於合營公司之權益及應收合營公司款項(續)

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、免息及於一年後收回。
- (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、免息及按要求收回。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%計息及按要求收回。

12 應收賬款及其他應收款項

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
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 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
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。

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(續)

- (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 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
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。

14 承擔

於二零二三年六月三十日尚未於中期財務資料計提之承擔如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約之建設：		
— 物業、機器及設備	50,346	98,282

未經審核中期財務資料附註(續)

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	63,639	51,189
— 同系附屬公司	45,981	52,368
應付予一間中介控股公司之管理及行政費(附註(b))	3,459	4,139
主要管理人員薪酬(附註(c))	825	810

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)。

(b) 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(a)。

(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。

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。

根據上市規則第13.51B (1)條更新董事之資料

自二零二三年八月一日起生效，關東武女士辭任首席執行官兼執行董事；周悅女士辭任執行董事；葉凱雯女士由首席財務官調任為首席執行官，並獲委任為執行董事；及韓慧華女士獲委任為非執行董事。

除上文所披露者外，自本公司截至二零二二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

於二零二三年六月三十日，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：

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%
關東武(自二零二三年八月一日起辭任)	萬科	A股	208,200	-	-	-	-	208,200 (附註1)	0.00214%
丁長峰	萬科	A股	1,037,660	-	-	-	-	1,037,660 (附註1)	0.01067%

附註：

- 於二零二三年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，於二零二三年六月三十日，其已發行普通H股總數則為2,206,512,938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，於二零二三年六月三十日，董事或彼等任何配偶或未滿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是該計劃的受益人。

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購股權計劃。

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，於二零二三年六月三十日，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房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產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，概無其他人士於二零二三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，導致上市規則第13.18條項下責任產生的情況仍然存在。

根據上市規則第13.22條作出之披露

截至二零二三年六月三十日，本集團以股東貸款之形式，向本公司聯屬公司金滙隆、Champion Estate Holdings Limited(「Champion Holdings」)及Champion Estate (HK) Limited(「Champion HK」)提供財務資助(根據上市規則定義)，合共約為港幣445,000,000元，超出上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率8%。

截至二零二三年六月三十日，有關提供予金滙隆、Champion Holdings及Champion HK之相關墊款詳情如下：

	附註	港幣百萬元
應收金滙隆款項	(a)	43
應收Champion Holdings款項	(b)	122
應收Champion HK款項	(c)	<u>280</u>
總計		<u>445</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，而餘下結餘約港幣42,000,000元將於一年後收回。
- (b) 該結餘為無抵押、免息及按要求收回。
- (c) 該結餘為無抵押、按年利率3厘計息。結餘約港幣35,000,000元按要求收回，而剩餘結餘約港幣245,000,000元將於一年後收回。

於二零二三年八月十七日，本公司就一間銀行(為獨立於本公司的第三方)授予Champion HK的定期貸款融資提供擔保約港幣372,000,000元，擔保金額按本公司於Champion HK的持股比例計，該擔保為非連帶的擔保。

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截至二零二三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	176	35
發展中物業	792	396
流動資產	54	15
流動負債	(321)	(159)
非流動負債	(699)	(287)
資產淨值	2	-

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃合併該等公司截至二零二三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)。