



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）

2014 中期報告

截至二零一四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
綜合資產負債表	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

王文金

陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦

鍾偉森

岑信江

審核委員會

陳維曦(主席)

王文金

鍾偉森

薪酬委員會

岑信江(主席)

關東武

陳維曦

提名委員會

鍾偉森(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

於截至二零一四年六月三十日止六個月(「期間」)，本集團之未經審核營業額為港幣43,000,000元，去年同期則為港幣41,000,000元。營業額增加乃主要由於期間內麗晶中心租務業績理想所致。

於二零一四年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣1,449,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,385,000,000元)，以致財政年度上半年錄得公允價值收益港幣65,000,000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12,000,000元，而去年同期則為港幣15,000,000元。相關盈利減少乃主要由於在二零一三年八月為收購位於荃灣市地段402號一幅地塊西鐵物業發展項目(「TW6項目」)之20%權益撥資而增加借款成本所致。

租務及物業管理

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，相當於麗晶中心之總建築面積約64%。

於期間內，本集團重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一四年六月三十日，該物業出租率維持於96%之高水平(二零一三年十二月三十一日：97%)，而於二零一四年六月三十日，現時租金升至每平方呎港幣8.5元(二零一三年十二月三十一日：每平方呎港幣8.3元)。

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之分部盈利為港幣32,000,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣30,000,000元)。

物業發展

於二零一三年八月，本集團已完成向萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)收購TW6項目之20%權益，最終代價為港幣727,900,000元，其中港幣577,900,000元已於完成時以本集團可動用財務資源支付，而餘下港幣150,000,000元延後至於償還部分來自Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之股東貸款後清償，該公司已獲TW6項目所涉及相關地塊之法定擁有人授出TW6項目發展權。

於二零一四年四月二十二日，本公司、新世界發展有限公司(「合營夥伴」)，該公司透過其全資附屬公司持有Ultimate Vantage之80%股權)與其他相關訂約方訂立股東協議(「股東協議」)，以規管Ultimate Vantage股東彼此間之關係及其事務管理。根據股東協議，本公司與合營夥伴同意，倘發生若干違約事件，非違約一方將有權購入違約方及其聯屬公司於Ultimate Vantage所佔全部權益。倘本公司及其任何一間聯屬公司違約，則購入Ultimate Vantage權益之酌情權全權歸於合營夥伴。據此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，授予合營夥伴違約認購權構成本公司之主要交易，並已根據上市規則第14.44條獲本公司直接控股公司Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)發出書面股東批准以取代舉行股東大會。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年四月二十二日之公佈及本公司於二零一四年五月十五日之通函。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

於二零一四年六月三十日，Ultimate Vantage自金融機構銀團取得已承諾有期貨款融資，最高金額為港幣4,800,000,000元(「TW6貸款融資」)，以(a)為Ultimate Vantage就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資；(b)為TW6項目住宅部分相關之建築成本提供部分融資或再融資；及(c)為TW6項目政府設施部分相關之建築成本提供部分融資或再融資。就TW6貸款融資而言，本公司及合營夥伴須就Ultimate Vantage在TW6貸款融資下之責任，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貸款融資本金額最多港幣960,000,000元提供擔保(「公司擔保」)。根據上市規則，提供公司擔保構成本公司之主要交易，並已根據上市規則第14.44條獲Wkland Investments發出書面股東批准以取代舉行股東大會。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年六月三十日之公佈及本公司於二零一四年七月二十二日之通函。

TW6項目涉及(其中包括)建造總建築面積不多於675,000平方呎之住宅樓宇，其中不少於520個住宅單位各自之可銷售面積不會超過50平方米，以及包括建築面積為129,000平方呎之體育中心及多個停車位之政府設施部分。於本報告日，TW6項目工程已按照時間表進行至地基階段，預期整個項目將於二零一八年取得合約完成證書時落成。

於期間內，本集團應佔Ultimate Vantage虧損導致錄得分部虧損約港幣8,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

財務回顧

負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團之負債比率以總負債港幣726,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣720,000,000元)除以總資產港幣2,217,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,143,000,000元)之百分比計算，為33%(二零一三年十二月三十一日：34%)。

流動資金及債務到期概要

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金為港幣28,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣21,000,000元)。連同未提取銀行融資港幣70,000,000元，於二零一四年六月三十日，本集團之可動用現金資源為港幣98,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣91,000,000元)。

於二零一四年六月三十日，本集團之計息債務總額為港幣672,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣672,000,000元)，其中港幣150,000,000元應償還予萬科香港，而餘下之港幣522,000,000元(包括於二零一四年十二月到期之即期部分港幣9,000,000元及於二零一五年十二月到期之餘下結餘港幣513,000,000元)應償還予一間金融機構。

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，故並無匯率波動之風險。

本集團之計息債務以浮動利率計息。本集團定期檢討其利率風險，並於有需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

於二零一四年六月三十日，本集團並沒有重大資本承擔(二零一三年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一四年六月三十日，本集團有涉及公司擔保之或然負債港幣960,000,000元(二零一三年十二月三十一日：無)。

資產抵押

本集團之投資物業於二零一四年六月三十日賬面值為港幣1,449,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,385,000,000元)，已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

於附屬公司及聯營公司所持有重大投資以及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任何其他重大投資以及重大收購或出售事項。

結算期後事項

於期間結束後，Ultimate Vantage自TW6貸款融資之土地部分提取港幣1,717,000,000元，以根據其股東各自之股本權益以按比例基準向股東償還若干股東貸款。本公司應佔部分為港幣343,000,000元，已由本公司用於償還萬科香港提供之計息墊款港幣150,000,000元及償還本集團銀行借款循環部分其中港幣190,000,000元，餘額港幣3,000,000元已保留作銀行結餘及現金。

自二零一三年十二月三十一日以來之變動

除所披露者外，本集團財務狀況或本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報之管理層論述及分析項下所披露資料並無其他重大變動。

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團有三名僱員(二零一三年十二月三十一日：兩名)。

本公司之中介控股公司萬科香港根據萬科香港與本公司所訂立日期為二零一三年七月十九日之管理協議之條款，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減至港幣942,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣2,050,000元)，原因為若干萬科香港僱員於期初調任至本集團。

執行董事不時檢討本集團之組織架構，確保符合本集團業務需要。倘以本集團名義招聘僱員，本集團會按照市場條款並根據僱員之個人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與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。

股息

董事不建議派付期間內之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

管理層論述及分析(續)

展望

於二零一二年七月，萬科企業股份有限公司(「萬科」)完成收購本公司已發行股份中之控股股權，並於其後將本公司名稱更改為萬科置業(海外)有限公司。自此，萬科一直評估擴展本集團業務之不同方法，將業務由持有及出租麗晶中心擴展至可為本公司股東締造價值之其他業務。

於二零一三年八月，本公司獲萬科支持，透過收購TW6項目20%實際權益，將其業務活動多元化發展至物業發展項目。TW6項目位於毗鄰港鐵荃灣西站之臨海優越位置，預期於適當時機推出預售時將吸引市場熱切關注。

於二零一四年六月，萬科成功將其於深圳證券交易所上市之B股轉為香港聯交所之H股。據此，萬科已透過其本身及本公司增加其於國際市場的知名度。本公司目前擬繼續專注於其主要位於香港之物業業務。董事會將持續檢討其業務策略以及本集團不時面對之選擇及潛在機遇，務求為本公司股東提昇本公司價值。

代表董事會
董事
張旭

香港，二零一四年八月五日

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二零一四年六月三十日的綜合資產負債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，使我們相信於二零一四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

二零一四年八月五日

綜合全面收益表

截至二零一四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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	42,704	40,577
服務成本		(9,727)	(9,705)
毛利		32,977	30,872
其他收入		41	75
行政、租務及市場推廣開支		(5,882)	(8,238)
投資物業公允價值增加	8	64,570	66,980
經營盈利		91,706	89,689
融資收入	4(a)	–	314
融資成本	4(a)	(10,798)	(4,281)
		80,908	85,722
應佔聯營公司虧損		(8)	–
除稅前盈利	4	80,900	85,722
稅項支出	5	(4,514)	(3,539)
本公司股東應佔期內盈利及全面收入總額		76,386	82,183
		港幣元	港幣元
每股盈利 — 基本及攤薄	6	0.29	0.32

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

綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
機器及設備		13	14
投資物業	8	1,449,270	1,384,700
於聯營公司之權益	9	390,260	387,120
遞延稅項資產		1,845	2,068
		1,841,388	1,773,902
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	3,653	3,720
可收回稅項		85	1,004
應收聯營公司款項	9	343,452	343,452
銀行結餘及現金		28,424	20,708
		375,614	368,884
流動負債			
其他應付款項及應計費用	11	(26,051)	(24,735)
應付中介控股公司款項	12	(151,555)	(151,658)
一年內到期之銀行貸款，有抵押	13	(5,500)	(5,500)
應付稅項		(2,477)	(467)
		(185,583)	(182,360)
流動資產淨值		190,031	186,524
總資產減流動負債		2,031,419	1,960,426
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款，有抵押	13	(511,500)	(510,000)
遞延稅項負債		(28,665)	(27,767)
		(540,165)	(537,767)
資產淨值		1,491,254	1,422,659
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
保留盈利		1,488,658	1,420,063
總權益		1,491,254	1,422,659

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

截至二零一四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
已批准之上一年度末期股息(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
於二零一三年一月一日	2,596	1,276,348	1,278,944
截至二零一三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	-	82,183	82,183
已批准之上一年度末期股息(附註7(b))	-	(7,791)	(7,791)
於二零一三年六月三十日	2,596	1,350,740	1,353,336

載於第12至20頁之附註為本中期財務資料其中部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動所得現金淨額	27,863	31,236
投資活動		
向聯營公司墊款	(3,148)	-
已收銀行利息	-	219
投資活動(所耗)/所得現金淨額	(3,148)	219
融資活動		
已付股息	(7,791)	(7,791)
已付利息及其他借貸成本	(9,208)	(11,415)
新造銀行貸款所得款項	-	300,000
融資活動(所耗)/所得現金淨額	(16,999)	280,794
現金及現金等值物增加淨額	7,716	312,249
現金及現金等值物期初結餘	20,708	50,151
現金及現金等值物期末結餘	28,424	362,400
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	28,424	362,400

載於第 12 至 20 頁之附註為本中期財務資料其中部分。

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」)附錄十六之適用披露規定而編製。

中期財務資料乃根據與截至二零一三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」)修訂本及一項新詮釋。此等修訂及詮釋與本集團之綜合財務報表並不相關，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。附註包括自截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表結算以來，對理解本集團及本公司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。

未經審核中期財務資料附註(續)

3 營業額及分部資料

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：

截至二零一四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
營業額	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)
期內盈利			76,386

未經審核中期財務資料附註(續)

3 營業額及分部資料(續)

分部業績如下：(續)

截至二零一三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
營業額	40,577	–	40,577
投資物業公允價值變動前之分部業績	30,108	–	30,108
投資物業公允價值增加	66,980	–	66,980
分部業績	97,088	–	97,088
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(7,399)
融資收入			314
融資成本			(4,281)
除稅前盈利			85,722
稅項支出			(3,539)
期內盈利			82,183

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) 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	–	(314)
融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息開支	6,919	2,094
須於五年內全數償還之應付中介控股公司款項之利息開支	2,239	–
其他借貸成本	1,640	2,187
	10,798	4,281

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊	1	–
向界定供款計劃供款	28	6
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	2,874	1,010
投資物業應收租金經扣除港幣9,727,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣9,705,000元)之直接開支	(32,977)	(30,872)

5 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	3,393	3,246
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	1,121	293
	4,514	3,539

香港利得稅乃按期間內估計應課稅盈利之16.5%(截至二零一三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(截至二零一三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76,386,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣82,183,000元)及期間內已發行股數259,685,288股(截至二零一三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)

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(截至二零一三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	
	二零一四年	二零一三年
	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 (截至二零一三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二零一四年六月三十日重新估值。有關估值由獨立測量師行威格斯資產評估顧問有限公司進行，其員工包括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直接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64,570,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣66,980,000元)。

9 於聯營公司之權益

	於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨值	3,322	3,330
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(i))	386,938	383,790
	390,260	387,120
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(ii))	343,452	343,452

附註：

- (i) 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(二零一三年十二月三十一日：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。
- (ii) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率2.2厘(二零一三年十二月三十一日：拆息加2.2厘)計息，並預期自期末起計一年內收回。有關結餘其後已於二零一四年七月二十九日全數收回。

未經審核中期財務資料附註(續)

9 於聯營公司之權益(續)

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)、萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」，為本公司之中介控股公司)、UVL之另一名股東(「合營夥伴」)、合營夥伴之全資附屬公司及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

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,012	715
攤銷應收租金	61	289
按金	2,408	2,397
預付賬款及其他應收款項	172	319
	3,653	3,720

應收賬款主要為應收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：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	884	549
31至90日	128	166
	1,012	715

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

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	2,438	2,232
攤銷應付租金	175	-
已收按金	21,320	20,371
應計費用	2,118	2,132
	26,051	24,735

除收取物業之租務按金港幣4,824,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣9,031,000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 應付中介控股公司款項

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
計息(附註(a))	150,000	150,000
免息(附註(b))	1,555	1,658
	151,555	151,658

附註：

- (a) 有關結餘為無抵押、按拆息加年利率2.8厘(二零一三年十二月三十一日：拆息加2.8厘)計息，並預計自期間末起計一年內償還。有關結餘其後已於二零一四年七月三十日全數償還。
- (b) 有關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

未經審核中期財務資料附註(續)

13 銀行貸款，有抵押

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款	521,500	521,500
已資本化之其他借貸成本	(4,500)	(6,000)
銀行貸款總額	517,000	515,500
已抵押銀行貸款之償還安排如下：		
一年內到期	5,500	5,500
一年後到期(一年至兩年內)	511,500	510,000
	517,000	515,500

於二零一四年六月三十日，賬面值為港幣1,449,270,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,384,700,000元)之投資物業已抵押作為本集團港幣591,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣591,500,000元)之銀行融資擔保，當中港幣521,500,000元之貸款融資額度已被動用(二零一三年十二月三十一日：港幣521,500,000元)。

14 或然負債

於二零一四年六月三十日，UVL就金融機構銀團向其授出最高達港幣4,800,000,000元之承諾定期貸款融資(「TW6貸款融資」)以為TW6項目提供資金訂立一項融資協議。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。

於二零一四年六月三十日，UVL尚未動用TW6貸款融資。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。

未經審核中期財務資料附註(續)

15 重大關聯方交易

除於本中期財務資料其他地方披露之交易及結餘外，本集團曾進行以下重大關聯方交易：

(a) 以下為中期期間內本集團與關聯方在日常業務中與進行之重大關聯方交易概要。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
應付中介控股公司之管理及行政費(附註(i))	942	2,050
應付中介控股公司之利息(附註(ii))	2,239	—
主要管理人員薪酬(附註(iii))	1,855	825

附註：

(i) 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。

(ii) 利息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。

(iii) 主要管理人員乃指本公司董事及高級管理層。

(b) 根據有關收購Wkdeveloper全部已發行股本及有關股東貸款日期為二零一三年五月十六日之買賣協議，萬科香港就本集團於TW6項目之責任擔任本集團之擔保人。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。

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十四之企業管治守則（「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，目前安排屬充足。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 規定主席應在執行董事避席下至少每年與非執行董事（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

期間內本公司並無贖回其任何股份。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。

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新董事之資料

於二零一四年三月，張旭先生獲委任為萬科之執行副總裁兼首席運營官，而王文金先生則獲委任為萬科之執行董事兼首席財務官。

除上述者外，本公司自刊發截至二零一三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) 條於本中期報告作出披露之董事資料變更。

董事於股份或債券之權益

於二零一四年六月三十日，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，或根據標準守則須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					總計	所佔已發行股本百分比
	以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由受控制法團持有之權益	其他權益			
鍾偉森	200,000	-	-	-	200,000	0.08%	

附註：

- 於二零一四年六月三十日，本公司已發行普通股總數為 259,685,288 股。
- 上述全部權益均指好倉。

其他資料(續)

董事於股份或債券之權益(續)

(b) 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 擁有人身分 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	-	-	-	450,000	1,129,039	0.01%
關東武	A股	1,275,700	-	-	-	450,000	1,725,700	0.02%
王文金	A股	2,223,591	-	-	-	1,320,000	3,543,591	0.04%
陳志裕	A股	300,000	-	-	-	-	300,000	0.003%
	H股	-	-	500,203	-	-	500,203	0.04%

附註：

1. 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(c)「萬科相關股份」分節。
2. 於二零一四年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,700,070,951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。
3. 上述全部權益均指好倉。

其他資料(續)

董事於股份或債券之權益(續)

(c) 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。

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 人民幣	於二零一四年 六月三十日
			可獲發股份數目
張旭	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.07	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.07	225,000
			<u>450,000</u>
關東武	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.07	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.07	225,000
			<u>450,000</u>
王文金	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.07	660,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.07	660,000
			<u>1,320,000</u>

除本節所披露者外，於二零一四年六月三十日，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

除萬科購股權計劃外，於期間內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，致使董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

於期間內，本公司並無設立任何購股權計劃。

其他資料(續)

主要股東

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露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條規定所存置之登記冊(「登記冊」)所示，於二零一四年六月三十日，下列人士已知會本公司其於本公司股份中擁有以下權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	持有權益人士之身分	股東擁有權益之普通股總數	股權百分比
萬科(附註1)	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)	好倉	由受控制法團持有	23,427,000	9.02%

附註：

- 誠如本公司之登記冊所記錄，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，23,427,000股普通股由CSI Capital Management Limited持有。CSI Capital Management Limited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。

根據上市規則第13章作出之披露

- (a) 於二零一二年十二月二十八日，WK Property Financial Limited(「WKPFLL」，作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立融資協議(「WKPFLL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(「WKPFLL融資」)，最終到期日為WKPFLL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WKPFLL融資而以其利益簽立之擔保，本公司契諾，於WKPFLL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WKPFLL全部已發行股本。如違反此契諾，將導致WKPFLL融資協議項下之違約事件。

其他資料(續)

根據上市規則第13章作出之披露(續)

(b) 於二零一四年六月三十日，本公司聯營公司Ultimate Vantage(作為借款人)與(其中包括)金融機構銀團訂立一項承擔定期貸款融資協議(「Ultimate Vantage 融資協議」)，據此，Ultimate Vantage獲准提取金額最高達港幣4,800,000,000元之融資，以(a)為Ultimate Vantage就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資；(b)為TW6項目住宅部分相關之建築成本提供部分融資或再融資；及(c)為TW6項目政府設施部分相關之建築成本提供部分融資或再融資(「Ultimate Vantage 貸款融資」)。誠如本公司日期為二零一四年六月三十日之公佈所披露，本公司及合營夥伴新世界發展有限公司須就Ultimate Vantage在Ultimate Vantage貸款融資項下之責任，按個別基準及根據其各自於Ultimate Vantage之股權提供公司擔保。據此，本公司已就(其中包括)償還Ultimate Vantage貸款融資本金額港幣960,000,000元提供擔保(「公司擔保」)。

於二零一四年六月三十日，本集團以股東貸款形式提供予Ultimate Vantage之財務資助總額(不包括提供公司擔保)為港幣730,390,000元，超過上市規則第14.07(1)條所界定8%之資產比例。

根據上市規則第13.22條，Ultimate Vantage於二零一四年六月三十日之資產負債表及本集團於當中應佔權益載列如下。

	附註	Ultimate Vantage 之資產負債表 港幣百萬元	本集團 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產		3,866	773
流動資產		—	—
應付股東貸款 — 即期部分	(a)	(1,717)	(343)
其他流動負債		(120)	(24)
應付股東貸款 — 非即期部分	(b)	(2,012)	(387)
其他非流動負債		—	—
資產淨值		17	3

(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厘計息，並預期自期間末起計一年內償還。有關結餘其後已於二零一四年七月二十九日全數償還。

(b) 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)。