

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就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之任何損失承擔任何責任。

vanke 万科
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)

截至二零一五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二零一五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
截至二零一五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 二零一五年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 |
| 收入 | 3 | 44,506 | 42,704 |
| 服務成本 | | (9,969) | (9,727) |
| 毛利 | | 34,537 | 32,977 |
| 其他收入 | | 86 | 41 |
| 行政開支、租務及市場推廣開支 | | (6,240) | (5,882) |
| 投資物業公允價值增加 | 8 | 67,720 | 64,570 |
| 經營盈利 | | 96,103 | 91,706 |
| 融資成本 | 4(a) | (6,286) | (10,798) |
| 應佔聯營公司虧損 | | 89,817 (8) | 80,908 (8) |
| 除稅前盈利 | 4 | 89,809 | 80,900 |
| 稅項支出 | 5 | (4,706) | (4,514) |
| 本公司股東應佔期內盈利及全面收益總額 | | <u>85,103</u> | <u>76,386</u> |
| | | 港幣元 | 港幣元 |
| 每股盈利—基本及攤薄 | 6 | <u>0.33</u> | <u>0.29</u> |

本公司股東已獲派及應獲派之股息詳情載於附註7。

綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

| | 附註 | 未經審核 於二零一五年 六月三十日 港幣千元 | 經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-----------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 機器及設備 | | 456 | 11 |
| 投資物業 | 8 | 1,561,930 | 1,494,210 |
| 於聯營公司之權益 | 9 | 428,912 | 408,351 |
| 遞延稅項資產 | | 1,365 | 1,613 |
| | | <u>1,992,663</u> | <u>1,904,185</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款項 | 10 | 5,227 | 3,709 |
| 可收回稅項 | | 13 | 17 |
| 應收聯營公司款項 | 9 | - | 21,000 |
| 銀行結餘及現金 | | 18,104 | 11,986 |
| | | <u>23,344</u> | <u>36,712</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 11 | (28,599) | (25,206) |
| 應付中介控股公司款項 | | (1,388) | (1,378) |
| 一年內到期之銀行貸款，有抵押 | | (321,500) | (330,000) |
| 應付稅項 | | (4,291) | (2,297) |
| | | <u>(355,778)</u> | <u>(358,881)</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(332,434)</u> | <u>(322,169)</u> |
| 總資產減流動負債 | | 1,660,229 | 1,582,016 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | (30,494) | (29,593) |
| 資產淨值 | | <u>1,629,735</u> | <u>1,552,423</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 2,596 | 2,596 |
| 保留盈利 | | 1,627,139 | 1,549,827 |
| 總權益 | | <u>1,629,735</u> | <u>1,552,423</u> |

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16之適用披露規定而編製。

中期財務資料乃根據與截至二零一四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。附註包括自二零一四年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。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)、折舊、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：

| | 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 |
|--------------------|---------------------|--------------|----------------|
| 截至二零一五年六月三十日止六個月 | | | |
| 收入 | <u>44,506</u> | <u>-</u> | <u>44,506</u> |
| 投資物業公允價值變動前之分部業績 | 33,114 | (8) | 33,106 |
| 投資物業公允價值增加 | <u>67,720</u> | <u>-</u> | <u>67,720</u> |
| 分部業績 | 100,834 | (8) | 100,826 |
| 總辦事處及企業開支(扣除未分配收入) | | | (4,710) |
| 折舊 | | | (21) |
| 融資成本 | | | <u>(6,286)</u> |
| 除稅前盈利 | | | 89,809 |
| 稅項支出 | | | <u>(4,706)</u> |
| 期間盈利 | | | <u>85,103</u> |

| | 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六個月 | | | |
| 收入 | <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> |
| 期間盈利 | | | <u>76,386</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 | |
|---|------------------------|-----------------|
| | 二零一五年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 |
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行貸款之利息開支 | 4,266 | 6,919 |
| 應付中介控股公司款項之利息開支 | - | 2,239 |
| 其他借貸成本 | <u>2,020</u> | <u>1,640</u> |
| | <u>6,286</u> | <u>10,798</u> |
| (b) 其他 | | |
| 折舊 | 21 | 1 |
| 向界定供款計劃供款 | 32 | 28 |
| 薪金、工資及其他福利(包括董事酬金) | 2,973 | 2,874 |
| 投資物業應收租金經扣除港幣9,969,000元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣9,727,000元) 之直接開支 | <u>(34,537)</u> | <u>(32,977)</u> |

5. 稅項支出

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 當期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 3,557 | 3,393 |
| 遞延稅項 | | |
| 產生及撥回暫時差異 | <u>1,149</u> | <u>1,121</u> |
| | <u>4,706</u> | <u>4,514</u> |

香港利得稅乃按期間內估計應課稅盈利之16.5%(截至二零一四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(截至二零一四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85,103,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣76,386,000元)及期間內已發行股數259,685,288股(截至二零一四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(截至二零一四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) 中期期間股息：

董事不建議派付期間內之中期股息(截至二零一四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 | |
|---|--------------|--------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 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(截至二零一四年六月三十日 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二零一五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(二零一四年十二月三十一日：威格斯資產評估顧問有限公司)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將現有租金收入淨額以合適之資本化率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67,720,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣64,570,000元)。

9. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

| | 於二零一五年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 應佔資產淨值 | 3,313 | 3,321 |
| 應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a)) | 425,599 | 405,030 |
| | <u>428,912</u> | <u>408,351</u> |
| 應收聯營公司款項(即期部分)(附註(b)) | - | 21,000 |

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(二零一四年十二月三十一日：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厘計息，並於期間內全數收回。
- (c) 於二零一四年四月二十二日，主要包括本公司、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)、UVL之另一名股東(「合營夥伴」)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

| | 於二零一五年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 應收賬款 | 2,014 | 577 |
| 攤銷應收租金 | 282 | 105 |
| 其他應收款項 | 12 | 6 |
| 按金 | 2,408 | 2,408 |
| 預付賬款 | 511 | 613 |
| | <u>5,227</u> | <u>3,709</u> |

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，基於收入確認日期之應收賬款之賬齡分析如下：

| | 於二零一五年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 0至30日 | 1,605 | 547 |
| 31至90日 | 398 | 30 |
| 超過90日 | 11 | - |
| | <u>2,014</u> | <u>577</u> |

11. 其他應付款項及應計費用

| | 於二零一五年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 其他應付款項 | 2,902 | 1,705 |
| 已收按金 | 22,149 | 20,987 |
| 應計費用 | 3,548 | 2,514 |
| | <u>28,599</u> | <u>25,206</u> |

除收取物業之租務按金港幣4,984,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣4,371,000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

於截至二零一五年六月三十日止六個月(「期間」)，本集團的未經審核之收入為港幣45,000,000元，去年同期則為港幣43,000,000元。增長主要於期間內由麗晶中心的單位平均租金提升所帶動。

於二零一五年六月三十日，本集團於麗晶中心的投資公允價值為港幣1,562,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,494,000,000元)，以致上半年錄得公允價值收益港幣68,000,000元。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於期間內的相關盈利為港幣17,000,000元，而去年同期則為港幣12,000,000元。相關盈利增加主要是由於收入增加以致經營毛利增加及減省融資成本所致。

租務及物業管理

本集團的投資物業包括位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磳街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，相當於麗晶中心的總建築面積約64%。

於期間內，本集團重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一五年六月三十日，該物業出租率維持於95%的高水平(二零一四年十二月三十一日：95%)，而於二零一五年六月三十日，平均每月租金升至每平方呎港幣9.0元(二零一四年十二月三十一日：每平方呎港幣8.7元)。除了每月租金，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，此管理費用收入亦反映為本集團收入之內。

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的分部盈利為港幣33,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣32,000,000元)。

物業發展

本集團已於二零一三年八月完成收購Ultimate Vantage Limited(「**Ultimate Vantage**」)的20%權益。Ultimate Vantage擁有西鐵荃灣西站六區物業發展項目的發展權(「**TW6項目**」)。收購的最終代價為港幣727,900,000元，其中港幣150,000,000元延後償還，並以一個月香港銀行同業拆息加年利率2.8厘計息，直至實際償還款項為止(「**遞延代價**」)。

TW6項目涉及(其中包括)建造總建築面積不多於675,021平方呎的住宅樓宇，其中不少於520個住宅單位各自的可銷售面積不會超過538平方呎，以及包括建築面積約為129,000平方呎的體育中心及多個停車位的政府設施部分。

TW6項目的發展部分資金由合營夥伴個別按彼等各自於Ultimate Vantage的股權比例撥付，部分透過不多於港幣4,800,000,000元的項目貸款融資撥付，包括Ultimate Vantage就TW6項目已付地價最多約50%提供再融資的土地部分，及為TW6項目住宅及政府設施部分相關的建築成本提供融資的建築部分(「TW6貸款融資」)。

TW6貸款融資的土地部分已於二零一四年七月提取，貸款所得款項已由Ultimate Vantage分派予各合營夥伴作以償還股東貸款。本集團應佔部分港幣343,500,000元當中，本集團已使用港幣150,000,000元償還遞延代價及使用港幣190,000,000元償還銀行貸款，結餘港幣3,500,000元將保留作本集團一般營運資金。

於二零一五年六月三十日，本集團於TW6項目總投資達港幣429,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣429,000,000元)，包括應佔資產淨值港幣3,000,000元及Ultimate Vantage應付股東貸款港幣426,000,000元。於本報告日，TW6項目工程已進行至地面建設階段。預期整個項目將於二零一八年取得合約完成證明書。

於本期間及過往期間，本集團應佔Ultimate Vantage虧損極之輕微。

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4,700,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣5,400,000元)。減少主要由於於期間內法律及專業費用減少所致。

融資成本

於期間內融資成本為港幣6,300,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣10,800,000元)。減少主要由於二零一四年七月償還本集團的計息債務港幣340,000,000元。

財務回顧

負債比率

於二零一五年六月三十日，本集團的負債比率以總負債港幣386,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣388,000,000元)除以總資產港幣2,016,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,941,000,000元)的百分比計算，為19%(二零一四年十二月三十一日：20%)。

本集團於期末的總負債並無重大變動。本集團總資產增加主要由於期間該物業的公允價值增加所致。

流動資金及債務到期概要

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金為港幣18,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣12,000,000元)。連同未提取銀行融資港幣260,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣250,000,000元)，於二零一五年六月三十日，本集團的可動用現金資源為港幣278,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣262,000,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團的計息債務總額為港幣323,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣333,000,000元)，將於二零一五年十二月到期。計息債務減少主要由於期間內償還貸款港幣10,000,000元。

計息債務包括(i)定期貸款額度港幣283,000,000元及(ii)循環貸款額度港幣300,000,000元，當中港幣40,000,000元已於二零一五年六月三十日提取(統稱「貸款額度」)。貸款額度以該物業作抵押並於二零一五年十二月到期還款。尚待適合的時機為債務進行再融資，相關的計息債務根據貸款到期日於財務報表內被分類為流動負債，引致本集團於二零一五年六月三十日出現淨流動負債的財務狀況。

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，故並無匯率波動的風險。

本集團的計息債務以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動風險，必要時訂立利率掉期合約以作對沖(如適用)。

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一四年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

於二零一五年六月三十日，本集團有涉及公司個別按彼於Ultimate Vantage的股權比例向銀行擔保TW6貸款融資的或然負債不多於港幣960,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣960,000,000元)。

資產抵押

本集團的投資物業於二零一五年六月三十日賬面值為港幣1,562,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,494,000,000元)，已用作本集團取得銀行融資的抵押品。

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

於二零一五年六月二十五日，本公司宣佈按於記錄日期每持有兩股本公司股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份港幣8.04元的認購價向合資格股東發行129,842,644股供股股份(「供股」)。供股已於二零一五年八月五日完成，為本公司籌集所得款項淨額估計約為港幣1,032,000,000元，用作撥付按董事會有待磋商及協定的該等條款及代價收購萬科企業股份有限公司(「萬科」)的香港灣仔區之發展中物業(「潛在收購事項」)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，潛在收購事項預期構成本公司的主要及關連交易。

倘潛在收購事項獲各方(包括董事會及獨立股東)批准，供股所得款項將撥付潛在收購事項，餘額(如有)則撥付本集團不時遇到的其他物業收購機會。倘潛在收購事項並無落實進行，供股所得款項淨額約港幣323,000,000元將用作償還本集團的銀行借貸，餘額約港幣709,000,000元將用於未來收購機會。有關供股的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月二十五日、二零一五年七月三日及二零一五年八月四日的公告以及本公司日期為二零一五年七月十四日的供股章程。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團有四名僱員(二零一四年十二月三十一日：四名)包括本公司首席財務總監兼公司秘書，及其財務及公司秘書部門的助理員工。

本公司的中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)根據日期為二零一三年七月十九日的管理協議條款，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為港幣875,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣942,000元)。

執行董事會因應業務需要，不時對本集團的員工配備充足情況進行檢討。倘進行招聘，本集團會按照市場水平及慣例並根據僱員的職責及表現釐定薪酬及福利待遇。所有合資格的香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。

為激發經營及管理團隊工作熱情和創造力及強化團隊與萬科股東的連繫，從而達致為萬科及其公司持份者創造更多價值的最終目標，萬科推行了事業合夥人計劃。根據該計劃，萬科及其附屬公司(包括本集團)的若干僱員會被接納為事業合夥人，並將其部份獎金存放於集體獎金帳戶，委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理。有關行使期及投資分紅的條款附載於一份所有事業合夥人簽署的《授權委託與承諾書》內。

股息

董事不建議派付期間內的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

展望

於期間內，本公司的主要業務仍為於香港的物業發展及投資。於二零一五年六月，董事宣佈以每持有兩股獲發一股的方式進行供股，財務上加強了本公司資本基礎及為本集團提供資金擴展香港物業組合。萬科透過全數認購其於供股的保證配額，以將於本公司的股權維持於75%，同時向本公司提供機會收購香港灣仔區的發展中物業，為本公司提供強大支援。灣仔物業的地盤面積

約為9,000平方呎，將發展為住宅總樓面面積及非住宅總樓面面積分別約52,700平方呎及約11,500平方呎的綜合大樓。儘管近期市場擔心希臘債務違約及內地經濟放緩導致市場萎縮，本公司股東對供股的反應仍然理想，而供股已於二零一五年八月五日順利完成。預期潛在收購事項將根據上市規則構成本公司的主要及關連交易。董事將於實際可行情況下盡快與萬科積極地就潛在收購事項的條款及條件進行磋商，以訂立符合本公司及股東整體利益的具約束力買賣協議。本公司將根據上市規則的規定如期公佈有關潛在收購事項的進一步詳情。

於等待此物業收購機會落實時，本集團將積極管理麗晶中心的租金表現及於TW6項目的投資。麗晶中心的收入於期間內錄得新高，本集團將於下半年努力維持租務的良好勢頭。TW6項目的發展正按計劃進行，在並無不可預見情況下，該項目預期於二零一六年推出市場預售。於二零一五年十二月到期前就貸款融資進行再融資已納入議程。鑒於麗晶中心租務表現理想，本集團深信可按理想條款就貸款再融資，為本集團提供額外資金來源不時開闢其他物業收購機會。

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。

董事會認為，鑒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。

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即將寄予股東之中期報告內。中期財務資料亦經由本公司之審核委員會審閱。

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

本業績公佈登載於公司網站www.vankeoverseas.com及香港聯交所網站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

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

張旭先生、闕東武女士

非執行董事：

陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、羅芷妍女士、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，二零一五年八月十二日