



Multifield

Multifield International Holdings Limited

萬事昌國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0898)

中期報告 2023

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況報表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
未經審核簡明綜合財務報表之附註	9
管理層之討論及分析	21
其他資料	27

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

徐家華先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

審核委員會

盧敏霖先生 (主席)

徐家華先生

勞錦祥先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

徐家華先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

公司秘書

李應樑先生

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

律師

吳漢英·方成生律師樓

王、鄧律師事務所

廣東朗乾律師事務所

核數師

開元信德會計師事務所有限公司

香港執業會計師

及註冊公眾利益實體核數師

香港

九龍

尖沙咀

天文臺道8號10樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

中期業績

萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同比較數字載述如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	3	136,299	134,601
銷售成本		<u>(22,088)</u>	<u>(20,796)</u>
毛利		114,211	113,805
其他收入及收益	3	14,667	11,571
外幣匯兌差額，淨額		(44)	60
於收益表處理之金融資產的公平值變動，淨額		74,910	16,195
經營及行政開支		(19,575)	(17,445)
融資成本	5	(36,903)	(10,924)
應佔聯營公司虧損		<u>(119)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	4	147,147	113,262
所得稅支出	6	<u>(6,909)</u>	<u>(6,651)</u>
期內溢利		<u>140,238</u>	<u>106,611</u>
應佔期內溢利：			
本公司股東		114,360	88,249
非控股股東權益		<u>25,878</u>	<u>18,362</u>
		<u>140,238</u>	<u>106,611</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>13.68港仙</u>	<u>10.56港仙</u>

有關中期股息之詳情於附註7披露。

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期內溢利	140,238	106,611
期內其他全面支出	—	(2)
期內全面收益總額	<u>140,238</u>	<u>106,609</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	114,360	88,247
非控股股東權益	<u>25,878</u>	<u>18,362</u>
	<u>140,238</u>	<u>106,609</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		256,127	256,201
投資物業		11,022,134	11,022,134
使用權資產		336	340
會所債券		330	330
於聯營公司之權益		154	57
非流動資產總值		<u>11,279,081</u>	<u>11,279,062</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	8,507	9,915
預付款項、按金及其他應收款項		244,943	238,495
按公平值入賬並於收益表處理之金融資產		841,823	762,074
現金及現金等值項目	11	342,844	571,242
流動資產總值		<u>1,719,968</u>	<u>1,863,577</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	72	1,410
其他應付款項及應計開支		164,787	170,243
已收取按金		75,189	73,790
計息銀行及其他借貸	12	1,480,647	1,498,600
應付稅項		60,607	60,056
流動負債總值		<u>1,781,302</u>	<u>1,804,099</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(61,334)</u>	<u>59,478</u>
總資產減流動負債		<u>11,217,747</u>	<u>11,338,540</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付一名董事款項	13	23,435	266,580
遞延稅項負債		<u>1,375,963</u>	<u>1,375,963</u>
非流動負債總值		<u>1,399,398</u>	<u>1,642,543</u>
資產淨值		<u>9,818,349</u>	<u>9,695,997</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	41,804	41,804
儲備		<u>7,979,751</u>	<u>7,882,112</u>
非控股股東權益		<u>8,021,555</u>	7,923,916
		<u>1,796,794</u>	<u>1,772,081</u>
權益總額		<u>9,818,349</u>	<u>9,695,997</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

本公司股東應佔

	已發行 股本 千港元 (未經審核)	股份 溢價賬 千港元 (未經審核)	可供出售 投資重估 繳入盈餘 千港元 (未經審核)	匯兌變動		保留溢利 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	非控股 股東權益 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
				儲備 千港元 (未經審核)	儲備 千港元 (未經審核)				
於二零二二年一月一日	41,804	39,116	293,372	-	688,513	7,012,803	8,075,608	1,777,781	9,853,389
期內溢利	-	-	-	-	-	88,249	88,249	18,362	106,611
期內其他全面支出	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
已支付非控股股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,941)	(1,941)
已派二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	(20,902)	(20,902)	-	(20,902)
於二零二二年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>-</u>	<u>688,511</u>	<u>7,080,150</u>	<u>8,142,953</u>	<u>1,794,202</u>	<u>9,937,155</u>
於二零二三年一月一日	41,804	39,116	293,372	-	310,324	7,239,300	7,923,916	1,772,081	9,695,997
期內溢利	-	-	-	-	-	114,360	114,360	25,878	140,238
期內其他全面支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已支付非控股股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,165)	(1,165)
已派二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
於二零二三年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>-</u>	<u>310,324</u>	<u>7,336,939</u>	<u>8,021,555</u>	<u>1,796,794</u>	<u>9,818,349</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		79,278	99,417
投資業務現金流入／(流出)淨額		9,043	(17,181)
融資業務現金(流出)／流入淨額		<u>(316,715)</u>	<u>256,817</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(228,394)	339,053
期初之現金及現金等值項目		571,242	462,389
外幣匯率變動之影響，淨額		<u>(4)</u>	<u>(2)</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>342,844</u></u>	<u><u>801,440</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	11	124,596	427,267
於購入時原到期日少於十二個月之非抵押存款	11	<u>218,248</u>	<u>374,173</u>
		<u><u>342,844</u></u>	<u><u>801,440</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露要求及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。除下文所提述者外，編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之修訂。該等修訂適用於本集團由二零二三年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月對香港財務報告 準則第17號的修訂)	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

若干修訂本於二零二三年首次應用，惟並無對本集團的中期簡明綜合財務報表產生影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個（二零二二年六月三十日止六個月：三個）可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；
- (b) 提供服務式住宅及物業管理服務分類；及
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃經調整之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團之除稅前溢利／虧損計量。當中並無計及未分配企業支出、銀行存款之利息收入、應佔聯營公司虧損、其他收益及非租賃相關融資成本。

本期內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易（二零二二年六月三十日：無）。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

2. 業務分類資料 (續)

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		買賣及投資		總額	
			截至六月三十日止六個月					
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>102,219</u>	<u>104,986</u>	<u>17,575</u>	<u>19,920</u>	<u>16,505</u>	<u>9,695</u>	<u>136,299</u>	<u>134,601</u>
分類業績	<u>88,300</u>	<u>91,210</u>	<u>(328)</u>	<u>3,535</u>	<u>90,524</u>	<u>25,181</u>	<u>178,496</u>	<u>119,926</u>
對賬：								
未分配企業支出							(8,994)	(7,311)
銀行存款之利息收入							10,523	3,488
應佔聯營公司虧損							(119)	-
其他收益							4,144	8,083
融資成本							(36,903)	(10,924)
除稅前溢利							<u>147,147</u>	<u>113,262</u>

地區資料

	香港		中國內地		總額	
			截至六月三十日止六個月			
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	<u>53,871</u>	<u>45,165</u>	<u>82,428</u>	<u>89,436</u>	<u>136,299</u>	<u>134,601</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止期間，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	17,575	19,920
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	102,219	104,986
上市股權投資之股息收入	16,505	9,695
	118,724	114,681
	136,299	134,601

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
按收入來源：		
隨時間確認的收入		
提供服務式住宅及物業管理服務	17,575	19,920
按地理位置：		
香港	555	499
中國內地	17,020	19,421
	17,575	19,920

(b) 客戶合約之履約責任

提供服務式住宅及物業管理服務收入隨時間確認乃由於隨著本集團履約，客戶同時取得及消耗本集團提供的利益。提供該等服務式住宅及物業管理服務的收入以輸出法按照每月由本集團物業管理代理發出月結單時確認。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

3. 收入、其他收入及收益 (續)

其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	10,523	3,488
其他	4,144	8,083
	<u>14,667</u>	<u>11,571</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	1,338	1,467
使用權資產之折舊	4	4
外幣匯兌差額，淨額	44	(60)
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及實物福利	14,176	7,012
退休金計劃供款(界定供款計劃)	2,115	146
總僱員開支	<u>16,291</u>	<u>7,158</u>

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借貸和其他借貸之利息	<u>36,903</u>	<u>10,924</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

6. 所得稅

根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就溢利首2,000,000港元繳納稅項，並將按16.5%之稅率就超過2,000,000港元之溢利繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續按16.5%之稅率繳納稅項(二零二二：16.5%)。因此，本公司之合資格集團實體之估計應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%，超過2,000,000港元之估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於該兩個年度的稅率均為25%。

根據中國相關稅收法律及法規，非居民企業如在中國沒有機構或場所在中國境內取得的收入一般按10%的稅率繳納企業所得稅。本集團在香港註冊成立並在中國從事房地產投資的附屬公司在中國境內沒有機構或場所。因此，這些附屬公司只須就在中國境內取得的收入繳納10%的企業所得稅。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期－香港 期內稅項支出	178	907
即期－中國內地 期內稅項支出	6,724	5,744
即期－馬來西亞 期內稅項支出	7	—
期內稅項支出總額	<u>6,909</u>	<u>6,651</u>

7. 股息

(a) 於期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已派二零二二年度末期股息－每股普通股2港仙 (二零二二年：二零二一年度末期股息 －每股普通股2.50港仙)	<u>16,721</u>	<u>20,902</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

7. 股息 (續)

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股2港仙 (二零二二年：每股普通股2港仙)	<u>16,721</u>	<u>16,721</u>

董事會於二零二三年八月二十八日舉行的會議上通過派發中期股息每股普通股2港仙。股息單將於二零二三年十月十九日或前後寄發予於二零二三年九月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

上述中期股息於中期報告日期後宣派及並未於各有關報告期末確認為負債。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司普通權益持有人應佔盈利約為114,360,000港元(二零二二年：88,249,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二二年：836,074,218股)計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止期間均無已發行之潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>8,507</u>	<u>9,915</u>

貿易應收款項主要包括物業管理服務和租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。貿易應收款項乃不計息。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

9. 貿易應收款項 (續)

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,353	2,246
一至兩個月	373	511
兩至三個月	301	1
三至十二個月	395	1,537
一年以上	6,085	5,620
	<u>8,507</u>	<u>9,915</u>

10. 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	<u>72</u>	<u>1,410</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

11. 現金及現金等值項目

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	124,596	69,066
定期存款(原到期日少於三個月)	<u>218,248</u>	<u>502,176</u>
現金及現金等值項目	<u>342,844</u>	<u>571,242</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

11. 現金及現金等值項目 (續)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值並存於中國境內銀行之銀行結餘及定期存款約為10,137,000港元(於二零二二年十二月三十一日：136,311,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。

12. 計息銀行及其他借貸

	於二零二三年六月三十日			於二零二二年十二月三十一日		
	合約利率(%)	到期日	千港元 (未經審核)	合約利率(%)	到期日	千港元 (經審核)
流動負債						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.95	二零二三年至 二零二七年 或要求時	1,205,100	香港銀行 同業拆息 加0.95至1.30	二零二三年至 二零二七年 或要求時	1,498,600
以港元計值之有抵押貸款	5.95	2023	275,547	—	—	—
			<u>1,480,647</u>			<u>1,498,600</u>

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	496,447	367,900
第二年	20,900	20,900
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	963,300	1,109,800
	<u>1,480,647</u>	<u>1,498,600</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

12. 計息銀行及其他借貸 (續)

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為2,461,080,000港元(二零二二年十二月三十一日：6,611,080,000港元)；
- (ii) 本集團位於香港之若干持有作出售之物業，該等持有作出售之物業於報告期末之賬面總值約為197,296,000港元(二零二二年十二月三十一日：197,296,000港元)；
- (iii) 本公司及其附屬公司之一位董事提供之個人擔保；及
- (iv) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,250,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,078,000,000港元)。

於二零二三年六月三十日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干投資作為抵押，賬面總值為701,663,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)

13. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

14. 股本

股份

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
836,074,218股每股面值0.05港元之普通股	<u>41,804</u>	<u>41,804</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註15。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

15. 購股權計劃

本公司股東在二零一三年五月三十日舉行的股東週年大會上採納的購股權計劃（「二零一三年計劃」），其有效期已於二零二三年五月二十九日屆滿。本公司並無根據二零一三年計劃授出任何購股權。

本公司股東在二零二三年五月二十五日舉行的股東週年大會上採納了一項購股權計劃（「二零二三年計劃」），旨在使董事會可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現本集團及本公司關聯實體業績目標而吸引、挽留及激勵高質素合資格參與者。除非另行取消或作出修改，二零二三年計劃的有效期自二零二三年五月二十五日起計為期10年，因此將於自二零三三年五月二十四日屆滿。

根據二零二三年計劃的規則，合資格參與者包括：(1)本公司或本集團的任何董事及僱員；(2)本公司的關聯實體的任何董事及僱員；及(3)在本集團日常業務過程中一直並持續向本集團提供服務，且向其授出購股權符合本集團長期發展利益之任何人士。

二零二三年計劃中可予發行的股份總數為83,607,421股，佔本報告日期本公司已發行股份的10%。

報告期間，本公司並無根據任何股份計劃授出任何購股權或獎勵。於二零二三年六月三十日，可根據二零二三年計劃的授權限額及服務提供者分項限額授出的購股權數目分別為83,607,421及8,360,742（二零二三年一月一日：根據二零一三年計劃，分別為83,607,421及0）。

若授予購股權會導致本公司在截至並包括授出當天的12個月期內授予一名參與者的所有購股權及獎勵所發行及將發行的股份超過本公司已發行股份的1%，則本公司必須另行召開股東大會尋求股東批准。向本公司董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人授予任何購股權時，必須先得本公司的獨立非執行董事批准。此外，如向本公司的獨立非執行董事或主要股東又或其任何聯繫人授予購股權，將使計至有關人士獲授購股權當日止的12個月期內所有已獲授予的購股權及獎勵所發行及將發行的股份合計超過本公司已發行股份的0.1%，則該等再次授予購股權的建議須經本公司的股東於股東大會上批准。

購股權的行使期間無論如何不得超過自授出購股權當天起計10年。根據二零二三年購股權計劃項下授出的購股權須受最短12個月歸屬期的規限。向僱員參與者授出的任何較短歸屬期的購股權須由董事會及／或本公司薪酬委員會批准。無須就接納根據二零二三年購股權計劃項下授出的購股權支付購股權價格。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

15. 購股權計劃 (續)

根據二零二三年購股權計劃所授出的任何特定購股權的行使價須由董事會釐定，並且須為下列三者中的較高者：(i)於授出相關購股權日期本公司股份於聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)於緊接授出相關購股權日期前五個營業日本公司股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)於授出相關購股權日期的本公司股份面值。

自二零二三年計劃成立以來，並無根據二零二三年計劃而授出、行使、失效、或註銷的購股權。

16. 公司擔保

於二零二三年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,250,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,078,000,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約1,058,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,351,600,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

17. 租賃

(a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。期內本集團已確認租金收入為102,219,000港元(二零二二年：104,986,000港元)，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註3。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	121,555	113,106
於第二年	34,055	22,646
於第三年	1,220	4,276
	<u>156,830</u>	<u>140,028</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

17. 租賃 (續)

(b) 本集團作為承租人

於損益中確認的租賃相關款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
使用權資產折舊開支 與短期租賃有關的開支	4 —	4 —
損益中確認款項總額	<u>4</u>	<u>4</u>

本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。該等租賃協議並不包括重續租賃權及可變租賃付款。

截止二零二三年六月三十日期間，本集團並無租賃現金流出(二零二二年：無)。

18. 關連人士之交易

本公司與附屬公司間之交易已於綜合賬目內對銷。期內集團與其他有關連人士之間的交易對集團並不重大。

期內，除向本公司董事(即主要管理層人士)支付酬金(即主要管理層人士薪酬)外，與彼等並無訂立任何交易。

19. 未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表已於二零二三年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

管理層之討論及分析

業務回顧

物業投資

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商舖及停車場。該等投資物業於截至二零二三年六月三十日止六個月期間為本集團帶來穩定的租金收入約37,000,000港元(二零二二年：35,000,000港元)。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營的三大物業項目，包括合共約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務公寓單位。溫莎國際為上海優質酒店式服務別墅及公寓之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所認可。該等位於上海的物業於二零二三年六月三十日止六個月平均出租率經常達約90%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約82,000,000港元(二零二二年：89,000,000港元)。

中國珠海

珠海前山項目

本集團持有一幅共36,808平方米位於珠海前山的商業用地，目前該用地還有部分居民沒有搬遷，拆遷工作由當地政府負責，然而拆遷進度非常緩慢。

為了加快拆遷進度，本集團較早前向當地政府提出在該商業用地上劃出一部分土地興建住宅用於安置居民作原地回遷的規劃調整建議，但該建議需要多個政府部門的協調，例如用地規劃變更等工作，目前本集團正在等待有關政府部門的意見及批覆。

管理層之討論及分析

珠海斗門項目

於二零二一年二月二十四日，珠海市自然資源局就收回一幅先前由本集團擁有，位於珠海斗門的酒店、商業及會展用途94,110.84平方米土地（「斗門土地」）出具一份最新的補償決定書《珠自然函(2021) 52號》，補償金額約為205,538,000人民幣。

管理層認為珠海市自然資源局作出上述補償決定沒有法律依據，違反法定程序。當中，珠海市自然資源局不但未有在上述補償決定書列明相關的法律依據，其再一次在未有取得本集團的同意下單方面聘用評估機構，而且提交予該評估機構作為評估依據的資料文件亦未經本集團核實，結果造成斗門土地的評估嚴重失實，對本集團並不公平。為保障本集團的合法權益，本集團已向包括珠海市自然資源局在內的當地政府部門提出行政訴訟，而有關司法程序目前仍在進行當中。

截至日前，本集團尚未就有關收回斗門土地的補償金額與珠海市自然資源局達成共識。儘管如此，預期不會對本集團的日常運營及財務狀況造成重大負面影響。

金融投資

本集團於二零二三年六月三十日持有高流動性股權投資約839,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：761,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團持有該等股權投資用作長線投資及賺取股息收入。

於二零二三年六月三十日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨收益約75,000,000港元（二零二二年：16,000,000港元），及股息收入約17,000,000港元（二零二二年：10,000,000港元）。

管理層之討論及分析

於二零二三年六月三十日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目於二零二三年六月三十日 千股	於二零二三年六月三十日所持有 股權百分比 %	投資成本 千港元	公平值變動之已變現收益 截至二零二三年六月三十日止年度 千港元	公平值變動之未變現收益/ (虧損) 截至二零二三年六月三十日止年度 千港元	股息收入 截至二零二三年六月三十日止年度 千港元	公平值/賬面值 於二零二三年六月三十日 千港元	於二零二三年六月三十日 估本公司 資產總值 百分比 %
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	7,850	0.12	196,381	-	(5,260)	785	151,113	1.16
5	匯豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB&M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	5,743	0.03	385,760	-	71,496	14,860	350,302	2.69
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	2,664	0.61	337,354	-	(7,193)	-	173,959	1.34
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	29,300	0.04	101,558	-	8,790	-	92,002	0.71
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	340	0.00	31,219	-	4,182	751	21,777	0.17
2628	中國人壽保險股份有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	1,000	0.01	29,741	-	(340)	-	13,660	0.10

管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目於二零二三年六月三十日 千股	於二零二三年六月三十日所持有股權百分比 %	投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入	公平值/	於二零二三年六月三十日估本公司資產總值 百份比 %
						變動之已變現收益 截至二零二三年六月三十日止年度 千港元	變動之(虧損)收益 截至二零二三年六月三十日止年度 千港元	截至二零二三年六月三十日止年度 千港元	賬面值 於二零二三年六月三十日 千港元	
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	4,399	-	12,888	0.10
	其他上市證券 [#]				56,014	-	(1,141)	109	20,347	0.16
						-	74,933	16,505	835,448	6.43

[#] 其他上市證券主要指本集團於11家公司的股份(主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之投資。於二零二三年六月三十日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

董事會知悉股權投資之表現主要可能受到環球經濟，中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本集團會於董事會認為合適時調整其投資組合。

財務回顧

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得溢利上升約31%至約140,000,000港元(二零二二年：107,000,000港元)。溢利上升乃主要由於股權投資的未變現公平值收益及股息收入上升所導致。

本集團於二零二三年上半年錄得租金及物業管理費收入較去年同期下跌約4%至約120,000,000港元(二零二二年：125,000,000港元)。於報告期間，來自香港的租金收入約37,000,000港元(二零二二年：35,000,000港元)；來自上海的酒店式服務公寓單位及別墅的租金及管理費收入則下跌約8%至約82,000,000港元(二零二二年：89,000,000港元)。

本集團持有的股權投資於二零二三年上半年錄得未變現公平值收益約75,000,000港元(二零二二年：16,000,000港元)及股息收入約17,000,000港元(二零二二年：10,000,000港元)，分別相當於按年上升約369%及70%。

管理層之討論及分析

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日止六個月期間本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零二三年六月三十日以高流動性股權投資約835,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：761,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二三年六月三十日之現金及現金等值項目約為343,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：571,000,000港元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,481,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,499,000,000港元)，並以本集團之香港及上海若干投資物業及若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元 (未經審核)
一年內	496,447
第二年	20,900
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	963,300
總值	<u>1,480,647</u>

按銀行及其他借貸總額約1,481,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,499,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約11,299,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：11,195,000,000港元)計算，本集團於二零二三年六月三十日之資產負債比率約為13%(二零二二年十二月三十一日：13%)。

集團資產抵押

集團資產抵押的詳情已載於未經審核簡明綜合財務報表之附註12。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層之討論及分析

承諾

於二零二三年六月三十日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約4,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：4,000,000港元）的款項。

僱員及酬金政策

於二零二三年六月三十日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約200名僱員。期內，僱員開支（包括董事酬金）約為14,000,000港元（二零二二年：7,000,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

於二零二三年上半年，全球經濟繼續受到地緣政治局勢不穩、通貨膨脹和利率上調影響。儘管香港及中國內地的經濟活動在跨境旅遊限制獲接近全面撤銷後逐漸復甦，但復甦步伐卻十分緩慢。現時不宜對香港及中國內地的中短期經濟前景過於樂觀。

物業投資

香港的寫字樓租務市場將繼續面臨挑戰。正面臨數十年來最高的辦公室空置率，諸多國際公司仍在此凍結或削減業務。此外，仍有大量新供應正在籌備中。在中國企業恢復擴張模式之前，本港的寫字樓租務市場仍將面臨舉步維艱的困境。

本集團在上海的酒店服務式別墅及公寓過往一直貢獻的收入及現金流。管理層預計下半年來自上海的租金收入將保持穩定。

金融投資

本集團上市股權投資的表現向來與金融市場表現高度相關，而在世界各地的經濟和地緣政治不確定性當中，預期全球金融市場在二零二三年將繼續波動。管理層將會密切監控與金融投資相關的風險，並會在必要時採取適當措施應對。

本集團將與時並進，以確保其核心業務的可持續性及競爭力，並會把握投資機會為股東創造價值。

其他資料

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零二三年六月三十日，本公司之董事及行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股份總數之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91

於相聯法團—本公司之附屬公司東方興業控股有限公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股份總數之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75.00

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

董事於本公司購股權計劃之權益另行於未經審核簡明綜合財務報表附註15披露。

除附屬公司之若干代理人股份乃由一名董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，截至二零二三年六月三十日止六個月內，概無董事持有本公司附屬公司任何股本權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日止，概無本公司董事或行政總裁於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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及未經審核簡明綜合財務報表附註15披露之購股權計劃所披露者外，於二零二三年六月三十日止六個月內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司或附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份中之權益

就任何本公司董事目前所知，於二零二三年六月三十日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股份5%或以上之權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	估本公司已發行股份總數之概約百分比 %
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	559,411,142 [#]	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	439,084,800 [#]	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	120,326,342 [#]	14.39

[#] Power Resources Holdings Limited透過全資附屬公司Lucky Speculator Limited及Desert Prince Limited持有本公司股份而擁有間接權益，故被視為擁有本公司559,411,142股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，截至二零二三年六月三十日，就本公司董事目前所知，概無任何人士（一名董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

其他資料

報告期後事項

於二零二三年六月三十日後及直至本報告日期，概無可能對本集團的營運及財務表現造成重大影響的重大事件。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月二十五日(星期一)至二零二三年九月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二三年九月二十二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。中期股息將派發予於二零二三年九月二十七日(星期三)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二三年十月十九日(星期四)或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

由審核委員會審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第B.2.2條，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東週年大會上，當時之三分之一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數)須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂(倘有需要)，以確保符合守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的操守準則。經向本公司全體董事之特定查詢，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

刊發中期報告

本公司之二零二三年中期報告（載有上市規則規定的所有資料）已登載於本公司網站（www.irasia.com/listco/hk/multifield/index.htm）及香港交易及結算所有限公司網站（www.hkexnews.hk）。

董事會

於本報告日期，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。

承董事會命

主席

劉志勇

香港，二零二三年八月二十八日