

公司資料

董事會

執行董事

張旭
關東武

非執行董事

陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦
羅芷妍
岑信江

審核委員會

陳維曦(主席)
陳志裕
羅芷妍

薪酬委員會

岑信江(主席)
關東武
陳維曦

提名委員會

羅芷妍(主席)
張旭
岑信江

首席財務總監兼公司秘書

陸治中

核數師

畢馬威會計師事務所

本公司之法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法例)
Maples and Calder(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55樓

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

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。截至二零一六年六月三十日止六個月（「期間」）之收入為港幣45,400,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣44,500,000元），增幅為2%。增長主要由於期間內由麗晶中心之單位平均租金提升所帶動。

於二零一六年六月三十日，本集團於麗晶中心所持投資之公允價值為港幣1,655,200,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,619,900,000元），增幅為2%。本集團投資物業之估值方法並無變動，包括資本化率。估值上升導致上半年錄得公允價值收益港幣35,300,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣67,700,000元）。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於期間內之相關盈利為港幣26,700,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣17,400,000元），增幅為53%。相關盈利增加主要由於減省融資成本及就提前終止租約自租戶收取之補償金所致。

租務及物業管理

本集團之投資物業位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分（「該物業」），總建築面積約657,000平方呎，相當於麗晶中心之總建築面積64%。

於期間內，本集團重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一六年六月三十日，該物業出租率維持於93%之高水平（二零一五年十二月三十一日：93%），而於二零一六年六月三十日，平均租金升至每平方呎港幣9.4元（二零一五年十二月三十一日：每平方呎港幣9.2元）。除每月租金外，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，此管理費用收入亦列賬為本集團收入一部分。出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額為港幣45,400,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣44,500,000元）。

期間內之經營毛利為港幣34,600,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣34,500,000元），成本收入比率增至23.8%（截至二零一五年六月三十日止六個月：22.4%）。成本收入比率增加主要由於業主向麗晶中心租戶提供之固定裝置及設備之維修保養開支增加所致。本集團以保護環境及提升客戶滿意度為本，計劃將麗晶中心現有空調系統升級至具有更佳能源效益及製冷效能的環保制冷系統。預期該計劃於二零一六年第四季開始進行，估計資本開支約為港幣35,000,000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該物業公允價值變動前之期間分部盈利為港幣36,500,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣33,100,000元）。有關增加乃由於經營毛利增加及就提前終止租約自租戶收取之補償金所致。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展

(a) TW6 項目

本集團之發展中物業指於本集團佔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西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」)而成立之項目公司。TW6項目涉及(其中包括)興建兩座合共設有983個單位之高層住宅大樓，最高可發展建築面積約675,000平方呎。在無不可預見情況下，項目預期將於二零一六年第四季推出市場進行預售。截至本報告日期，TW6項目之發展進度已達上蓋結構階段，並預期於二零一八年竣工。

於二零一六年六月三十日，本集團於TW6項目之總投資達港幣467,200,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣459,000,000元)。投資增加主要由於就TW6項目之物業發展開支墊款淨值增加港幣8,300,000元所致。由於TW6項目於二零一六年下半年進入預售階段，本集團預期將進一步向Ultimate Vantage墊款，以提供資金撥付不包括在TW6項目現時獲授銀行融資(「TW6銀行融資」)許可用途內之銷售及市場推廣開支及其他支出。

TW6項目暫時仍未貢獻任何盈利。於本期間及過往期間，因本集團分佔Ultimate Vantage虧損而出現之分部虧損微不足道。

(b) 收購物業

本集團於其銀行賬戶之供股所得款項餘額為港幣709,200,000元，用於收購物業。於期間內，本集團策略上透過參與公開拍賣或投標競投香港物業項目。目前為止，本集團已參與四項由香港政府舉辦之公眾投標，即(i)於二零一六年五月獨資競投大埔市地段第227號；(ii)於二零一六年七月獨資競投大埔市地段第228號；(iii)於二零一六年七月合資競投油塘內地段第44號；及(iv)於二零一六年八月合資競投沙田市地段第609號。本集團於全部四項投標不中標，將考慮擴大物業組合之所有可能性，包括繼續參與公開拍賣或投標。

總辦事處及企業開支

於期間內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)為港幣5,100,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣4,700,000元)。增加主要由於本集團員工數目增加。

融資成本(淨額)

供股所得款項淨額自二零一五年八月起存入銀行賺取利息。於期間內融資收入為港幣970,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

於二零一五年十二月二十八日，本集團動用部分供股所得款項悉數償還本集團之銀行借貸。自此再無安排新銀行融資。因此，本集團於期間內之融資成本微不足道(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣6,300,000元)。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧

供股

於二零一五年八月，本集團透過按於二零一五年七月十三日每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股供股股份港幣8.04元之認購價進行供股（「供股」），籌集所得款項淨額港幣1,032,200,000元。

供股所得款項淨額港幣1,032,200,000元原擬用於向萬科企業股份有限公司購入一項位於香港灣仔區之發展中物業（「潛在收購事項」）。經友好磋商後，本公司與萬科企業股份有限公司未能就潛在收購事項之建議條款及條件達成協議。因此，董事會議決擱置潛在收購事項，並將剩餘之供股所得款項淨額（即於二零一五年十二月二十八日以所得款項淨額其中港幣323,000,000元用於償還結欠銀行貸款後剩餘之港幣709,200,000元）用於撥付其他物業收購機會。

於二零一六年八月九日，考慮到本集團資金需求及其他因素，董事會議決變更部分剩餘供股所得款項之用途如下：

- (a) 約港幣65,000,000元用於撥付不包括在TW6銀行融資許可用途內之TW6項目銷售及市場推廣開支及其他支出；
- (b) 約港幣35,000,000元用於升級麗晶中心之空調系統；及
- (c) 餘額約港幣609,200,000元用於收購土地或物業項目。

詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月九日有關變更供股所得款項淨額用途之公告。

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日之本公司股東應佔權益為港幣2,788,800,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣2,738,500,000元）。增加乃由於本公司股東應佔期間內盈利港幣62,000,000元減派付二零一五年末期股息港幣11,700,000元所致。

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何計息債務及未提取銀行融資（二零一五年十二月三十一日：無）。於二零一六年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金為港幣724,500,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣715,700,000元），其中港幣709,200,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣709,200,000元）來自剩餘之供股所得款項。

於二零一六年八月九日，董事會議決將部分剩餘之供股所得款項港幣100,000,000元重新分配至撥付TW6項目之日後注資及麗晶中心空調系統升級將產生之開支。本集團之投資物業目前並無貸款安排，有需要時，投資物業貸款可為本集團提供額外現金資源。

庫務政策

本集團在香港營運業務，其所有資產及負債均以港幣計值，故並無匯率波動之風險。

由於本集團目前並無任何計息債務，故並無利率風險。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一五年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一六年六月三十日，本集團因就TW6銀行融資作出公司擔保而有或然負債港幣960,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣960,000,000元)。公司擔保乃按個別基準及根據本集團所持Ultimate Vantage之20%股權比例作出。

於二零一六年六月三十日，在為數合共港幣4,800,000,000元之TW6銀行融資中，Ultimate Vantage已動用其中港幣1,944,300,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,822,300,000元)。

資產抵押

隨著結欠銀行貸款於二零一五年十二月二十八日全數償還後，本集團投資物業之按揭連同其他貸款抵押品已於二零一六年三月十六日全數解除抵押。

於二零一六年六月三十日，本集團並無質押任何資產。

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，並無於附屬公司或聯營公司之任何其他重大投資、重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於期間內，萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)透過將其兩名物業專業人士調任至本集團，藉以增強本集團之物業發展能力。因此，於二零一六年六月三十日，本集團有六名僱員(二零一五年十二月三十一日：四名)。於期間內之總員工成本(包括董事酬金)達港幣3,300,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣3,000,000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，應付萬科香港之費用總額為港幣681,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣875,000元)。

因應業務需要，執行董事不時對本集團之員工配備充足情況進行檢討。倘進行招聘，本集團會按照市場水平及慣例並根據僱員之職責及表現釐定薪酬及福利待遇。所有合資格之香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。

管理層論述及分析 (續)

股息

董事不建議派付期間內之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

展望

預期香港及全球經濟將仍然充滿不明朗因素，特別是於二零一六年六月英國決定脫離歐盟之後。香港經濟預期因中國內地經濟放緩、美國聯邦儲備政策緊縮及港幣升值而進一步疲弱。有鑑於此，本集團一直與麗晶中心之物業管理公司全力合作以提升租戶滿意度。於二零一六年四月本集團進行一項客戶滿意度調查，旨在測試租戶對麗晶中心業主及物業管理公司之服務滿意度，並收集租戶對物業狀況之意見。此舉促使本集團採取有效措施提升物業管理水平。此外，本集團正計劃將麗晶中心現有空調系統升級，改用新環保製冷系統。此等資產增值措施預期能令麗晶中心租戶保持滿意，從而令本集團得以克服嚴峻經營環境，維持麗晶中心之穩定租金收入。

儘管香港及全球經濟當前氣氛欠佳，香港物業市場之基石並未出現重大改變。本集團將繼續關注香港住宅物業市場，並把握機會動用剩餘之供股所得款項，以審慎態度收購香港土地或物業項目。

代表董事會
董事
張旭

香港，二零一六年八月九日

中期財務資料審閱報告



致萬科置業(海外)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8至20頁萬科置業(海外)有限公司之中期財務資料，此中期財務資料包括於二零一六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。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中相關規定及香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定編製中期財務資料。董事須負責按照《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「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及會計事項之人員作出查詢，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，使我們相信於二零一六年六月三十日之中期財務資料在所有重大方面並無按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」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

二零一六年八月九日

綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	3	45,395	44,506
服務成本		(10,798)	(9,969)
毛利		34,597	34,537
其他收入	4	2,771	86
行政開支、租務及市場推廣開支		(6,052)	(6,240)
投資物業公允價值增加	9	35,300	67,720
經營盈利		66,616	96,103
融資收入	5(a)	970	–
融資成本	5(a)	(21)	(6,286)
		67,565	89,817
應佔聯營公司虧損		(10)	(8)
除稅前盈利	5	67,555	89,809
稅項支出	6	(5,549)	(4,706)
期內及本公司股東應佔盈利及全面收益總額		62,006	85,103
		港幣元	港幣元
每股盈利 — 基本及攤薄	7	0.16	0.33

載於第 12 至 20 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。

綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		360	408
投資物業	9	1,655,200	1,619,900
於聯營公司之權益	10	467,224	458,976
遞延稅項資產		514	1,126
		2,123,298	2,080,410
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	5,580	3,939
可收回稅項		-	14
銀行結餘及現金		724,540	715,728
		730,120	719,681
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(26,459)	(26,873)
應付予中介控股公司款項	13	(1,527)	(1,303)
應付稅項		(4,303)	(2,007)
		(32,289)	(30,183)
流動資產淨值		697,831	689,498
總資產減流動負債		2,821,129	2,769,908
非流動負債			
遞延稅項負債		(32,296)	(31,395)
資產淨值		2,788,833	2,738,513
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		2,784,938	2,734,618
總權益		2,788,833	2,738,513

載於第 12 至 20 頁之附註為本中期財務資料之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	本公司股東應佔			
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一六年一月一日	3,895	1,030,877	1,703,741	2,738,513
截至二零一六年六月三十日止六個月之權益變動：				
期間盈利及全面收益總額	-	-	62,006	62,006
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	(11,686)	(11,686)
於二零一六年六月三十日	3,895	1,030,877	1,754,061	2,788,833
於二零一五年一月一日	2,596	-	1,549,827	1,552,423
截至二零一五年六月三十日止六個月之權益變動：				
期內盈利及全面收益總額	-	-	85,103	85,103
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	(7,791)	(7,791)
於二零一五年六月三十日	2,596	-	1,627,139	1,629,735

載於第12至20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

截至二零一六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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動		
經營所得之現金淨額	29,551	28,291
已付利息及其他借貸成本	(21)	(2,788)
已付香港利得稅	(1,726)	(1,559)
經營活動所得之現金淨額	27,804	23,944
投資活動		
已收銀行利息	952	–
購入機器及設備	–	(466)
聯營公司償還款項	8,400	21,000
向聯營公司墊支款項	(16,658)	(20,569)
投資活動所耗之現金淨額	(7,306)	(35)
融資活動		
償還銀行貸款	–	(10,000)
已付股息	(11,686)	(7,791)
融資活動所耗之現金淨額	(11,686)	(17,791)
現金及等值現金增加淨額	8,812	6,118
期初現金及等值現金	715,728	11,986
期末現金及等值現金	724,540	18,104
現金及等值現金結餘之分析		
銀行結餘及現金	724,540	18,104

載於第 12 至 20 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

萬科置業(海外)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55樓。本集團主要從事物業投資及管理以及物業發展業務。

本公司董事會認為，萬科企業股份有限公司(「萬科」)乃本公司之最終控股公司，該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股股份分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

2 主要會計政策及編製基準

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」及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

中期財務資料乃根據與截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用相同會計政策編製。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司當前會計期間首次生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本。此等修訂與本集團之業績及財務狀況並不相關，而本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋。

按照香港會計準則第34號編製中期財務資料時，管理層須對影響政策之應用以及年內截至目前為止之資產、負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果與此等估計或有差異。

本中期財務資料包括簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括自二零一五年度財務報表結算以來，對理解本集團財務狀況變動及表現而言屬重大之事項及交易之解釋。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括香港財務報告準則對編製完整財務報表所要求全部資料。

中期財務資料乃未經審核，惟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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。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

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、融資成本及稅項支出。

本集團已按與提供予本集團首席營運決策人以分配資源及評估業務表現之內部報告一致之方式呈列下列兩個分部：

租務及物業管理： 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： 應佔聯營公司之業績，其主要業務為物業發展

分部業績如下：

截至二零一六年六月三十日止六個月

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總計 港幣千元
收入	45,395	–	45,395
投資物業公允價值變動前之分部業績	36,464	(10)	36,454
投資物業公允價值增加	35,300	–	35,300
分部業績	71,764	(10)	71,754
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(5,147)
折舊(計入行政開支、租務及市場推廣開支)			(1)
融資收入			970
融資成本			(21)
除稅前盈利			67,555
稅項支出			(5,549)
期間盈利			62,006

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：(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總計 港幣千元
收入	44,506	-	44,506
投資物業公允價值變動前之分部業績	33,094	(8)	33,086
投資物業公允價值增加	67,720	-	67,720
分部業績	100,814	(8)	100,806
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(4,710)
折舊(計入行政開支、租務及市場推廣開支)			(1)
融資成本			(6,286)
除稅前盈利			89,809
稅項支出			(4,706)
期內盈利			85,103

4 其他收入

截至六月三十日止六個月

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	2,723	48
其他	48	38
	2,771	86

未經審核中期財務資料附註(續)

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
融資收入		
— 銀行存款及銀行結餘之利息收入	(970)	—
融資成本		
— 銀行貸款之利息開支	—	4,266
— 應付予中介控股公司款項之利息開支	21	—
— 其他借貸成本	—	2,020
	21	6,286
(b) 其他		
折舊		
— 計入服務成本	47	20
— 計入行政開支、租務及市場推廣開支	1	1
向界定供款計劃供款	39	32
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	3,276	2,973
投資物業應收租金經扣除港幣10,798,000元 (截至二零一五年六月三十日止六個月： 港幣9,969,000元)之直接開支	(34,597)	(34,537)

未經審核中期財務資料附註(續)

6 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	4,039	3,557
往年度超額撥備	(3)	-
	4,036	3,557
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	1,513	1,149
	5,549	4,706

香港利得稅乃按期間內估計應課稅盈利之 16.5% (截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。

期間內聯營公司之業績並無稅項支出 (截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣62,006,000元 (截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣85,103,000元) 及期間內已發行股數 389,527,932 股 (截至二零一五年六月三十日止六個月：260,858,886 股，已就供股影響作出調整) 計算。

由於本公司於期間內並無已發行潛在攤薄股份 (截至二零一五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

董事不建議派付期間內之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於中期期間批准及派付之過往財政年度股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於期間內批准及派付之過往財政年度末期股息 每股港幣0.03元(截至二零一五年六月三十日 止六個月：港幣0.03元)	11,686	7,791

9 投資物業

本集團之投資物業於二零一六年六月三十日重新估值。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進行，其員工包括具備豐富經驗且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值之香港測量師學會會員。投資物業之公允價值乃按將現有租金收入淨額以合適之資本化率資本化並計及物業在租約屆滿續約時淨租金收入變動之可能性而釐定。於期間內，投資物業之公允價值增加港幣35,300,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣67,720,000元)。

10 於聯營公司之權益

	於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨值	3,302	3,312
應收聯營公司款項(非流動部分)(附註b)	463,922	455,664
	467,224	458,976

附註：

- (a) 本集團於Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)擁有20%股權，該公司獲授權發展位於西鐵荃灣西站之物業項目(「TW6項目」)。
- (b) 有關結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘(二零一五年十二月三十一日：拆息加2.2厘)計息及無固定還款期，並預計將於一年後收回。

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

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	764	605
攤銷應收租金	373	445
其他應收款項	1,866	63
按金	2,413	2,413
預付賬款	164	413
	5,580	3,939

應收賬款主要為本集團投資物業租戶之應收租金。本集團有既定之租金收取信貸政策。新簽訂之租約或客戶之信貸質素乃根據本集團既定之政策進行評估。當應收賬款逾期15日，即每兩星期發出提示通知書；倘應收賬款逾期兩個月，本集團將採取法律行動。一般情況下，本集團不會要求租戶提交任何抵押品。基於收入確認日期之應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	702	588
31至90日	-	17
超過90日	62	-
	764	605

於二零一六年六月三十日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一五年十二月三十一日：無)。

未經審核中期財務資料附註(續)

12 其他應付款項及應計費用

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	2,087	1,624
已收按金	22,616	22,359
應計費用	1,756	2,890
	26,459	26,873

除就物業收取之租務及其他按金港幣 12,782,000 元(二零一五年十二月三十一日：港幣 14,307,000 元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內支付或按要求償還。

13 應付予中介控股公司款項

應付予中介控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

14 或然負債

於二零一四年六月三十日，Ultimate Vantage 訂立融資協議，涉及金融機構銀團向 Ultimate Vantage 授出承諾定期貸款融資高達港幣 4,800,000,000 元(「TW6 銀行融資」)以提供發展 TW6 項目所需資金。就 TW6 銀行融資而言，本公司及合營夥伴須就 Ultimate Vantage 於 TW6 銀行融資項下之責任按個別基準及根據各自持有 Ultimate Vantage 之股權比例提供公司擔保。本公司已據此就(其中包括)償還 TW6 銀行融資金額最多港幣 960,000,000 元提供擔保(「公司擔保」)。有關提供公司擔保之詳情於本公司日期為二零一四年六月三十日之公告及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函內披露。

於二零一六年六月三十日，Ultimate Vantage 已從 TW6 銀行融資之總金額港幣 4,800,000,000 元中，動用港幣 1,944,000,000 元(二零一五年十二月三十一日：港幣 1,822,000,000 元)。董事認為本公司不大可能因公司擔保而面臨申索。由於公司擔保之公允價值無法以可觀察市場數據可靠計量，且概無就提供公司擔保已收或應收任何代價，故本公司並未就公司擔保確認任何遞延收入。

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收同系附屬公司租金及管理費收入(附註(a))	156	291
應付予中介控股公司之管理及行政費(附註(b))	(681)	(875)
主要管理人員薪酬(附註(c))	(2,330)	(2,352)
應付予中介控股公司之利息(附註(d))	(21)	-

附註：

- (a) 租金及管理費收入乃按本集團與同系附屬公司按一般商業條款所訂立之租賃協議所載收費基準徵收。
- (b) 管理及行政費乃按成本基準徵收。應付予中介控股公司款項之詳情載於附註13。
- (c) 主要管理人員乃指本公司董事及高級管理層。
- (d) 於二零一三年五月十六日，本集團訂立協議，以現金代價港幣727,900,000元向萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)收購Wkdeveloper Limited全部已發行股本連同所有相關股東貸款(「TW6協議」)。TW6協議規定(其中包括)萬科香港須在交易完成後就本集團所涉及TW6項目之責任(如需要)向本集團提供財務援助，且任何有關財務援助為無抵押並按一個月拆息加年利率2.8厘之利率計算單息。根據上市規則，訂立TW6協議構成本公司之主要及關連交易，並已獲本公司獨立股東於二零一三年六月二十一日舉行之股東特別大會上批准。

於二零一六年一月，萬科香港向本集團提供港幣7,200,000元計息墊款，以解除本集團所涉及TW6項目之責任。來自萬科香港之墊款已於二零一六年二月悉數償還。

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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱，其未經修改之審閱報告載於本中期報告內。中期財務資料亦經由本公司之審核委員會審閱。

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

除下列偏離情況外，本公司於期間內一直遵守上市規則附錄14之企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文規定：

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁間職責之分工應清楚界定並以書面列載。

自二零一二年九月一日以來，本公司並未委任主席及行政總裁。守則條文 A.2.2 至 A.2.9 下主席與行政總裁所有職責目前由執行董事張旭先生及關東武女士分擔。

本公司董事會（「董事會」）認為，鑑於本集團之規模及複雜程度，現時之安排恰當。當本集團擴大業務規模時，董事會將於適當時候考慮委任主席及行政總裁。

守則條文 A.2.7

守則條文 A.2.7 規定主席應至少每年在執行董事避席下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次會議。

由於本公司並未委任董事會主席，故此守則條文並不適用於本公司。

守則條文 F.1.3

守則條文 F.1.3 規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

於期間內，由於本公司並無主席及行政總裁，故公司秘書已向執行董事匯報。

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10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，全體董事已確認彼等於整段期間內一直遵守標準守則所載規定標準。本公司亦已就有關僱員（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。

其他資料^(續)

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任何本公司股份。

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新董事之資料

於二零一六年四月，陳志裕先生不再為萬科之顧問。除此之外，自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報刊發當日以來，概無其他須根據上市規則第 13.51B(1) 條於本中期報告披露之董事變動資料。

董事於股份或債券之權益

於二零一六年六月三十日，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、相關股份或債權證中，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 — 萬科

董事姓名	股份類別	持有普通股數目					總權益	所佔已發行股本百分比 (附註)
		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		
張旭	A 股	904,039	-	-	-	-	904,039	0.01%
關東武	A 股	1,350,700	-	-	-	-	1,350,700	0.01%
陳志裕	A 股	530,000	-	-	-	-	530,000	0.01%
	H 股	-	-	500,203	-	-	500,203	0.04%

附註：於二零一六年六月三十日，萬科已發行普通 A 股總數為 9,724,196,533 股，其已發行普通 H 股總數則為 1,314,955,468 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，於二零一六年六月三十日，概無董事或其配偶或未滿十八歲之子女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須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

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設立之事業合夥人持股計劃，萬科集團之若干僱員作為事業合夥人，自願將未來的經濟利潤獎金分配至集體獎金（「集體獎金」），並委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理，包括引入槓桿融資之投資。全體事業合夥人已承諾所有集體獎金及衍生資產將集中封閉式管理，並不會於解除因歸還萬科集體獎金所產生之或然責任前及償還槓桿本金和利息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》。張旭先生及關東武女士是該計劃的事業合夥人。

除上文所述者外，本期間內任何時間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。

本期間內，本公司並無設立任何購股權計劃。

主要股東權益

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，於二零一六年六月三十日，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，該公司為中信證券國際有限公司之直接全資附屬公司，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。

其他資料^(續)

根據上市規則第 13.22 條作出之披露

於二零一六年六月三十日，本集團以股東貸款及擔保貸款融資之形式，向本公司聯屬公司 Ultimate Vantage 提供財務資助（根據上市規則定義），合共為港幣 1,424,000,000 元，超過上市規則第 14.07(1) 條所界定之資產比例 8%。

於二零一六年六月三十日，有關提供予 Ultimate Vantage 之相關墊款詳情如下：

	附註	港幣百萬元
應收 Ultimate Vantage 款項 — 非流動部分	(a)	464
Ultimate Vantage 貸款融資擔保	(b)	960
合計		1,424

附註：

- (a) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 該貸款融資包括以本公司及其他合營夥伴按個別基準及各自於 Ultimate Vantage 之股權比例提供之擔保作為抵押。該貸款融資按與有關借貸方公平磋商後釐定之一般商業利率計息。該貸款融資之最後到期日為二零一九年六月二十九日或獲發有關 Ultimate Vantage 所承接物業發展項目之合約完成證明書後滿六個月當日（以較早者為準）。

以下所載為 Ultimate Vantage 於二零一六年六月三十日之財務狀況表及本集團應佔權益。

	附註	Ultimate Vantage 之財務狀況表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
流動資產		4,525	905
流動負債		(87)	(17)
應付股東貸款 — 非流動部分	(a)	(2,513)	(464)
其他非流動負債		(1,908)	(382)
資產淨值		17	3

附註：

- (a) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預期將於一年後償還。

刊發中期報告

中期報告之中英文版備有印刷本及載於本公司網站 (www.vankeoverseas.com) 及香港聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 以供瀏覽。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）。