



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）

2013 中期報告

截至二零一三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
審閱中期財務資料之報告	7
綜合收益表	8
綜合全面收益表	10
綜合資產負債表	11
綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
未經審核中期財務資料附註	14
其他資料	25

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

陸治中

公司秘書

賴愛慧

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

控股股東變動

於二零一二年七月十六日，隨著前控股股東根據於二零一二年五月十三日所訂立的協議（「該協議」）向Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）出售205,835,845股本公司股份的交易完成後，萬科企業股份有限公司（「萬科」）成為本公司之最終控股公司。Wkland Investments為萬科置業（香港）有限公司（「萬科香港」）之間接全資附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。

該協議完成後，本集團僅保留持有、經營及管理香港葵涌麗晶中心之若干部分及其停車場之業務（「持續經營業務」）。其他的資產及業務（「終止經營業務」）則已於緊接該協議完成前，透過實物方式分派予於二零一二年七月十三日名列本公司股東名冊之本公司股東。

業務回顧

二零一三年六月三十日止六個月（「期間內」），本集團之未經審核營業額為港幣41,000,000元，去年同期則為港幣38,000,000元。營業額增加主因為本集團持有之麗晶中心單位的平均租金及出租率均見上升。於二零一三年六月三十日，本集團的物業出租率達97%。

本集團之期間內未經審核之股東應佔盈利為港幣82,000,000元（二零一二年六月三十日止六個月：港幣334,000,000元），扣除終止經營業務之業績及投資物業之公允價值變動後的期內基本盈利為港幣15,000,000元（二零一二年六月三十日止六個月：港幣11,000,000元）。基本盈利上升主要與期內的行政開支減少有關。去年同期須承擔一筆為數港幣9,000,000元，屬非經常性質，就該協議項下擬進行之交易而產生之法律及專業費用；而期間內增加港幣4,000,000元之融資成本，則抵銷了當中部分基本盈利上升。

本集團之投資物業估值

本集團旗下之投資物業包括麗晶中心之若干單位及停車場（「該物業」），總建築面積約為61,000平方米，相當於麗晶中心之總建築面積約64%。

於二零一三年六月三十日，該物業經由獨立物業估值師—威格斯資產評估顧問有限公司按市場價值的基礎作出估算，估值為港幣1,327,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣1,260,000,000元）。該物業升值乃由於租務表現改善所致。來自公允價值增加之港幣67,000,000元收益，已於期間內的財務報表中確認列賬。

管理層論述及分析(續)

收購TW6項目20%權益

於二零一三年五月十六日，本集團與萬科香港簽訂一份收購Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」)全部已發行股本連同所有相關之股東貸款的協議(「TW6協議」)，現金代價為港幣722,000,000元(可作出向上調整)。Wkdeveloper合法實益持有Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之20%股權。而Ultimate Vantage則於二零一三年一月取得西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」)之發展權。

TW6項目涉及發展一幅毗鄰西鐵荃灣西站，地盤面積為13,804平方米及最多建築面積為62,711平方米之非工業發展用地。TW6項目提供不少於894個住宅單位，其中不少於520個住宅單位之實用面積不會超過50平方米。

是項交易根據上市規則構成本公司之主要及關連交易並已於二零一三年六月二十一日舉行之股東特別大會上獲得獨立股東批准。而交易須待各方(包括荃灣西(六區)物業發展有限公司)批准收購事項，且有關批准已成為無條件後，方告完成。該等條件預計於本年第三季達成。

有關該交易的詳情，請參閱本公司於二零一三年五月十六日刊發之公告以及二零一三年六月四日刊發之通函。

財務回顧

債務狀況

本集團於二零一二年十二月取得的一項為期三年之定期貸款融資(「融資」)於二零一三年三月提用限期屆滿日提取，導致於二零一三年六月三十日之銀行貸款餘額增加至港幣293,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)以及令期間內之融資費用增至港幣4,000,000元(二零一二年六月三十日止六個月：港幣600,000元)。於二零一三年六月三十日之銀行貸款總額當中，港幣5,500,000元須於一年內清償，港幣5,500,000元須於第二年內清償，而餘額港幣281,500,000元須於第三年內清償。

現金狀況

貸款融資所得暫時存放於銀行以賺取利息收入，令銀行及現金結餘於二零一三年六月三十日增至港幣362,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣50,000,000元)並為期間內帶來港幣300,000元之利息收入(二零一二年六月三十日止六個月：無)。本集團於二零一三年六月三十日未被提用的銀行借貸額度為港幣300,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣600,000,000元)。

負債比率

於二零一三年六月三十日，本集團之負債比率以總負債港幣348,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣49,000,000元)以及總資產港幣1,701,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,328,000,000元)計算為20%(二零一二年十二月三十一日：4%)。負債比率上升是由於期間內提用銀行融資定期部分所致。

庫務政策

本集團在香港營運，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。本集團的銀行借款以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動之風險。必要時將訂立利率掉期合約以作對沖。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

承擔

於二零一三年六月三十日，本集團負有合約承諾，以現金按以下形式支付港幣722,000,000元(可作出向上調整)，作為收購TW6項目之20%權益的代價：

- (i) 其中港幣572,000,000元及向上調整金額須於TW6協議項下之所有先決條件達成後第三個營業日以現金支付；及
- (ii) 其餘港幣150,000,000元須於Wkdeveloper獲償還並收訖其向Ultimate Vantage墊付之股東貸款合共不少於港幣150,000,000元當日起計三個營業日內以現金支付。

代價可由TW6協議當日至交易完成為止，因應額外的利息支出及萬科香港就Wkdeveloper投資於Ultimate Vantage的融資作墊支而作出向上調整。本集團預期運用現有手頭資金及可動用銀行額度於交易完成日償還代價的應付部分。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有重大承擔。

或然負債

本集團於二零一三年六月三十日並無重大或然負債(二零一二年十二月三十一日：無)。

資產抵押

本集團於二零一三年六月三十日賬面值為港幣1,327,000,000元之投資物業(二零一二年十二月三十一日：港幣1,260,000,000元)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

僱員

本集團於二零一三年六月三十日有一名僱員(二零一二年十二月三十一日：無)。

萬科香港，本公司之中介控股公司，按成本基準為本集團提供行政支援。期間內，本公司應付予萬科香港之服務費為港幣2,050,000元(二零一二年六月三十日止六個月：無)。

本公司之前控股股東向本集團提供行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務。期間內，本集團就有關服務已付及應付之服務費總額為港幣2,801,000元(二零一二年六月三十日止六個月：無)。

本集團目前仍在增聘人手中，以填補集團內的職位空缺。本集團按照市場薪酬水平及慣例，以及根據僱員之職責和表現釐定酬金及福利待遇。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。

股息

董事不建議派付期間內之中期股息(二零一二年六月三十日止六個月：無)。

管理層論述及分析(續)

展望

近期香港政府為穩定樓價而推出之措施，令交投萎縮及遏止了因港元貶值、低息環境以及土地供應匱乏而導致持續飆升之樓價。董事們深信此等措施將利好中、長期香港物業市場的前景。本公司憑藉這個信念，加上得到萬科的支持，把握收購萬科香港持有TW6項目之20%權益的獨特機遇，將本公司業務由物業投資擴展至物業投資及發展。TW6項目的發展預計於二零一八年落成。該住宅項目以迎合大眾的較小戶型為主，相信於合適時間推售時，將有穩健需求。

儘管全球經濟復甦步伐尚未明朗以及中國內地的經濟增長可能放緩，但香港經濟的基調仍屬正面。因此，在本年剩餘的時間，麗晶中心之租務情況可望保持令人滿意的表現。

董事會代表
張旭
董事

香港，二零一三年七月十九日

審閱中期財務資料之報告



致萬科置業(海外)有限公司董事會

(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24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二零一三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綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。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的相關規定和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」的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的應聘條款，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。我們概不就本報告的內容，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的《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和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。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，使我們相信於二零一三年六月三十日的中期財務資料在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

香港，二零一三年七月十九日

綜合收益表

截至二零一三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	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：			
營業額	4	40,577	38,138
服務成本		(9,705)	(8,182)
毛利		30,872	29,956
其他收入	5	75	62
行政、租務及市場推廣開支		(8,238)	(12,197)
投資物業公允價值增加	11	66,980	–
經營盈利		89,689	17,821
融資收入	6(a)	314	–
融資成本	6(a)	(4,281)	(609)
除稅前溢利	6	85,722	17,212
稅項支出	7	(3,539)	(4,891)
來自持續經營業務之期內盈利		82,183	12,321
已終止經營業務：			
來自已終止經營業務之期內盈利	8	–	323,133
期內盈利		82,183	335,454

綜合收益表 (續)

截至二零一三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	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔：			
本公司股東			
— 持續經營業務		82,183	11,238
— 已終止經營業務		—	323,071
		82,183	334,309
非控股性權益			
— 持續經營業務		—	1,083
— 已終止經營業務		—	62
		—	1,145
		82,183	335,454
		港幣	港幣
每股盈利 — 基本及攤薄	9		
— 持續經營業務		0.32	0.04
— 已終止經營業務		—	1.24

本公司股東已獲派及可獲派之股息詳情載於附註10。

載於第14至24頁之附註為本中期財務資料之一部分。

綜合全面收益表

截至二零一三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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
期內盈利	82,183	335,454
期內其他全面收益(扣除稅項及經重新分類調整)：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	-	3,296
可供出售財務資產公允價值變動	-	81,997
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	-	(79,073)
應佔聯營公司對沖儲備	-	(1,774)
現金流量對沖		
— 公允價值虧損	-	(7,010)
— 結算時之變現	-	21,415
期內其他全面收益	-	18,851
期內全面收益總額	82,183	354,305
應佔：		
本公司股東		
— 持續經營業務	82,183	11,238
— 已終止經營業務	-	341,922
	82,183	353,160
非控股性權益		
— 持續經營業務	-	1,083
— 已終止經營業務	-	62
	-	1,145
期內其他全面收益總額	82,183	354,305

其他全面收益各組成部分概無稅項影響。

載於第 14 至 24 頁之附註為本中期財務資料之一部分。

綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	1,326,570	1,259,590
遞延稅項資產		2,562	1,994
		1,329,132	1,261,584
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	12	9,805	15,883
可收回稅項		14	17
銀行結餘及現金		362,400	50,151
		372,219	66,051
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	(22,255)	(20,248)
應付予中介控股公司款項	14	(2,241)	–
一年內到期之銀行貸款，已抵押	15	(5,500)	–
應付稅項		(4,218)	(2,503)
		(34,214)	(22,751)
流動資產淨額		338,005	43,300
總資產減流動負債		1,667,137	1,304,884
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款，已抵押	15	(287,000)	–
遞延稅項負債		(26,801)	(25,940)
		(313,801)	(25,940)
資產淨值		1,353,336	1,278,944
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
儲備		1,350,740	1,276,348
總權益		1,353,336	1,278,944

載於第 14 至 24 頁之附註為本中期財務資料之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止年度 — 未經審核

	本公司股東應佔權益						總額 港幣千元	非控股性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元			
於二零一二年一月一日之結餘	2,596	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,669,212	11,319,067	38,116	11,357,183
截至二零一二年六月三十日止六個月 權益變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	334,309	334,309	1,145	335,454
其他收益總額	-	-	2,924	3,296	12,631	-	18,851	-	18,851
全面收益總額	-	-	2,924	3,296	12,631	334,309	353,160	1,145	354,305
已批准之上年度末期股息 (附註 10(b))	-	-	-	-	-	(122,052)	(122,052)	-	(122,052)
於二零一二年六月三十日之結餘	2,596	519,151	214,355	20,925	(88,321)	10,881,469	11,550,175	39,261	11,589,436
於二零一三年一月一日之結餘	2,596	-	-	-	-	1,276,348	1,278,944	-	1,278,944
截至二零一三年六月三十日止六個月 權益變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	82,183	82,183	-	82,183
其他收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	-	-	82,183	82,183	-	82,183
已批准之上年度末期股息 (附註 10(b))	-	-	-	-	-	(7,791)	(7,791)	-	(7,791)
於二零一三年六月三十日之結餘	2,596	-	-	-	-	1,350,740	1,353,336	-	1,353,336

載於第 14 至 24 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	31,236	146,212
投資活動所得之現金淨額	219	110,553
融資活動所得／(所耗)之現金淨額	280,794	(296,852)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	312,249	(40,087)
現金及現金等值物期初結餘	50,151	647,478
匯率變動之影響	-	(810)
現金及現金等值物期末結餘	362,400	606,581
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	362,400	606,581

載於第 14 至 24 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」)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(「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，而其香港主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本公司為投資控股公司。本公司之主要附屬公司從物業投資及管理業務。

董事會認為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，及其已發行股份於深圳證券交易所上市的萬科企業股份有限公司乃本公司之最終控股公司。

2 編製基準

此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」及聯交所之證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

按照香港會計準則第34號編製財務報表時，管理層須對影響政策之應用及資產、負債、收入及開支之呈報作出至目前為止的判斷、估計及假設。實際結果與此等估計或有差異。

除依據預期於截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表中反映之會計政策變動外，編製本中期財務資料時所採納之會計政策，與本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表中所採用者保持一致。會計政策之變動詳情載於附註3。

本中期財務資料包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋。附註包括自截至二零一二年十二月三十一日止年度財務報表後，對理解本集團財務狀況變動及表現有重大影響的事項及交易之解釋。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(「香港財務報告準則」)對編製整份財務報表所要求的全部資料。

3 會計政策之變動

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及修訂本。其中，以下準則適用於本集團：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列」
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團概無於當前會計期間採納任何未生效之新訂準則或詮釋。

未經審核中期財務資料附註(續)

3 會計政策之變動(續)

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列 — 其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開呈列。因此，本集團已經改變在本財務報表呈列其他全面收益項目的方式。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代有關編制綜合財務報表的香港會計準則第27號「合併財務報表及單獨財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號「合併 — 特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動報酬的風險承擔或權利，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納了香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採用是項準則不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。同時，也就金融工具和非金融工具的公允價值計量制定全面的披露規定。採納是項準則不會對本集團之資產和負債的公允價值計量構成重大影響。

4 營業額及分部資料

期間內確認之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
租務及物業管理	40,577	38,138
已終止經營業務：		
租務及物業管理	-	227,674
倉庫業務	-	5,866
	-	233,540

營運分部

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)、融資收入、融資成本及稅項支出。

未經審核中期財務資料附註(續)

4 營業額及分部資料(續)

持續經營業務之分部業績如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租務及物業管理		
營業額	40,577	38,138
投資物業公允價值變動前之分部業績	30,108	29,887
投資物業公允價值增加	66,980	–
分部業績	97,088	29,887
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)	(7,399)	(12,066)
經營盈利	89,689	17,821
融資收入	314	–
融資成本	(4,281)	(609)
來自持續經營業務之除稅前盈利	85,722	17,212
稅項支出	(3,539)	(4,891)
來自持續經營業務之期內盈利	82,183	12,321

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
其他	75	62
已終止經營業務：		
可供出售上市財務資產之股息收入	–	9,739
其他	–	791
	–	10,530

未經審核中期財務資料附註(續)

6 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	(314)	—
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	2,094	609
其他借貸成本	2,187	—
	4,281	609
已終止經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	—	(3,206)
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	—	34,846

(b) 其他

持續經營業務：		
折舊	—	20
就一份日期為二零一二年五月十三日所訂立的有關本公司控股股東變動之協議(「該協議」)項下擬進行之交易而直接產生之法律及專業費用	—	8,800
員工成本(包括董事酬金)	1,016	1,801
已終止經營業務：		
持有至到期之投資之攤銷收入	—	(6,312)
折舊	—	1,127
衍生金融工具公允值虧損	—	1,574
員工成本(包括董事酬金)	—	26,339
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	—	(79,073)

未經審核中期財務資料附註(續)

7 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	3,246	3,625
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	293	1,266
	3,539	4,891
已終止經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	-	7,542
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	-	13,267
	-	20,809

香港利得稅乃按期間內估計應課稅盈利之 16.5% (二零一二年六月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。

未經審核中期財務資料附註(續)

8 已終止經營業務

根據該協議，本集團之業務(除現仍由本集團持有之麗晶中心單位及停車場外)已隨着交易於二零一二年七月十六日完成而分派予於二零一二年七月十三日名列本公司股東名冊之本公司股東。經分派業務之業績，已在財務報表上呈列為已終止經營業務。

(a) 經分派業務截至二零一二年六月三十日止六個月之業績如下。

	附註	港幣千元
營業額	4	233,540
服務成本		<u>(49,213)</u>
毛利		184,327
其他收入	5	10,530
行政、租務及市場推廣開支		(20,495)
投資物業公允價值增加	11	36,626
其他收益，淨額		<u>81,750</u>
經營盈利		292,738
融資收入	6(a)	3,206
融資成本	6(a)	<u>(34,846)</u>
		261,098
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>82,844</u>
除稅前盈利	6	343,942
稅項支出	7	<u>(20,809)</u>
已終止經營業務之期內盈利		<u>323,133</u>

(b) 截至二零一二年六月三十日止六個月已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	港幣千元
經營活動所得之現金淨額	145,220
投資活動所得之現金淨額	110,553
融資活動所耗之現金淨額	<u>(295,798)</u>
已終止經營業務之現金及現金等值物減少淨額	<u>(40,025)</u>

未經審核中期財務資料附註(續)

9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之盈利分別港幣82,183,000及無(二零一二年六月三十日止六個月：港幣11,238,000元及港幣323,071,000元)及期間內已發行股數259,685,288股(二零一二年六月三十日止六個月：259,685,288股)計算。

由於本公司期間內並無已發行潛在攤薄股份(二零一二年六月三十日止六個月：無)，故持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄盈利相等於持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利。

10 股息

(a) 期間內股息：

董事不建議派付期間內之中期股息(二零一二年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於期間內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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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 (二零一二年六月三十日止六個月：港幣0.47元)	7,791	122,052

11 投資物業

投資物業於二零一三年六月三十日按市場價值作出估算。重估價值乃經參考直接比較法，並根據物業淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。估值乃由獨立估值師，威格斯資產評估顧問有限公司(其專業測量師為香港測量師學會資深會員，且具備評估該物業所在地區及種類的經驗)進行。期間內，投資物業公允價值增加(持續經營業務)為港幣66,980,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：持續經營業務：無；已終止經營業務：港幣36,626,000元)。

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

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款扣除呆賬撥備	790	619
攤銷應收租金	512	594
其他應收款項	5,897	11,744
按金	2,398	2,393
預付賬款	208	533
	9,805	15,883

應收賬款主要為本集團投資物業之應收租金。本集團有既定的收取租金政策。新簽訂之租約或客戶的信貸質素乃根據本集團既定之政策進行評估。當租金逾期15天未付，即每兩星期發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，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(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	623	570
31至90日	167	49
	790	619

13 其他應付款項及應計費用

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	2,186	1,632
已收按金	17,995	16,852
應計費用	2,074	1,764
	22,255	20,248

除了收取物業之租務按金港幣8,716,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣8,322,000元)預期超過一年償還，其他應付款項及應計費用預期一年內償還或按要求支付。

未經審核中期財務資料附註(續)

14 應付予中介控股公司款項

應付予中介控股公司之款項為無抵押、免息及按要求支付。

15 銀行貸款，已抵押

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	300,000	—
作資本化的其他借貸成本	(7,500)	—
銀行貸款總額	292,500	—
有抵押之銀行貸款之償還安排如下：		
一年內到期	5,500	—
於第一至第二年	5,500	—
於第二至第五年	281,500	—
一年後到期	287,000	—
	292,500	—

於二零一三年六月三十日，賬面值為港幣1,326,570,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,259,590,000元)之投資物業已抵押作為本集團港幣600,000,000元之銀行融資擔保。於二零一三年六月三十日，當中港幣300,000,000元之貸款融資額度已被動用(二零一二年十二月三十一日：無)。

16 資本承擔

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約(附註)	722,000	—

附註：於二零一三年五月十六日，Mainland Investments Group Limited(「Mainland」，本公司之全資附屬公司)與萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」，本公司之中介控股公司)訂立買賣協議(「該買賣協議」)，據此，Mainland同意購買(或促使其代名人購買)而萬科香港同意出售Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」)全部已發行股本連同所有尚欠萬科香港之未償還股東貸款，現金代價為港幣722,000,000元(可作出向上調整)。Wkdeveloper合法實益持有Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之20%股權，而Ultimate Vantage則為西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」)發展權之持有人。換言之，Mainland(或其代名人)實際上收購與另一家發展商(該發展商為獨立第三方，並合法持有Ultimate Vantage之80%股權)共同發展TW6項目之20%權益。該買賣協議項下擬進行之交易已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。達成其他條件後，該買賣協議預期將於本年第三季完成。

未經審核中期財務資料附註(續)

17 與關聯方重大交易

除於本中期財務資料其他地方所披露之有關交易及結餘外，本集團還與關聯方進行了下列交易：

(a) 以下為期間內本集團與關聯方在日常業務中與進行重大關聯方交易之概要。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
收取前關聯公司之租務及管理費收入(附註(i))	-	8,362
支付予中介控股公司之服務費(附註(ii))	(2,050)	-
收取聯營公司股息收入	-	87,222
聯營公司償還／墊支之款項	-	13,087
主要管理人員薪酬(附註(iii))	(825)	(4,652)

附註：

- (i) 本集團收取之租務及管理費乃按本集團與前關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。該協議於二零一二年七月完成後，此等公司不再為本集團之關聯方。
- (ii) 服務費乃按雙方同意之基準徵收。
- (iii) 主要管理人員乃指本公司董事。

未經審核中期財務資料附註(續)

17 與關聯方重大交易(續)

- (b) 於二零一三年五月十六日，本集團與萬科香港簽訂一份收購 Wkdeveloper Limited (「Wkdeveloper」) 全部已發行股本連同所有相關之股東貸款的協議，現金代價為港幣 722,000,000 元(可作出向上調整)。該項交易根據上市規則構成本公司之主要及關連交易並已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲得獨立股東批准。除非雙方以書面形式延長，否則，該份協議須於所有先決條件於二零一三年九月三十日或之前達成後第三個營業日完成。
- (c) 於二零一二年六月十八日，本集團簽訂一份協議，向百領國際有限公司(「百領」)，收購 WK Property Financial Limited (「WKPFLL」，前稱南地財務有限公司)之餘下 4.76% 權益。現金作價相等於 WKPFLL 及其全資附屬公司之綜合資產淨值的二十分之一。本公司之前任董事擁有百領實益之股份。收購該權益完成之同時，本集團須償還 WKPFLL 結欠百領之所有尚未償還股東貸款，並同時向其股東宣派及派付股息。訂立協議構成上市規則項下關連交易及收購守則項下特殊交易，並已於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上，獲本公司獨立股東批准。此項交易已於二零一二年七月十六日完成。

代價合共港幣 69,573,000 元已支付予百領，包括股份收購事項港幣 14,333,000 元、償還股東貸款港幣 32,498,000 元及股息分派港幣 22,742,000 元。

- (d) 於二零一二年六月十八日，本集團簽訂一份管理協議，內容有關透過前控股股東向本集團提供行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務，其方式及條款與緊接於二零一二年五月十三日所訂立的有關本公司控股股東變動之協議前十二個月相關服務之方式及條款一致。訂立協議構成收購守則項下特殊交易且已於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上，獲本公司獨立股東批准。此項協議於二零一二年七月十六日起生效。
- (e) 於二零一二年六月十八日，本集團(包括前附屬公司)，與關聯方訂立多份租賃協議。訂立該等租賃協議構成上市規則項下規定之本公司持續關連交易及/或收購守則項下特殊交易，各份新租賃協議已於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上，獲本公司獨立股東批准。

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乃未經審核，惟經本公司之獨立核數師——畢馬威會計師事務所，按照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刊載於本中期報告內。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，審核委員會亦對本公司之主要會計原則及政策進行檢視，並就內部監控及本中期報告相關之財務匯報事宜與管理層進行討論。

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《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的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司並未委任董事會主席及董事總經理。守則條文 A.2.2 至 A.2.9 下主席與行政總裁之職責目前由執行董事張旭及關東武分擔。

當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及董事總經理。

守則條文 A.2.7

守則條文 A.2.7 規定主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。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。因本公司未有委任主席及董事總經理，故此守則條文不適用於本公司。

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 所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已就期間內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於期間內均遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員（按企業管治守則中該詞之涵義）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。

買賣或贖回股份

期間內本公司並無贖回本公司之任何股份。期間內本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

其他資料(續)

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新董事之資料

於二零一三年七月一日，鍾偉森退任香港建設(控股)有限公司(股份代號：00190)的執行董事及董事總經理。

除上述外，本公司自刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告起，並沒有其他須根據上市規則 13.51B(1) 於此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、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第 352 條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	持有普通股份數目					總權益	所佔已發行股本百分率
	以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益			
鍾偉森	200,000	-	-	-	-	200,000	0.08%

附註：

- 於二零一三年六月三十日，本公司已發行普通股份總數為 259,685,288 股。

(b) 於相關法團股份之權益 — 萬科

董事姓名	持有普通股數目					總權益	所佔已發行股本百分率
	以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由所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	659,039	-	-	-	550,000	1,209,039	0.01%
關東武	1,175,700	-	-	-	750,000	1,925,700	0.02%
王文金	2,223,591	-	-	-	1,320,000	3,543,591	0.04%
陳志裕	-	-	500,203	-	-	500,203	0.04%

附註：

- 該等權益相當於萬科向其董事或僱員(作為實益擁有人)授出之購股權之權益，有關詳情載於下文(c)「萬科相關股份」分節。
- 於二零一三年六月三十日，萬科已發行普通A股總數為9,698,769,501股，其已發行普通B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)

(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零代價授出購股權，以認購萬科合共110,000,000股A股股份。各項購股權授予持有人權利認購萬科之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	於二零一三年
			六月三十日
			獎勵股份數目
			人民幣
張旭	二零一二年七月十二日至二零一四年四月二十四日	8.48	100,000
	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.48	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.48	225,000
			<u>550,000</u>
關東武	二零一二年七月十二日至二零一四年四月二十四日	8.48	300,000
	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.48	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.48	225,000
			<u>750,000</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	8.48	660,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.48	660,000
			<u>1,320,000</u>

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一三年六月三十日，董事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，使董事得到本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

於本期內，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之記錄，於二零一三年六月三十日，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	持有權益者之身分	股東 擁有權益 之股份總數	股權 百分率
萬科(附註1)	好倉	由所控制法團持有	194,763,966	75.0%
中信證券股份有限公司 (附註2)	好倉	由所控制法團持有	23,100,000	8.90%

附註：

- 誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments持有194,763,966股本公司之股份。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。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Shanghai Vanke Investment and Management Company Limited之直接全資附屬公司。Shanghai Vanke Investment and Management Company Limited為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，11,400,000股本公司之股份由Dragon Stream Investment Limited持有，而餘下11,700,000股本公司之股份則由CSI Capital Management Limited持有。Dragon Stream Investment Limited及CSI Capital Management Limited均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全資附屬公司。

根據上市規則第13.21條作出之披露

於二零一二年十二月二十八日，WK Property Financial Limited(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立融資協議(「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(「融資」)，最終到期日為融資協議訂立日起計三年，有關融資將用作應付本集團任何成員公司之一般營運資金需要。根據本公司就該銀行提供融資而向其作出之擔保，本公司契諾，於融資期內，萬科香港須持有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WK Property Financial Limited的全數已發行股本。如違反有關契諾，將構成融資協議項下之違約事件。