

vanke 万科

萬科置業（海外）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01036）

2015 中期報告

截至二零一五年六月三十日止六個月

目錄

公司資料	2
管理層論述及分析	3
中期財務資料審閱報告	7
綜合全面收益表	8
綜合財務狀況表	9
綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
未經審核中期財務資料附註	12
其他資料	21

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, Uglan 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

於截至二零一五年六月三十日止六個月(「期間」)，本集團的未經審核之收入為港幣45,000,000元，去年同期則為港幣43,000,000元。增長主要由於期間內麗晶中心的單位平均租金提升所帶動。

於二零一五年六月三十日，本集團於麗晶中心的投資公允價值為港幣1,562,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,494,000,000元)，以致上半年錄得公允價值收益港幣68,000,000元。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於期間內的相關盈利為港幣17,000,000元，而去年同期則為港幣12,000,000元。相關盈利增加主要是由於收入增加以致經營毛利增加及減省融資成本所致。

租務及物業管理

本集團的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號麗晶中心若干部分(「該物業」)。本集團擁有總建築面積657,000平方呎，相當於麗晶中心的總建築面積約64%。

於期間內，本集團重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一五年六月三十日，該物業出租率維持於95%的高水平(二零一四年十二月三十一日：95%)，而於二零一五年六月三十日，每月平均租金升至每平方呎港幣9.0元(二零一四年十二月三十一日：每平方呎港幣8.7元)。除了每月租金，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，此管理費用收入亦反映為本集團收入之內。

於期間內，扣除物業管理費、停車場管理費、代理佣金及其他營運費用後但未計及投資物業公允價值變動的分部盈利為港幣33,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣32,000,000元)。

物業發展

本集團已於二零一三年八月完成收購Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)的20%權益。Ultimate Vantage擁有西鐵荃灣西站六區物業發展項目的發展權(「TW6項目」)。收購的最終代價為港幣727,900,000元，其中港幣150,000,000元延後償還，並以一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計息，直至實際償還款項為止(「遞延代價」)。

TW6項目涉及(其中包括)建造總建築面積不多於675,021平方呎的住宅樓宇，其中不少於520個住宅單位各自的可銷售面積不會超過538平方呎，以及包括建築面積約為129,000平方呎的體育中心的政府設施部分及多個停車位。

TW6項目的發展部分資金由合營夥伴個別按彼等各自於Ultimate Vantage的股權比例撥付，部分透過不多於港幣4,800,000,000元的項目貸款融資撥付，包括Ultimate Vantage就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資的土地部分，及為TW6項目住宅及政府設施部分相關的建築成本提供融資的建築部分(「TW6貸款融資」)。

TW6貸款融資的土地部分已於二零一四年七月提取，貸款所得款項已由Ultimate Vantage分派予各合營夥伴作以償還股東貸款。本集團應佔部分港幣343,500,000元當中，本集團已使用港幣150,000,000元償還遞延代價及使用港幣190,000,000元償還銀行貸款，結餘港幣3,500,000元將保留作本集團一般營運資金。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

於二零一五年六月三十日，本集團於TW6項目總投資達港幣429,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣429,000,000元)，包括應佔資產淨值港幣3,000,000元及Ultimate Vantage應付股東貸款港幣426,000,000元。於本報告日，TW6項目工程已進行至地面建設階段。預期整個項目將於二零一八年取得合約完成證明書。

於本期間及過往期間，本集團應佔Ultimate Vantage虧損極之輕微。

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4,700,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣5,400,000元)。減少主要由於於期間內法律及專業費用減少所致。

融資成本

於期間內融資成本為港幣6,300,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣10,800,000元)。減少主要由於二零一四年七月償還本集團的計息債務港幣340,000,000元。

財務回顧

負債比率

於二零一五年六月三十日，本集團的負債比率以總負債港幣386,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣388,000,000元)除以總資產港幣2,016,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,941,000,000元)的百分比計算，為19%(二零一四年十二月三十一日：20%)。

本集團於期末的總負債並無重大變動。本集團總資產增加主要由於期間內該物業的公允價值增加所致。

流動資金及債務到期概要

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金為港幣18,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣12,000,000元)。連同未提取銀行融資港幣260,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣250,000,000元)，於二零一五年六月三十日，本集團的可動用現金資源為港幣278,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣262,000,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團的計息債務總額為港幣323,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣333,000,000元)，將於二零一五年十二月到期。計息債務減少主要由於期間內償還貸款港幣10,000,000元。

計息債務包括(i)定期貸款額度港幣283,000,000元及(ii)循環貸款額度港幣300,000,000元，當中港幣40,000,000元已於二零一五年六月三十日提取(統稱「貸款額度」)。貸款額度以該物業作抵押並於二零一五年十二月到期還款。尚待適合的時機為債務進行再融資，相關的計息債務根據貸款到期日於財務報表內被分類為流動負債，引致本集團於二零一五年六月三十日出現淨流動負債的財務狀況。

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元計值，故並無匯率波動的風險。

本集團的計息債務以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動風險，必要時訂立利率掉期合約以作對沖(如適用)。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一四年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一五年六月三十日，本集團有涉及公司個別按彼於 Ultimate Vantage 的股權比例向銀行擔保 TW6 貸款融資的或然負債不多於港幣 960,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：港幣 960,000,000 元)。

資產抵押

本集團的投資物業於二零一五年六月三十日賬面值為港幣 1,562,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：港幣 1,494,000,000 元)，已用作本集團取得銀行融資的抵押品。

於附屬公司及聯營公司所持有之重大投資、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所持有之任何其他重大投資、重大收購或出售事項。

結算期後事項

於二零一五年六月二十五日，本公司宣佈按於記錄日期(二零一五年七月十三日)每持有兩股本公司股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份港幣 8.04 元的認購價向合資格股東發行 129,842,644 股供股股份(「供股」)。供股已於二零一五年八月五日完成，為本公司籌集所得款項淨額估計約為港幣 1,032,000,000 元，用作撥付按董事會有待磋商及協定的該等條款及代價收購萬科企業股份有限公司(「萬科」)的香港灣仔區之發展中物業(「潛在收購事項」)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，潛在收購事項預期構成本公司的主要及關連交易。

倘潛在收購事項獲各方(包括董事會及獨立股東)批准，供股所得款項將撥付潛在收購事項，餘額(如有)則撥付本集團不時遇到的其他物業收購機會。倘潛在收購事項並無落實進行，供股所得款項淨額約港幣 323,000,000 元將用作償還本集團的銀行借貸，餘額約港幣 709,000,000 元將用於未來物業收購機會。有關供股的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月三日及二零一五年八月四日的公告以及本公司日期為二零一五年七月十四日的供股章程。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團有四名僱員(二零一四年十二月三十一日：四名)包括本公司首席財務總監兼公司秘書，及其財務及公司秘書部門的助理員工。

本公司的中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)根據日期為二零一三年七月十九日的管理協議條款，以按成本基準為本集團提供行政及管理服務。於期間內，本集團就有關服務應付費用總額為港幣 875,000 元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣 942,000 元)。

執行董事會因應業務需要，不時對本集團的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的職責及表現釐定薪酬及福利待遇。所有合資格的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)

僱員 (續)

為激發經營及管理團隊工作熱情和創造力及強化團隊與萬科股東的連繫，從而達致為萬科及其公司持份者創造更多價值的最終目標，萬科推行了事業合夥人計劃。根據該計劃，萬科及其附屬公司(包括本集團)的若干僱員會被接納為事業合夥人，並將其部份獎金存放於集體獎金帳戶，委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理。有關行使期及投資分紅的條款附載於一份所有事業合夥人簽署的《授權委託與承諾書》內。

股息

董事不建議派付期間內的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

展望

於期間內，本公司的主要業務仍為於香港的物業發展及投資。於二零一五年六月，董事宣佈以每持有兩股獲發一股的方式進行供股，財務上加強了本公司資本基礎及為本集團提供資金擴展香港物業組合。萬科透過全數認購其於供股的保證配額，以將於本公司的股權維持於75%，同時向本公司提供機會收購香港灣仔區的發展中物業，為本公司提供強大支援。灣仔物業的地盤面積約為9,000平方呎，將發展為住宅總樓面面積及非住宅總樓面面積分別約52,700平方呎及約11,500平方呎的綜合大樓。儘管金融市場近期因憂慮希臘債務違約及內地經濟放緩而動盪不安，本公司股東對供股的反應仍然理想，而供股已於二零一五年八月五日順利完成。預期潛在收購事項將根據上市規則構成本公司的主要及關連交易。董事將於實際可行情況下盡快與萬科積極地就潛在收購事項的條款及條件進行磋商，以訂立符合本公司及股東整體利益的具約束力買賣協議。本公司將根據上市規則的規定如期公佈有關潛在收購事項的進一步詳情。

於等待此物業收購機會落實時，本集團將積極管理麗晶中心的租金表現及於TW6項目的投資。麗晶中心的收入於期間內錄得新高，本集團將於下半年努力維持租務的良好勢頭。TW6項目的發展正按計劃進行，在並無不可預見情況下，該項目預期於二零一六年推出市場預售。於二零一五年十二月到期前就貸款融資進行再融資已納入議程。鑒於麗晶中心租務表現理想，本集團深信可按理想條款就貸款再融資，為本集團提供額外資金來源不時開闢其他物業收購機會。

承董事會命

張旭

董事

香港，二零一五年八月十二日

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的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第8至20頁萬科置業(海外)有限公司的中期財務資料，此中期財務資料包括於二零一五年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的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的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定編制中期財務資料。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。

我們的責任是根據我們的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，我們的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的人員作出查詢，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

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一五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

二零一五年八月十二日

綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	3	44,506	42,704
服務成本		(9,969)	(9,727)
毛利		34,537	32,977
其他收入		86	41
行政開支、租務及市場推廣開支		(6,240)	(5,882)
投資物業公允價值增加	8	67,720	64,570
經營盈利		96,103	91,706
融資成本	4(a)	(6,286)	(10,798)
應佔聯營公司虧損		89,817	80,908
		(8)	(8)
除稅前盈利	4	89,809	80,900
稅項支出	5	(4,706)	(4,514)
期內及本公司股東應佔盈利及全面收益總額		85,103	76,386
		港幣元	港幣元
每股盈利 — 基本及攤薄	6	0.33	0.29

載於第 12 至 20 頁之附註為本中期財務資料之一部份。本公司股東已獲派及應獲派之股息詳情載於附註 7。

綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
機器及設備		456	11
投資物業	8	1,561,930	1,494,210
於聯營公司之權益	9	428,912	408,351
遞延稅項資產		1,365	1,613
		1,992,663	1,904,185
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	5,227	3,709
可收回稅項		13	17
應收聯營公司款項	9	–	21,000
銀行結餘及現金		18,104	11,986
		23,344	36,712
流動負債			
其他應付款項及應計費用	11	(28,599)	(25,206)
應付予中介控股公司款項	12	(1,388)	(1,378)
於一年內到期之銀行貸款，有抵押	13	(321,500)	(330,000)
應付稅項		(4,291)	(2,297)
		(355,778)	(358,881)
流動負債淨值		(332,434)	(322,169)
總資產減流動負債		1,660,229	1,582,016
非流動負債			
遞延稅項負債		(30,494)	(29,593)
資產淨值		1,629,735	1,552,423
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
保留盈利		1,627,139	1,549,827
總權益		1,629,735	1,552,423

載於第 12 至 20 頁之附註為本中期財務資料之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	本公司股東應佔權益		
	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總權益 港幣千元
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7(b))	-	(7,791)	(7,791)
於二零一五年六月三十日	2,596	1,627,139	1,629,735
於二零一四年一月一日	2,596	1,420,063	1,422,659
截至二零一四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	-	76,386	76,386
已批准之上年度末期股息(附註7(b))	-	(7,791)	(7,791)
於二零一四年六月三十日	2,596	1,488,658	1,491,254

載於第12至20頁之附註為本中期財務資料之一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營活動		
經營所得之現金淨額	28,291	28,327
已付利息及其他借貸成本	(2,788)	(9,208)
已付香港利得稅	(1,559)	(464)
經營活動所得之現金淨額	23,944	18,655
投資活動		
購入機器及設備	(466)	–
聯營公司償還款項	21,000	–
向聯營公司墊支款項	(20,569)	(3,148)
投資活動所耗之現金淨額	(35)	(3,148)
融資活動		
償還銀行貸款	(10,000)	–
已付股息	(7,791)	(7,791)
融資活動所耗之現金淨額	(17,791)	(7,791)
現金及等值現金增加淨額	6,118	7,716
期初現金及等值現金	11,986	20,708
期末現金及等值現金	18,104	28,424
現金及等值現金結餘之分析		
銀行結餘及現金	18,104	28,424

載於第 12 至 20 頁之附註為本中期財務資料之一部份。

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」)附錄16之適用披露規定而編製。

中期財務資料乃根據與截至二零一四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，而本集團並無於應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

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中期財務報表及選定說明附註。附註包括自二零一四年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。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於本中期報告第7頁。此外，本公司之審核委員會已審閱中期財務資料。

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，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、折舊、融資成本及稅項支出。

本集團呈列分部資料的方式跟提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估業務表現之內部報告一致。本集團呈列下列兩個分部：

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：

截至二零一五年六月三十日止六個月(「期間」)

	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	33,114	(8)	33,106
投資物業公允價值增加	67,720	-	67,720
分部業績	100,834	(8)	100,826
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(4,710)
折舊			(21)
融資成本			(6,286)
除稅前盈利			89,809
稅項支出			(4,706)
期間盈利			85,103

未經審核中期財務資料附註(續)

3 收益入及分部資料(續)

分部業績如下：(續)

截至二零一四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	42,704	–	42,704
投資物業公允價值變動前之分部業績	32,488	(8)	32,480
投資物業公允價值增加	64,570	–	64,570
分部業績	97,058	(8)	97,050
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(5,351)
折舊			(1)
融資成本			(10,798)
除稅前盈利			80,900
稅項支出			(4,514)
期間盈利			76,386

4 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除/(計入)以下各項後得出：

(a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資成本		
銀行貸款之利息開支	4,266	6,919
應付予中介控股公司款項之利息開支	–	2,239
其他借貸成本	2,020	1,640
	6,286	10,798

未經審核中期財務資料附註(續)

4 除稅前盈利(續)

除稅前盈利乃經扣除/(計入)以下各項後得出：(續)

(b) 其他

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
折舊	21	1
向界定供款計劃供款	32	28
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	2,973	2,874
投資物業應收租金經扣除港幣9,969,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣9,727,000元)之直接開支	(34,537)	(32,977)

5 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	3,557	3,393
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	1,149	1,121
	4,706	4,514

香港利得稅乃按期間內估計應課稅盈利之16.5%(截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

期間內應佔聯營公司業績內並無稅項組成部分(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

6 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣85,103,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣76,386,000元)及期間內已發行股數259,685,288股(截至二零一四年六月三十日止六個月：259,685,288股)計算。

由於本公司於期間內並無已發行潛在攤薄股份(截至二零一四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)

7 股息

(a) 中期期間股息：

董事不建議派付期間內之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
於期間內批准及派付之過往年度末期股息每股港幣0.03元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣0.03元)	7,791	7,791

8 投資物業

本集團之投資物業於二零一五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(二零一四年十二月三十一日：威格斯資產評估顧問有限公司)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67,720,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣64,570,000元)。

9 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	於二零一五年 六月三十日	於二零一四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨值	3,313	3,321
應收聯營公司款項(非流動部分)(附註(a))	425,599	405,030
	428,912	408,351
應收聯營公司款項(流動部分)(附註(b))	-	21,000

未經審核中期財務資料附註(續)

9 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項(續)

附註：

- (a) 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(二零一四年十二月三十一日：拆息加年利率2.2厘)計息及無固定還款期，並預計將於一年後收回。
- (b) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率2.2厘，並於期間內全數收回。
- (c) 於二零一四年四月二十二日，本公司、Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」，為本公司全資附屬公司，擁有Ultimate Vantage Limited(「UVL」)之20%股本權益)、UVL之另一名股東(「合營夥伴」)及UVL(為本集團聯營公司，獲授鄰近西鐵荃灣西站物業項目(「TW6項目」)之發展權)訂立股東協議(「股東協議」)，以規管UVL股東彼此間之關係及UVL事務之管理。

股東協議載有一項條文，據此，本公司及合營夥伴同意，倘發生違約事件，非違約一方有權購入違約一方及其聯屬公司所佔全部UVL權益。該項權利屬於雙向性質，本公司或合營夥伴均無就獲對方授出上述權利已付或應付任何代價。有關交易之詳情載於本公司日期為二零一四年四月二十二日之公佈及本公司日期為二零一四年五月十五日之通函。

10 應收賬款及其他應收款項

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	2,014	577
攤銷應收租金	282	105
其他應收款項	12	6
按金	2,408	2,408
預付賬款	511	613
	5,227	3,709

應收賬款主要為本集團投資物業租戶之應收租金。本集團有既定之收取租金信貸政策。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。根據確認收入之日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	1,605	547
31至90日	398	30
超過90日	11	—
	2,014	577

未經審核中期財務資料附註(續)

11 其他應付款項及應計費用

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	2,902	1,705
已收按金	22,149	20,987
應計費用	3,548	2,514
	28,599	25,206

除收取物業之租務按金港幣4,984,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣4,371,000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。

12 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。

13 於一年內到期銀行貸款，有抵押

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
已抵押之銀行貸款	323,000	333,000
已資本化之其他借貸成本	(1,500)	(3,000)
銀行貸款總額	321,500	330,000

於二零一五年六月三十日，賬面值為港幣1,561,930,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,494,210,000元)之投資物業已抵押作為本集團港幣583,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣583,000,000元)之銀行融資擔保，當中港幣323,000,000元已被動用(二零一四年十二月三十一日：港幣333,000,000元)。本集團的銀行融資將於二零一五年十二月二十八日到期。

本集團將在適當時候展開於二零一五年十二月到期之銀行貸款再融資工作。本集團根據其過往取得外部融資之能力及與多間財務機構建立之關係，預期有足夠融資渠道以取得資金及管理其流動狀況。

未經審核中期財務資料附註(續)

14 或然負債

於二零一四年六月三十日，UVL與金融機構銀團簽訂融資協議，為TW6項目發展所須，籌集最高達港幣4,800,000,000元之承諾定期貸款融資(「TW6貸款融資」)。就TW6貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就UVL於TW6貸款融資項下之責任按個別基準及根據各自持有UVL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貸款融資本金額最多港幣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佈及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函內披露。

於二零一五年六月三十日，UVL已從TW6貸款融資之總金額港幣4,800,000,000元中，動用了港幣1,822,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,717,000,000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，且概無就發出公司擔保已收或應收任何代價，故本公司並未就提供公司擔保確認任何遞延收入。

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
支付中介控股公司之管理及行政費(附註(a))	875	942
支付中介控股公司之利息(附註(b))	-	2,239
應收同系附屬公司租金及管理費收入(附註(c))	291	-
主要管理人員薪酬(附註(d))	2,352	1,855

附註：

- (a) 管理及行政費乃按訂約各方協定之條款徵收。應付中介控股公司款項之詳情載於附註12。
- (b) 利息乃按訂約各方協定之條款徵收。
- (c) 租金及管理費收入乃按本集團及同系附屬公司以正常商業條款所訂立之租務合約內收費基準徵收。
- (d) 主要管理人員乃指本公司董事及高級管理層。
- (e) 根據二零一三年五月十六日有關收購Wkdeveloper全部已發行股本連同相關股東貸款之買賣協議(「交易」)，萬科置業(香港)有限公司(本公司之中介控股公司)在完成交易後為本集團涉及TW6項目之責任(如需要)作出擔保。有關交易及擔保安排之詳情於本公司日期為二零一三年五月十六日之公佈及本公司日期為二零一三年六月四日之通函內披露。

未經審核中期財務資料附註(續)

16 報告期後之未調整事項

本公司董事會於二零一五年六月二十五日建議以供股方式，以每股供股股份港幣8.04元之認購價發行129,842,644股供股股份，藉此籌集約港幣1,044,000,000元(扣除開支前)。本公司就合資格股東於記錄日期(二零一五年七月十三日)每持有兩股現有股份暫定配發一股供股股份。供股於二零一五年八月五日完成。本中期財務資料未有就供股事項作出調整。有關供股之詳情於本公司日期為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月三日及二零一五年八月四日之公佈及本公司日期為二零一五年七月十四日之供股章程內披露。

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，本公司於整段期間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 項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」）考慮到本集團之規模及複雜程度，認為現時的安排恰當。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，公司秘書向執行董事匯報。

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

於期間內本公司並無贖回其任何股份。於期間內本公司及其任何附屬公司概無買賣任何本公司股份。

董事變動

於期間內，董事會及其委員會已作出以下變動：

- i. 王文金先生(「王先生」)辭任本公司非執行董事及審核委員會成員，並於二零一五年三月十一日起生效；
- ii. 陳志裕先生(一名非執行董事)獲委任為本公司審核委員會成員以填補王先生辭去委員會職務之空缺，並於二零一五年三月十一日起生效；
- iii. 鍾偉森先生(「鍾先生」)辭任本公司獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會成員，並於二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會結束後生效；及
- iv. 羅芷妍女士(「羅女士」)獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會成員，任期三年，以填補鍾先生辭去董事會及委員會職務之空缺，並於二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會結束後生效。

羅女士之履歷詳情及有關彼獲委任為董事的其他資料載於本公司日期為二零一五年四月十三日之公佈及本公司日期為二零一五年四月十七日之通函內。

董事續聘

本公司已於二零一五年七月二十三日公佈下述董事已獲續聘，其續聘條款載列如下。

- i. 張旭先生獲續聘為本公司執行董事及提名委員會成員，再續任期自二零一五年七月二十四日起計不多於三年。彼收取之年度酬金為港幣 200,000 元；
- ii. 關東武女士獲續聘為本公司執行董事及薪酬委員會成員，再續任期自二零一五年七月二十四日起計不多於三年。彼收取之年度酬金為港幣 200,000 元；
- iii. 陳志裕先生獲續聘為本公司非執行董事及審核委員會成員，再續任期自二零一五年七月二十四日起計為期三年。彼收取之年度酬金為港幣 150,000 元及出席會議之津貼；
- iv. 陳維曦先生獲續聘為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，再續任期自彼現有任期於二零一五年九月一日到期起計為期三年。彼收取之年度酬金為港幣 150,000 元及出席會議之津貼；及
- v. 岑信江先生獲續聘為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員，再續任期自彼現有任期於二零一五年九月一日到期起計為期三年。彼收取之年度酬金為港幣 150,000 元及出席會議之津貼。

本公司任何一方與各董事可在發出不少於一個月通知下終止任命。按照本公司組織章程細則規定，所有董事須輪值退任及獲股東膺選連任。

其他資料(續)

根據上市規則第13.51B(1)條更新董事之資料

陳志裕先生於二零一五年八月三日舉行之e-print集團有限公司(股份編號：01884)股東週年大會輪席退任獨立非執行董事一職，惟因個人業務承擔之增加，故彼沒有尋求重選連任。

除上述者及於「董事續聘」分節所披露外，本公司自刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度年報日期以來，並無其他須根據上市規則第13.51B(1)條於本中期報告披露有關張旭先生、關東武女士、陳志裕先生、陳維曦先生及岑信江先生之董事變更資料。

另外，本公司自刊發日期為二零一五年四月十七日之通函以來，並無其他須根據上市規則第13.51B(1)條於本中期報告披露有關羅女士之董事變更資料。

董事於股份或債券之權益

於二零一五年六月三十日，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(「登記冊」)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如下：

(a) 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					總計	所佔已發行股本百分比 (附註2)
		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 (附註1)		
張旭	A股	679,039	—	—	—	225,000	904,039	0.01%
關東武	A股	1,350,700	—	—	—	—	1,350,700	0.01%
陳志裕	A股	1,130,000	—	—	—	—	1,130,000	0.01%
	H股	—	—	500,203	—	—	500,203	0.04%

附註：

- 此等權益乃指萬科向其董事及僱員(作為實益擁有人)授出之購股權權益，有關詳情載於下文(b)「萬科相關股份」分節。
- 於二零一五年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,733,102,632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。

其他資料(續)

董事於股份或債券之權益(續)

(b) 萬科相關股份

根據萬科於二零一一年四月二十五日採納之購股權計劃(「萬科購股權計劃」)，萬科及其附屬公司(「萬科集團」)高級管理層及主要職員獲以零代價授予購股權，以認購合共110,000,000股萬科A股股份。每份購股權賦予持有人權利認購一股萬科A股股份。

於二零一五年六月三十日，根據萬科購股權計劃已授予董事之尚未行使購股權詳情如下：

董事姓名	行使期	行使價	可獲發股份數目
		人民幣	
張旭	二零一四年九月十九日至二零一六年四月二十四日	8.07	225,000

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，於二零一五年六月三十日，概無董事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。

董事購入股份或債權證之權利

根據萬科於2014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份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本金和貸款利息前支付予任何特定合夥人。本計劃之守則列載於一份《授權委託與承諾書》內，並由全體合夥人簽署。張旭先生及闕東武女士是該計劃的受益者之一。

除上文所述者及萬科購股權計劃外，本期間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券而獲益。

本期間內，本公司並無設立任何購股權計劃。

其他資料(續)

主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司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、相關股份或債券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，於二零一五年六月三十日，下列人士已向本公司知會其在本公司已發行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	股東擁有權益之普通股總數	股權百分比
萬科(附註1及3)	好倉	由受控制法團持有	194,763,966	75.0%
中信証券股份有限公司 (附註2及3)	好倉	由受控制法團持有	46,834,080	12.02%

附註：

- 誠如本公司登記冊所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)持有194,763,966股本公司之普通股。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。
- 誠如本公司登記冊所記錄，根據證券及期貨條例，中信証券股份有限公司被視為於二零一五年六月三十日於46,834,080股本公司普通股份中擁有權益，當中包括由CSI Capital Management Limited(「CSICM」)所持有之24,483,000股現有股份、12,241,500股供股股份(相當於CSICM於供股項下之配額)及將由中信里昂証券有限公司(「中信里昂」)包銷之10,109,580股供股股份。CSICM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直接全資附屬公司。中信里昂為中信証券股份有限公司之間接全資附屬公司。
- 於供股完成後，萬科擁有本公司普通股權益增加至292,145,949股股份，約佔本公司現有已發行股本75%，而中信証券股份有限公司擁有本公司普通股權益減少至30,080,000股股份，約佔本公司現有已發行股本7.7%。

根據上市規則第13.21章作出之披露

於二零一二年十二月二十八日，WK Property Financial Limited(「WKPFPL」，作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立融資協議(「WKPFPL融資協議」)，據此，該銀行提供一項總金額最多為港幣600,000,000元之定期及循環貸款融資(「WKPFPL融資」)，最終到期日為WKPFPL融資協議訂立日期起計三年，有關融資用作應付本集團成員公司之一般營運資金需要。根據本公司就該銀行提供WKPFPL融資而以其利益簽立之擔保，本公司契諾，於WKPFPL融資期內，萬科香港將擁有Future Best Developments Limited(「Future Best」)已發行股本最少51%實益權益。Future Best為本公司之全資附屬公司並持有WKPFPL全部已發行股本。如違反此契諾，將導致WKPFPL融資協議項下之違約事件。

其他資料^(續)

根據上市規則第 13.22 章作出之披露

於二零一五年六月三十日，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 1,386,000,000 元，超過上市規則第 14.07(1) 條所界定之資產比例 8%。

於二零一五年六月三十日，有關提供予 Ultimate Vantage 之相關貸款詳情如下：

	附註	港幣百萬元
應收 Ultimate Vantage 款項 — 非流動部份	(a)	426
Ultimate Vantage 貸款融資擔保	(b)	960
合計		1,386

附註：

- (a) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率 2.2 厘計息、無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 貸款融資包括以本公司及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抵押。該貸款融資乃與借貸方經公平磋商釐定一般商業利率。該貸款融資之到期日為二零一九年六月二十九日或 Ultimate Vantage 之物業發展項目取得合約完成證明書六個月後之日期，以較早者為準。

以下所載為 Ultimate Vantage 於二零一五年六月三十日之財務狀況表及本集團之應佔權益。

	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		4,051	810
流動負債		(21)	(4)
應付股東貸款 — 非流動部份	(a)	(2,245)	(426)
其他非流動負債		(1,768)	(354)
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、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）。