

vanke

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）

2018 中期報告

截至二零一八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

公司秘書

陸治中(於二零一八年一月二十九日辭任)

賴愛慧(於二零一八年一月二十九日獲委任)

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

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」)之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。截至二零一八年六月三十日止六個月(「期間」)之收入約為港幣50,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣46,900,000元)，增幅約為7%。增長主要由於期間內由麗晶中心出租率有所改善及其單位平均租金提升所致。

於二零一八年六月三十日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,968,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,830,000,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業約港幣2,000,000元後，期間錄得公允價值收益約港幣136,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣21,400,000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約為港幣35,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣24,900,000元)，增幅約為41%。有關增加乃主要由於本集團租務及物業管理業務收入及利息收入上升所致。

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。於二零一八年六月三十日，該物業出租率維持於98%之高水平(二零一七年十二月三十一日：97%)，而於二零一八年六月三十日，平均租金為每平方呎港幣9.7元(二零一七年十二月三十一日：每平方呎港幣9.5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約為港幣50,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣46,900,000元)。

期間內之經營毛利約為港幣39,600,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣36,200,000元)，成本收入比率約為21%(截至二零一七年六月三十日止六個月：23%)。於二零一六年十月，本集團開始升級麗晶中心之空調系統，將現有空調系統更換成具有更佳能源效益及製冷效能的環保製冷器之空調系統。更換工程經已於二零一八年第一季度完成，總開支約為港幣31,000,000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約為港幣38,900,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣35,300,000元)。有關增加乃主要由於經營毛利增加所致。

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即接獲大量購樓意向登記。截至二零一八年八月十六日止，約99%單位已預售，所得款項總額約為港幣99億元。按照目前估計，TW6項目將於二零一八年下半年竣工。

本集團佔20%權益之聯營公司金滙隆有限公司(「金滙隆」)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」)。金滙隆業務之資金由本集團與TW6夥伴按個別基準及各自於金滙隆之股權比例，以計息股東貸款之形式提供。

本集團於Ultimate Vantage及金滙隆(統稱「該等聯營公司」)的投資總額包括應佔本集團於該等聯營公司的資產淨值及應收該等聯營公司款項，於二零一八年六月三十日約為港幣253,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣372,700,000元)。期間內本集團的投資總額減少主要由於Ultimate Vantage償還款項約港幣142,700,000元(自Ultimate Vantage就TW6項目收取之銷售所得款項撥付)及金滙隆償還部分款項約港幣8,900,000元(自TW6項目買家向金滙隆償還按揭撥付)(統稱「該等聯營公司付款」)。期間內，本集團亦向金滙隆授出額外墊款約港幣31,500,000元作為提供按揭之用，並自Ultimate Vantage收取墊款約港幣321,300,000元，有關款項為Ultimate Vantage按其股東各自之股權比例而向其所有股東墊付之墊款。

期間內分部盈利約港幣4,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣100,000元)，主要來自應佔聯營公司盈利、向金滙隆提供墊款所涉及手續費及利息。

期間內，本集團應佔聯營公司盈利約港幣800,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣100,000元)。應佔盈利增加乃主要由於Ultimate Vantage於期間內賺取利息收入。

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)約為港幣5,500,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣6,000,000元)。減少主要由於期間內員工成本減少所致。

融資收入

於期間內，供股(定義見下文)所得餘下所得款項淨額及部分該等聯營公司付款已存入銀行以賺取利息收入。期間內融資收入約港幣7,400,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣1,500,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入由截至二零一七年六月三十日止期間約港幣1,500,000元增加至截至二零一八年六月三十日止期間約港幣4,000,000元，此乃主要由於銀行利率及銀行結餘上升所致；以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣3,400,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

報告期後事項

於報告日期後並無發生對或可能對本集團之經營、業績或財務狀況有重大影響之其他事項。

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。於二零一五年十二月將所得款項當中港幣323,000,000元用於償還結欠銀行貸款後，尚剩餘港幣709,200,000元可供本集團動用。

誠如本公司於二零一八年二月二十六日的公告所披露，本集團已議決重新分配截至該日之供股全部剩餘所得款項淨額作收購土地或物業項目之用。於期間內，本公司按以下用途已動用或擬動用供股所得款項淨額：

目的	於		於		於
	二零一八年 一月一日	期內 已動用金額	二零一八年 二月二十六日	重新分配	二零一八年 六月三十日
	未動用總額	已動用金額	未動用總額	已動用總額	未動用總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收購土地或物業	259	-	134	393	-
透過金滙隆提供按揭 不包括於TW6銀行融資許可用途內	122	(15)	(107)	-	(243)
之銷售及市場推廣開支及其他支出	19	-	(19)	-	(46)
升級麗晶中心之空調系統	13	(5)	(8)	-	(27)
總計	413	(20)	-	393	(316)

本公司於日期為二零一八年二月二十六日之公告內所披露之所得款項擬定用途概無重大變動。當出現合適機會時，本集團擬將剩餘所得款項淨額用作收購土地或物業項目。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日之本公司股東應佔權益約為港幣3,160,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣3,001,600,000元)。增加乃由於本公司股東應佔期間內盈利約港幣171,000,000元減二零一七年末期股息約港幣11,700,000元所致。

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何計息債務及未提取銀行融資(二零一七年十二月三十一日：無)。因此，於二零一八年六月三十日，本集團之淨資產負債比率(按計息債務總額減去銀行結餘及現金再除以總權益計算)為零(二零一七年十二月三十一日：零)。於二零一八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為港幣1,278,700,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣865,900,000元)，其中約港幣393,200,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣413,400,000元)來自剩餘之供股所得款項。本集團已重新分配部分供股之剩餘所得款項以為其於未來收購土地或物業項目時提供資金。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。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧 (續)

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

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。於二零一七年十二月三十一日，本集團就升級麗晶中心空調系統將予產生之資本開支產生承擔約港幣6,800,000元，其中約港幣2,800,000元已訂約，而約港幣4,000,000元已獲授權但未訂約。

或然負債及財務擔保

於二零一八年六月三十日，本集團並無尚未償還或然負債及財務擔保(二零一七年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團並無質押任何資產(二零一七年十二月三十一日：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

於二零一八年六月三十日，本集團有四名僱員(二零一七年十二月三十一日：六名)。由於僱員人數下降，故期間內員工成本(包括董事酬金)下降至約港幣3,200,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣4,000,000元)。

萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)按成本基準為本集團提供行政及管理支援。期間內應付萬科香港之費用總額約為港幣1,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣1,200,000元)，增幅主要歸因於辦公室管理開支上升。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之員工配備充足情況。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(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

管理層論述及分析 (續)

展望

香港物業價格於二零一八年上半年升勢顯著。有鑑於此，香港政府近日已提出新房市冷卻措施，當中包括就一手空置住宅單位徵收空置稅，增加公營房屋供應及為預售樓花同意方案下所推售的單位數目設立下限。

隨著中美貿易戰升溫及受加息週期影響，加上上述的新房屋措施，香港經濟及物業市場將面臨不明朗因素。因此，預期二零一八年下半年的市場氣氛可能會較上半年冷淡，而物業價格於二零一八年下半年將相對維持穩定。本集團為達致業務多元化及擴展業務持續積極於香港或海外房市尋求機遇，惟本集團會審慎物色合適目標。

本集團之香港投資物業麗晶中心之出租率及平均租金預期於二零一八年下半年維持目前之高水平。此外，TW6項目的已竣工單位預期將於二零一八年交付予買家。因此，本集團預期TW6項目會於二零一八年下半年帶來可觀盈利。

代表董事會
董事
張旭

香港，二零一八年八月十七日

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二零一八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「實體之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，使我們相信於二零一八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

二零一八年八月十七日

綜合全面收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	3	50,328	46,903
服務成本		(10,705)	(10,696)
毛利		39,623	36,207
其他收入	4	194	156
行政開支、租務及市場推廣開支		(6,336)	(7,048)
投資物業公允價值增加		136,005	21,374
經營盈利		169,486	50,689
融資收入	5(a)	7,440	1,535
		176,926	52,224
應佔聯營公司業績		756	125
除稅前盈利	5	177,682	52,349
稅項支出	6	(6,718)	(6,105)
期內及本公司股東應佔盈利及全面收益總額		170,964	46,244
		港幣	港幣
每股盈利 — 基本及攤薄	7	0.44	0.12

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

於二零一八年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一八年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
機器及設備		168	216
投資物業	9	1,968,000	1,830,000
於聯營公司之權益	10	246,932	223,772
		2,215,100	2,053,988
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	6,056	5,860
土地招標按金		50,000	–
應收聯營公司之款項	10	6,429	148,884
可收回稅項		261	2,759
銀行結餘及現金		1,278,730	865,905
		1,341,476	1,023,408
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	(29,903)	(34,667)
應付予中介控股公司款項	13	(1,408)	(2,277)
應付予聯營公司款項	10	(321,316)	–
應付稅項		(3,391)	(662)
		(356,018)	(37,606)
流動資產淨值		985,458	985,802
總資產減流動負債		3,200,558	3,039,790
非流動負債			
遞延稅項負債		(39,670)	(38,180)
資產淨值		3,160,888	3,001,610
資本及儲備			
股本		3,895	3,895
儲備		3,156,993	2,997,715
總權益		3,160,888	3,001,610

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

截至二零一八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
於二零一八年一月一日	3,895	1,030,877	1,966,838	3,001,610
截至二零一八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	-	-	170,964	170,964
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	(11,686)	(11,686)
於二零一八年六月三十日	3,895	1,030,877	2,126,116	3,160,888
於二零一七年一月一日	3,895	1,030,877	1,823,375	2,858,147
截至二零一七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	-	-	46,244	46,244
已批准之上年度末期股息(附註8(b))	-	-	(11,686)	(11,686)
於二零一七年六月三十日	3,895	1,030,877	1,857,933	2,892,705

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

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動		
經營(所耗)/所得之現金淨額	(16,583)	55,765
已付香港利得稅	-	(1,794)
經營活動(所耗)/所得之現金淨額	(16,583)	53,971
投資活動		
添置投資物業之預付賬款	-	(5,886)
添置投資物業之付款	(7,197)	(4,106)
已收銀行利息	3,530	1,571
已收一間聯營公司之利息	3,394	-
聯營公司償還款項	151,594	-
來自聯營公司的墊款	321,316	-
向聯營公司墊支款項	(31,543)	(21,489)
投資活動所得/(所耗)之現金淨額	441,094	(29,910)
融資活動		
已付股息	(11,686)	(11,686)
融資活動所耗之現金淨額	(11,686)	(11,686)
現金及等值現金增加淨額	412,825	12,375
期初現金及等值現金	865,905	703,922
期末現金及等值現金	1,278,730	716,297
現金及等值現金結餘之分析		
銀行結餘及現金	1,278,730	716,297

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，以及物業發展及融資業務。

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。

除若干會反映在截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表之會計政策變動外，中期財務資料乃根據與截至二零一七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。會計政策變動的詳情載列如下。

香港會計師公會已頒佈一系列於本集團當前會計期間首次生效之新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本。當中香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」與本集團之財務報表有關。

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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號將取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」有關金融工具會計處理之現行標準。香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定，包括金融資產減值之計量及對沖會計處理。本集團已受到香港財務報告準則第9號有關計量金融資產減值的影響。

香港財務報告準則第9號之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式規定，毋須再待發生虧損事件即可確認減值虧損。相反，公司須確認及計量12個月的預期信貸虧損或整個期限的預期信貸虧損，視乎資產以及事實及情況而定。應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損，惟不會對本集團造成重大財務影響。

未經審核中期財務資料附註(續)

2 主要會計政策及編製基準(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號就確認客戶合約收入制定一項全面框架。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收入」(涵蓋銷售貨品及提供服務所產生收益)及香港會計準則第11號「建築合約」(規定建築合約收入之會計處理)之現行收入標準。

目前，本集團之物業發展活動僅由一間聯營公司在香港進行。該唯一物業項目於二零一七年開始預售，估計該項目將於二零一八年下半年完成。本集團已評估根據新準則之控制權轉移法(transfer-of-control approach)，物業銷售收入將於合法轉讓完成(即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益)時確認。因此，並不會對中期財務資料造成財務影響。

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。附註包括對理解自二零一七年年末財務報表結算以來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「實體之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的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本中期財務資料。

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： 應佔主要業務為物業發展及融資之聯營公司之業績、應收一間聯營公司之手續費收入及利息收入

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：

截至二零一八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	50,328	–	50,328
投資物業公允價值變動前之分部業績	38,869	4,261	43,130
投資物業公允價值增加	136,005	–	136,005
分部業績	174,874	4,261	179,135
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(5,499)
融資收入 — 銀行利息收入			4,046
除稅前盈利			177,682
稅項支出			(6,718)
期間盈利			170,964

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

未經審核中期財務資料附註(續)

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
手續費收入	111	–
就提前終止租約而應向租戶收取之補償金	32	96
其他	51	60
	194	156

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
(a) 融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	(4,046)	(1,535)
應收一間聯營公司款項之利息收入	(3,394)	–
	(7,440)	(1,535)
(b) 其他		
折舊	56	48
向界定供款計劃供款	37	53
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	3,260	4,034
自投資物業之應收租金扣除直接開支港幣10,705,000元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣10,696,000元)	(39,623)	(36,207)

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	5,228	4,692
過往年度超額撥備	-	(1)
	5,228	4,691
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	1,490	1,414
	6,718	6,105

香港利得稅乃按期間估計應課稅盈利之16.5%(截至二零一七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8,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月:港幣1,000元)已計入期間聯營公司業績。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣170,964,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月:港幣46,244,000元)及期間內已發行股數389,527,932股(截至二零一七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(截至二零一七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(截至二零一七年六月三十日止六個月:無)。

未經審核中期財務資料附註(續)

8 股息(續)

(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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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 (截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣0.03元)	11,686	11,686

9 投資物業

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
	於一月一日	1,830,000
添置	1,995	28,220
公允價值收益	136,005	100,970
於六月三十日/十二月三十一日	1,968,000	1,830,000

本集團之投資物業於二零一八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。

10 於聯營公司之權益及應收/應付聯營公司款項

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
	應佔資產淨值	4,104
應收一間聯營公司之款項(非即期部分)(附註(a))	242,828	220,424
	246,932	223,772
應收聯營公司之款項(即期部分)(附註(a))	6,429	148,884
應付一間聯營公司之款項(即期部分)(附註(a))	(321,316)	-

未經審核中期財務資料附註(續)

10 於聯營公司之權益及應收／應付聯營公司(續)

附註：

(a) 應收／應付聯營公司之款項包括：

- (i) 於二零一八年六月三十日，應付Ultimate Vantage Limited(「UVL」)之款項為港幣321,316,000元，有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。於二零一七年十二月三十一日，應收UVL之款項為港幣142,683,000元，有關款項為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2.2厘計息及將於期間內悉數收回。
- (ii) 應收金滙隆有限公司(「金滙隆」)之款項為港幣249,257,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣226,625,000元)，有關款項為無抵押、按港元最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣6,429,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣6,201,000元)將於一年內收回，餘額港幣242,828,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣220,424,000元)將於一年後收回。

(b) UVL擁有西鐵荃灣西站TW6發展項目(「TW6項目」，又稱「柏傲灣」)之發展權。本集團亦擁有金滙隆之20%股權，該公司從事向TW6項目買家提供按揭貸款。

(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(「合營夥伴附屬公司」)、合營夥伴附屬公司之母公司(「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告及本公司日期為二零一四年五月十五日之通函內披露。

11 應收賬款及其他應收款項

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	867	735
未攤銷應收租金	1,338	1,913
其他應收款項	928	409
按金	2,655	2,529
預付賬款	268	274
	6,056	5,860

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(續)

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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	730	717
31至90日	137	18
	867	735

於二零一八年六月三十日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一七年十二月三十一日：無)。

12 其他應付款項及應計費用

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
其他應付款項	1,540	1,502
已收按金	24,452	23,934
應計費用	3,911	9,231
	29,903	34,667

除就物業收取之租務及其他按金港幣14,072,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣9,441,000元)預期將於一年後償還外，所有其他應付款項、已收租務及其他按金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。

未經審核中期財務資料附註(續)

14 資本承擔

於二零一八年六月三十日，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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約	-	2,755
已授權但未訂約	-	4,024
	-	6,779

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付予中介控股公司之管理及行政費(附註(a))	(1,284)	(1,185)
主要管理人員薪酬(附註(b))	(1,238)	(2,403)

附註：

(a) 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。

(b) 主要管理人員乃指本公司董事及高級管理層。

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「實體之獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱，其無保留意見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，本公司並未委任董事會（「董事會」）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。

董事會認為，鑑於本集團業務之規模及複雜程度，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

自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報刊發當日以來，概無董事資料變動須根據上市規則第 13.51B(1) 條於本中期報告披露。

董事於股份或債券之權益

於二零一八年六月三十日，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 — 萬科企業股份有限公司(「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	150,700	-	-	-	-	150,700	0.002%
陳志裕	H 股	-	-	500,203	-	-	500,203	0.038%

附註：於二零一八年六月三十日，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，於二零一八年六月三十日，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分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於封閉式管理，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一份投資管理及持股協議。張旭先生及關東武女士是該計劃的受益人。

除上文所述者外，於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。

於期間內，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，於二零一八年六月三十日，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%
中信証券股份有限公司(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。

其他資料^(續)

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)。