

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 萬科置業(海外)有限公司 Vanke Property (Overseas) Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

## 截至二零一四年六月三十日止六個月 未經審核業績公佈

### 中期業績

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」董事會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核中期業績如下：

### 綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	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
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

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	未經審核 於 二零一四年 六月三十日 港幣千元	經審核 於 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
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
		<u>1,841,388</u>	<u>1,773,902</u>
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
		<u>375,614</u>	<u>368,884</u>
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		(151,555)	(151,658)
一年內到期之銀行貸款，有抵押		(5,500)	(5,500)
應付稅項		(2,477)	(467)
		<u>(185,583)</u>	<u>(182,360)</u>
流動資產淨值		<u>190,031</u>	<u>186,524</u>
總資產減流動負債		<u>2,031,419</u>	<u>1,960,426</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款，有抵押		(511,500)	(510,000)
遞延稅項負債		(28,665)	(27,767)
		<u>(540,165)</u>	<u>(537,767)</u>
資產淨值		<u>1,491,254</u>	<u>1,422,659</u>
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
保留盈利		1,488,658	1,420,063
總權益		<u>1,491,254</u>	<u>1,422,659</u>

## 附註

### 1. 一般資料

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（「香港聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan 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。

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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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的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。此等修訂本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的資產、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。

### 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的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：

	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
截至二零一四年六月三十日止期間			
營業額	<u>42,704</u>	<u>-</u>	<u>42,704</u>
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	<u>64,570</u>	<u>-</u>	<u>64,570</u>
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			<u>(10,798)</u>
除稅前盈利			80,900
稅項支出			<u>(4,514)</u>
期內盈利			<u>76,386</u>
截至二零一三年六月三十日止期間			
營業額	<u>40,577</u>	<u>-</u>	<u>40,577</u>
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	<u>66,980</u>	<u>-</u>	<u>66,980</u>
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			<u>(4,281)</u>
除稅前盈利			85,722
稅項支出			<u>(3,539)</u>
期內盈利			<u>82,183</u>

#### 4. 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
<b>(a) 融資收入及成本</b>		
<b>融資收入</b>		
銀行存款及結餘之利息收入	<u>-</u>	<u>(314)</u>
<b>融資成本</b>		
一須於五年內全數償還之銀行貸款 之利息開支	6,919	2,094
一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	-
一其他借貸成本	<u>1,640</u>	<u>2,187</u>
	<u>10,798</u>	<u>4,281</u>
<b>(b) 其他</b>		
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	<u>(32,977)</u>	<u>(30,872)</u>

#### 5. 稅項支出

	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
<b>當期稅項</b>		
香港利得稅	3,393	3,246
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	<u>1,121</u>	<u>293</u>
	<u>4,514</u>	<u>3,539</u>

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。

截至二零一四年六月三十日止六個月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。

## 7. 股息

### (a) 期間內股息：

本公司之董事(「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)	<u>7,791</u>	<u>7,791</u>

## 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的可能性而釐定。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(a))	<u>386,938</u>	<u>383,790</u>
	<u>390,260</u>	<u>387,120</u>
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	<u>343,452</u>	<u>343,452</u>

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。
- (b) 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。

## 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
	<u>3,653</u>	<u>3,720</u>

應收賬款主要為應收本集團投資物業租戶之應收租金。本集團有既定的收取租金信貸政策。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
	<u>1,012</u>	<u>715</u>

## 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
	<u>26,051</u>	<u>24,735</u>

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。

## 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，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。

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貸款融資，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。於本公佈日，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。

本集團的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)。

### 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。

## 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。

## 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。

## 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)。

## 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。

## 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》(「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所區分，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。

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闕東武女士分擔。

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十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)買賣本公司證券設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

### **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，惟經由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「**實體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即將寄發予本公司之股東之中期報告內。本中期財務資料亦已由本公司之審核委員會審閱。

### **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。

## 公佈業績及中期報告

本業績公佈登載於本公司網站[www.vankeoverseas.com](http://www.vankeoverseas.com)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站。

## 董事會成員

於本公佈日，董事為：

執行董事：

張旭先生、闕東武女士

非執行董事：

王文金先生、陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、鍾偉森先生、岑信江先生

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
執行董事  
闕東武

香港，二零一四年八月五日