

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）

# 2017 中期報告

截至二零一七年六月三十日止六個月



# 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。截至二零一七年六月三十日止六個月(「期間」)之收入為港幣46,900,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣45,400,000元)，增幅為3%。增長主要由於期間內由麗晶中心之單位平均租金及停車場出租收入提升所帶動。

於二零一七年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值為港幣1,726,300,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,700,800,000元)，增幅為1%。本集團投資物業之估值方法並無變動，包括資本化率。抵銷添置投資物業港幣4,100,000元後，上半年錄得公允價值收益港幣21,400,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣35,300,000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24,900,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣26,700,000元)，減幅為7%。相關盈利減少主要由於行政開支增加及就提前終止租約自租戶收取之補償金減少所致。

## 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。於二零一七年六月三十日，該物業出租率維持於93%之高水平(二零一六年十二月三十一日：92%)，而於二零一七年六月三十日，平均租金為每平方呎港幣9.4元(二零一六年十二月三十一日：每平方呎港幣9.4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46,900,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣45,400,000元)。

期間內之經營毛利為港幣36,200,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣34,600,000元)，成本收入比率為23%(截至二零一六年六月三十日止六個月：24%)。於二零一六年十月，本集團開始升級麗晶中心之空調系統，將現有冷氣機更換成具有更佳能源效益及製冷效能並使用環保雪種的冷氣機。更換工程計劃於二零一七年完成，預算開支約為港幣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35,300,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣36,500,000元)。有關減少乃由於就提前終止租約自租戶收取之補償金減少所致。

# 管理層論述及分析 (續)

## 業務回顧 (續)

### 物業發展及融資

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」)而成立之特殊目的公司。TW6項目又稱柏傲灣，於二零一七年一月二十日首次推出發售時反應熱烈。截至本報告日期，約97%單位已預售，所得款項總額約為港幣94億元。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八月竣工。

本集團佔20%權益之聯營公司Gold Value Limited (「Gold Value」)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 (「提供按揭」)。Gold Value業務之資金由本集團與TW6夥伴按個別基準及各自於Gold Value之股權比例，以計息股東貸款之形式提供。

於二零一七年六月三十日，本集團於Ultimate Vantage及Gold Value之投資總額為港幣505,600,000元 (二零一六年十二月三十一日：港幣484,000,000元)。有關增加主要由於就TW6項目物業發展、銷售及市場推廣以及其他開支提供資金而墊款港幣15,200,000元及就提供按揭墊款港幣6,300,000元。

期間內，本集團分佔聯營公司盈利港幣125,000元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：分佔虧損港幣10,000元)。分佔盈利增加乃由於Gold Value就提供按揭賺取收入。

### 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6,000,000元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣5,100,000元)。增加主要由於期間內員工成本及應付中介控股公司萬科置業 (香港)有限公司 (「萬科香港」)之管理費增加。

### 融資收入及成本

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1,500,000元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣1,000,000元)。

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，本集團於本年及上年度期間內之融資成本微不足道。

# 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，並將供股之剩餘所得款項淨額（即於二零一五年十二月二十八日以總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。

本集團其後發現多項資金需求。由於手頭自由現金不足以及其他可用資金來源成本高昂或用途受到限制，於二零一六年八月九日及二零一七年六月五日，本集團決議將可供收購土地或物業項目的供股剩餘所得款項淨額重新分配如下：

- (i) 最多港幣 65,000,000 元用於撥付不包括在授予 Ultimate Vantage 以提供發展 TW6 項目之資金之銀行融資（「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；
- (ii) 最多港幣 35,000,000 元用於升級麗晶中心之空調系統；
- (iii) 最多港幣 350,000,000 元用於透過 Gold Value 提供按揭；及
- (iv) 餘額港幣 259,200,000 元用於收購土地或物業項目。

目的	按二零一六年		按二零一七年		截至	截至
	重新分配前	重新分配後	重新分配後	重新分配後	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	六月三十日	六月三十日
收購土地或物業	709.2	609.2	259.2	–	–	259.2
透過 Gold Value 提供按揭	–	–	350.0	(6.3)	(6.3)	343.7
不包括於 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	–	65.0	65.0	(17.4)	(17.4)	47.6
升級麗晶中心之空調系統	–	35.0	35.0	(11.8)	(11.8)	23.2
總計	709.2	709.2	709.2	(35.5)	(35.5)	673.7

詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十四日、二零一六年一月十三日、二零一六年八月九日及二零一七年六月五日有關變更供股所得款項淨額用途之公佈。

# 管理層論述及分析 (續)

## 財務回顧 (續)

### 流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日之本公司股東應佔權益為港幣2,892,700,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,858,100,000元)。增加乃由於本公司股東應佔期間內盈利港幣46,200,000元減派付二零一六年末期股息港幣11,700,000元所致。

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何計息債務及未提取銀行融資(二零一六年十二月三十一日：無)。於二零一七年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金為港幣716,300,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣703,900,000元)，其中港幣673,700,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣676,400,000元)來自剩餘之供股所得款項。本集團已重新分配供股之剩餘所得款項以為其可預見業務需求提供資金。本集團之投資物業目前並無承擔債務，於有需要時可作為額外現金資源。計及上述各項，預期本集團將有足夠營運資金應付其目前需求。

### 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。

由於本集團目前並無任何計息債務，故並無利率風險。

### 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團就升級麗晶中心空調系統將產生之資本開支承擔港幣23,200,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣32,900,000元)，其中港幣19,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣27,100,000元)已訂約，而港幣4,200,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣5,800,000元)已獲授權但未訂約。

### 或然負債及財務擔保

於二零一七年六月三十日，本集團有以下或然負債及財務擔保：

- (i) 公司擔保港幣960,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣960,000,000元)，作為TW6銀行融資之抵押。公司擔保乃按個別基準以及按本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。於二零一七年六月三十日，為數合共港幣4,800,000,000元之TW6銀行融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,014,300,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,388,300,000元)。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱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。
- (ii) 公司擔保合共港幣568,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣568,000,000元)，作為Ultimate Vantage就TW6項目預售申請向香港政府發出之承諾書所獲授銀行融資之抵押(「財務承諾融資」)。公司擔保乃按個別基準以及本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。於二零一七年六月三十日，為數合共港幣2,840,000,000元之財務承諾融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,407,700,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,407,700,000元)。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月十一日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十二日之通函。

# 管理層論述及分析 (續)

## 財務回顧 (續)

### 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團並無質押任何資產(二零一六年十二月三十一日：無)。

### 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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團有六名僱員(二零一六年十二月三十一日：六名)。由於僱員數目於二零一六年五月有所增加(二零一五年十二月三十一日：四名)，於期間內，員工成本(包括董事酬金)增至港幣4,000,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣3,300,000元)，應付萬科香港之管理費則增至港幣1,200,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣700,000元)。應付萬科香港之管理費乃就向本集團提供行政及管理服務按成本基準收取。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之員工充足情況。倘本集團招聘員工，彼等的薪酬及福利待遇將按照市況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一項界定供款強制性公積金計劃。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中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

## 展望

於二零一七年第二季度，香港經濟錄得良好表現，本地生產總值年度增長3.8%。受惠於全球經濟活動持續復甦帶動外貿增長以及訪港旅客回升及內需強勁利好本地零售銷售等因素，香港之租賃活動維持蓬勃。儘管充斥英國脫歐磋商結果及特朗普就任總統後的政策變動等不明朗因素，預期全球經濟復甦步伐將於本年度下半年持續。在此情況下，預期本集團之香港投資物業麗晶中心於本年度將維持穩定表現。

儘管政府近期採取措施壓抑樓市，惟香港住房價格仍持續上升。超低息環境、反映接近全民就業之穩健勞工市場及內地買家需求增加均令致住宅物業價格上升。因此，政府土地招標之競爭相當激烈，土地價格往往超出市場預期上限。然而，本集團過往多番嘗試透過政府招標收購土地，均未有成功。有鑑於此，本集團將探索更多物業收購渠道並分散目標，以審慎嚴謹的態度投資其現金資源。

代表董事會  
董事  
張旭

香港，二零一七年八月十八日



# 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21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二零一七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。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，上市公司必須編製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，使我們相信於二零一七年六月三十日之中期財務資料並無在所有重大方面按照《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

二零一七年八月十八日

# 綜合全面收益表

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	3	<b>46,903</b>	45,395
服務成本		<b>(10,696)</b>	(10,798)
<b>毛利</b>		<b>36,207</b>	34,597
其他收入	4	<b>156</b>	2,771
行政開支、租務及市場推廣開支		<b>(7,048)</b>	(6,052)
投資物業公允價值增加		<b>21,374</b>	35,300
<b>經營盈利</b>		<b>50,689</b>	66,616
融資收入	5(a)	<b>1,535</b>	970
融資成本	5(a)	<b>-</b>	(21)
		<b>52,224</b>	67,565
應佔聯營公司盈利／(虧損)		<b>125</b>	(10)
<b>除稅前盈利</b>	5	<b>52,349</b>	67,555
稅項支出	6	<b>(6,105)</b>	(5,549)
<b>期內及本公司股東應佔盈利及全面收益總額</b>		<b>46,244</b>	62,006
		港幣	港幣
<b>每股盈利 — 基本及攤薄</b>	7	<b>0.12</b>	0.16

載於第 12 至 21 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

於二零一七年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一七年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備		264	312
投資物業	9	1,726,290	1,700,810
於聯營公司之權益	10	9,743	484,036
添置投資物業之預付賬款		7,981	2,095
遞延稅項資產		-	186
		<b>1,744,278</b>	2,187,439
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	5,030	5,951
土地招標按金		-	25,000
應收一間聯營公司之款項	10	495,907	-
銀行結餘及現金		716,297	703,922
		<b>1,217,234</b>	734,873
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	(26,937)	(26,412)
應付予中介控股公司款項	13	(2,000)	(2,008)
應付稅項		(5,350)	(2,453)
		<b>(34,287)</b>	(30,873)
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,182,947</b>	704,000
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,927,225</b>	2,891,439
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(34,520)	(33,292)
<b>資產淨值</b>		<b>2,892,705</b>	2,858,147
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,895	3,895
儲備		2,888,810	2,854,252
<b>總權益</b>		<b>2,892,705</b>	2,858,147

載於第 12 至 21 頁之附註為本中期財務資料之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一七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
於二零一七年一月一日	<b>3,895</b>	<b>1,030,877</b>	<b>1,823,375</b>	<b>2,858,147</b>
截至二零一七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	-	-	<b>46,244</b>	<b>46,244</b>
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	<b>(11,686)</b>	<b>(11,686)</b>
於二零一七年六月三十日	<b>3,895</b>	<b>1,030,877</b>	<b>1,857,933</b>	<b>2,892,705</b>
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：				
期內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

載於第12至21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

截至二零一七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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得之現金淨額	<b>55,765</b>	29,551
已付利息及其他借貸成本	-	(21)
已付香港利得稅	<b>(1,794)</b>	(1,726)
<b>經營活動所得之現金淨額</b>	<b>53,971</b>	27,804
<b>投資活動</b>		
添置投資物業之預付賬款	<b>(5,886)</b>	-
添置投資物業之付款	<b>(4,106)</b>	-
已收銀行利息	<b>1,571</b>	952
聯營公司償還款項	-	8,400
向聯營公司墊支款項	<b>(21,489)</b>	(16,658)
<b>投資活動所耗之現金淨額</b>	<b>(29,910)</b>	(7,306)
<b>融資活動</b>		
已付股息	<b>(11,686)</b>	(11,686)
<b>融資活動所耗之現金淨額</b>	<b>(11,686)</b>	(11,686)
<b>現金及等值現金增加淨額</b>	<b>12,375</b>	8,812
<b>期初現金及等值現金</b>	<b>703,922</b>	715,728
<b>期末現金及等值現金</b>	<b>716,297</b>	724,540
<b>現金及等值現金結餘之分析</b>		
銀行結餘及現金	<b>716,297</b>	724,540

載於第 12 至 21 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及融資業務。

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二零一六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。此等修訂對中期財務資料內所編制或呈列本集團當前或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無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，管理層須作出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之判斷、估計及假設。實際結果與此等估計或有差異。

中期財務資料包括簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括自二零一六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中期財務資料第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)、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

物業發展及融資： 應佔聯營公司之業績，其主要業務為物業發展及融資

分部業績如下：

截至二零一七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 及融資 港幣千元	總計 港幣千元
收入	<b>46,903</b>	–	<b>46,903</b>
投資物業公允價值變動前之分部業績	<b>35,310</b>	<b>125</b>	<b>35,435</b>
投資物業公允價值增加	<b>21,374</b>	–	<b>21,374</b>
分部業績	<b>56,684</b>	<b>125</b>	<b>56,809</b>
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			<b>(5,995)</b>
融資收入			<b>1,535</b>
除稅前盈利			<b>52,349</b>
稅項支出			<b>(6,105)</b>
期間盈利			<b>46,244</b>

## 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 及融資 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)			(5,148)
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

### 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	96	2,723
其他	60	48
	<b>156</b>	<b>2,771</b>



# 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>(a) 融資收入及成本</b>		
<b>融資收入</b>		
一 銀行存款及銀行結餘之利息收入	<b>(1,535)</b>	(970)
<b>融資成本</b>		
一 應付予中介控股公司款項之利息開支(附註 16(d))	<b>-</b>	21
<b>(b) 其他</b>		
折舊	<b>48</b>	48
向界定供款計劃供款	<b>53</b>	39
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	<b>4,034</b>	3,276
自投資物業之應收租金扣除直接開支港幣 10,696,000 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣 10,798,000 元)	<b>(36,207)</b>	(34,597)

## 6 稅項支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>當期稅項</b>		
香港利得稅	<b>4,692</b>	4,039
過往年度超額撥備	<b>(1)</b>	(3)
	<b>4,691</b>	4,036
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	<b>1,414</b>	1,513
	<b>6,105</b>	5,549

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之 16.5% (截至二零一六年六月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。

應佔聯營公司稅項支出港幣 1,000 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：無) 已計入期間聯營公司業績。

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣46,244,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣62,006,000元)及期間內已發行股數389,527,932股(截至二零一六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(截至二零一六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。

### 8 股息

(a) 中期期間股息：

董事不建議就期間派付中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於中期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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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(截至二零一六年六月三十日 止六個月：港幣0.03元)	<b>11,686</b>	11,686

### 9 投資物業

	於二零一七年	於二零一六年
	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	<b>1,700,810</b>	1,619,900
添置	<b>4,106</b>	-
公允價值收益	<b>21,374</b>	80,910
於六月三十日/十二月三十一日	<b>1,726,290</b>	1,700,810

本集團之投資物業於二零一七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物業現有租約所產生租金收入淨額，當中計及租約的歸復收入潛力，再將該租金收入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的可資比較銷售交易。

# 未經審核中期財務資料附註 (續)

## 10 於聯營公司之權益

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	<b>3,427</b>	3,302
應收一間聯營公司之款項(非即期部分)(附註(b))	<b>6,316</b>	480,734
	<b>9,743</b>	484,036
應收一間聯營公司之款項(即期部分)(附註(b))	<b>495,907</b>	—

附註：

- (a) 本集團(1)於Ultimate Vantage Limited(「UVL」)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」)；及(2)於Gold Value Limited(「GVL」)擁有20%股權，該公司從事向TW6項目買家提供按揭貸款。
- (b) 應收聯營公司款項包括：
- (i) 應收UVL之款項港幣495,907,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣480,734,000元)，為無抵押、按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率2.2厘(二零一六年十二月三十一日：按香港銀行同業拆息加年利率2.2厘)計息及無固定還款期。於二零一七年六月三十日，預計有關款項將於一年內收回，故已分類為流動資產。於二零一六年十二月三十一日，有關金額預期於一年後收回，故分類為非流動資產。
- (ii) 應收GVL之款項港幣6,316,000元(二零一六年十二月三十一日：無)，為無抵押、按港元最優惠利率減年利率2.1厘計息及無固定還款期。預計有關款項將於一年後收回。
- (c) 於二零一四年四月二十二日，本公司與(其中包括)Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」，為本公司全資附屬公司，擁有UVL之20%股本權益)、UVL另一股東、UVL另一股東之母公司(「合營夥伴」)及UVL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。

根據股東協議之條文，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內披露。

# 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

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	370	1,009
未攤銷應收租金	1,928	1,773
其他應收款項	82	372
其他按金	2,511	2,464
預付賬款	139	333
	<b>5,030</b>	<b>5,951</b>

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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	357	954
31至90日	13	55
	<b>370</b>	<b>1,009</b>

於二零一七年六月三十日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一六年十二月三十一日：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

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	<b>2,462</b>	2,024
已收按金	<b>22,998</b>	22,666
應計費用	<b>1,477</b>	1,722
	<b>26,937</b>	26,412

除就物業收取之租務及其他按金港幣11,158,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣12,689,000元)及其他應付款項港幣333,000元(二零一六年十二月三十一日：無)預期將於一年後償還外，所有其他應付款項及應計費用預期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 資本承擔

於二零一七年六月三十日，尚未支付及並未於中期財務資料作出撥備之資本承擔如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約	<b>19,020</b>	27,056
已授權但未訂約	<b>4,226</b>	5,849
	<b>23,246</b>	32,905

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 15 或然負債及財務擔保

- (i) 於二零一四年六月三十日，UVL訂立融資協議，涉及金融機構銀團向UVL授出承諾定期貸款融資高達港幣4,800,000,000元(「TW6貸款融資」)以提供發展TW6項目所需資金。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(「第一項公司擔保」)。有關提供第一項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。於二零一七年六月三十日，UVL已從TW6貸款融資總金額港幣4,800,000,000元中動用港幣2,014,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,388,000,000元)。
- (ii) 於二零一六年八月十一日，本公司(作為擔保人)訂立融資函，內容有關金融機構向UVL授出總金額最多港幣2,840,000,000元之財務承諾融資。融資函乃為出具財務承諾以支持TW6項目的預售申請(「TW6財務承諾」)。本公司及合營夥伴須就UVL於TW6財務承諾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。本公司已據此就本金總額港幣568,000,000元提供擔保(「第二項公司擔保」)。有關提供第二項公司擔保之詳情於本公司日期為二零一六年八月十一日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十二日之通函內披露。於二零一七年六月三十日，UVL已從TW6財務承諾總金額港幣2,840,000,000元中動用港幣2,408,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,408,000,000元)。
- (iii) 董事認為本公司不大可能因第一項公司擔保及第二項公司擔保而面臨申索。由於第一項公司擔保及第二項公司擔保之公允價值無法以可觀察市場數據可靠計量，且概無就提供第一項公司擔保及第二項公司擔保已收或應收任何代價，故本公司並未就該等公司擔保確認任何遞延收入。

### 16 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收同系附屬公司租金及管理費收入(附註(a))	-	156
應付予中介控股公司之管理及行政費(附註(b))	(1,185)	(681)
主要管理人員薪酬(附註(c))	(2,403)	(2,330)
應付予中介控股公司之利息(附註(d))	-	(21)

## 未經審核中期財務資料附註(續)

### 16 與關聯方重大交易(續)

附註：

- (a) 上一期間之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) 管理及行政費乃按雙方所協定條款徵收。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香港銀行同業拆息加年利率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」）考慮到本集團之營運規模及複雜程度，認為現有安排恰當。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或行政總裁，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

張旭先生於二零一七年六月三十日獲委任為萬科之執行董事。除此之外，自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報刊發當日以來，概無其他董事變動資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條於本中期報告披露。

### 董事於股份或債券之權益

於二零一七年六月三十日，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	0.009%
關東武	A 股	720,700	-	-	-	-	720,700	0.007%
陳志裕	H 股	-	-	500,203	-	-	500,203	0.038%

附註：於二零一七年六月三十日，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，於二零一七年六月三十日，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<sup>(續)</sup>

### 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已被接納為事業合夥人。全體事業合夥人將其集體獎金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集體獎金所產生之或然責任前支付予任何特定合夥人。全體事業合夥人已簽署《持股計劃合夥人》。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

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，於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，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 2,024,000,000 元，超過上市規則第 14.07(1) 條所界定之資產比例 8%。

於二零一七年六月三十日，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	(a)	496
Ultimate Vantage 貸款融資擔保	(b)	960
Ultimate Vantage 財務承諾融資之擔保	(c)	568
合計		2,024

附註：

- (a) 有關結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預計於一年內收回。
- (b) 該貸款融資以（其中包括）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 TW6 項目之合約完成證明書後滿六個月當日（以較早者為準）。
- (c) 財務承諾融資以（其中包括）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抵押。佣金按根據融資函發出之承諾書金額及經發信方公平磋商後釐定之一般商業利率計算。融資函之最後到期日為以下較早者：(i) 二零二零年六月三十日；或(ii) 地政總署署長出具有關 TW6 項目之出讓同意時，或倘並無出讓同意，則地政總署署長出具有關 TW6 項目之合規證書及獲授權人士向地政總署署長出具證書確認已根據同意出售之 TW6 項目內該等單位之裝置及裝修將根據有關 TW6 項目住宅單位及泊車位之買賣協議（「買賣協議」）之條款及條件納入時；或(iii) 其他合營夥伴律師根據買賣協議之條款設立之利益相關人士賬戶內 TW6 項目之預售按金總額足以應付完成 TW6 項目所需未清發展成本時；或(iv) 完成 TW6 項目所需未清發展成本減至零時。

## 其他資料<sup>(續)</sup>

以下所載為 Ultimate Vantage 於二零一七年六月三十日之財務狀況表及本集團應佔權益。

		Ultimate Vantage 之財務狀況表	本集團應佔權益
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產		6,475	1,295
應付股東貸款	(a)	(2,718)	(496)
其他流動負債		(347)	(69)
非流動負債		(3,393)	(679)
資產淨值		17	3

附註：

(a) 有關結餘為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率 2.2 厘計息及無固定還款期，並預期將於一年內償還。

### 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](http://www.vankeoverseas.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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](mailto: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)。