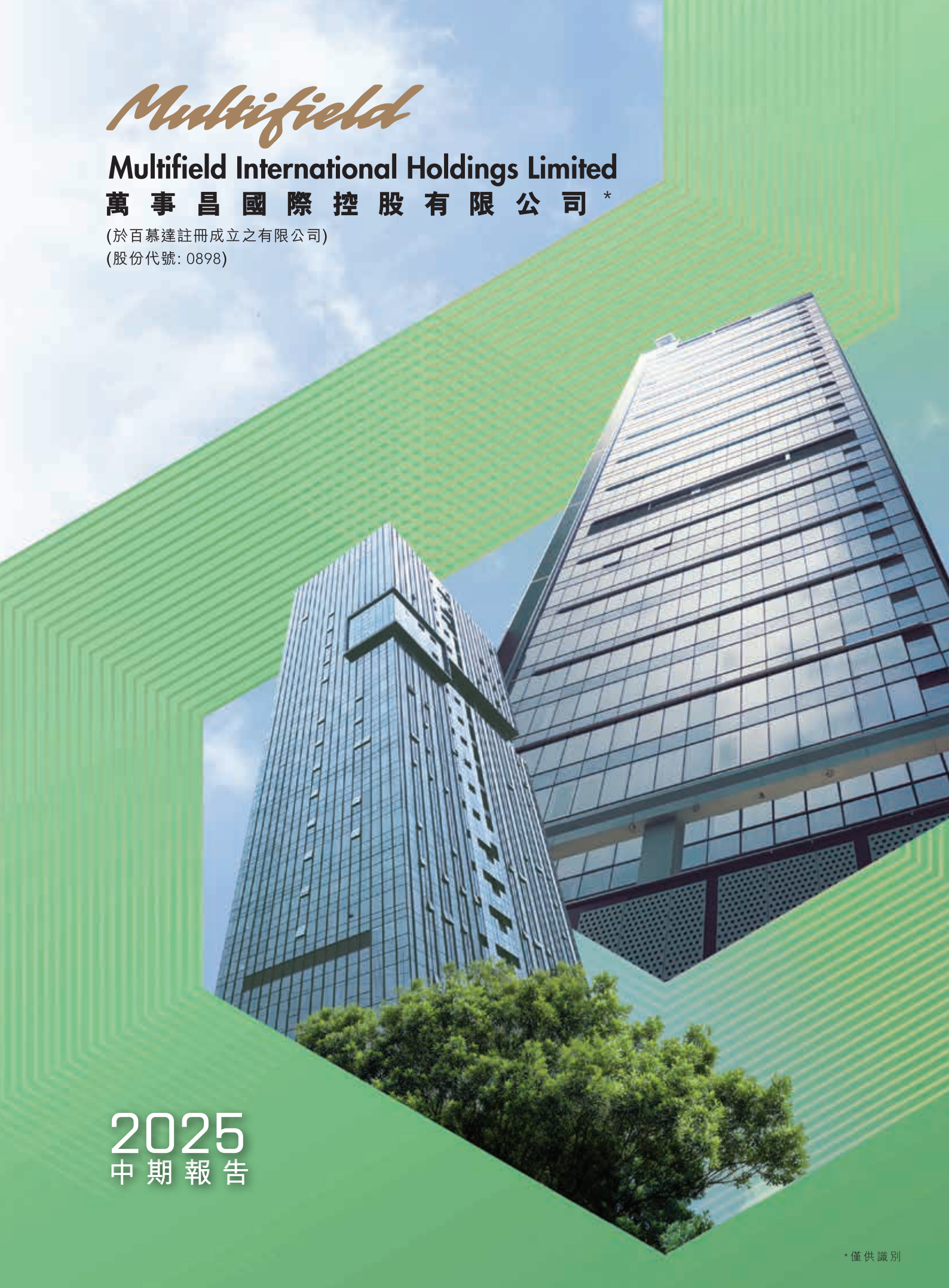




Multifield

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)

2025
中期報告

* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	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	23
其他資料	28

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)

梁慧生女士

獨立非執行董事

徐家華先生

盧敏霖先生

勞錦祥先生

伍成業先生

審核委員會

盧敏霖先生 (主席)

徐家華先生

勞錦祥先生

伍成業先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

梁慧生女士

盧敏霖先生

勞錦祥先生

伍成業先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

徐家華先生

梁慧生女士

盧敏霖先生

勞錦祥先生

伍成業先生

公司秘書

黃家俊先生

(於二零二五年八月八日獲委任)

鄧張啟女士

(於二零二五年八月八日辭任)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

豐隆銀行有限公司

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

王、鄧律師事務所

廣東朗乾律師事務所

核數師

北京興華鼎豐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

觀塘

駿業街46號

廣域創科中心1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

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

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」）截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	3	140,661	141,050
所提供服務成本		(23,418)	(22,803)
毛利		117,243	118,247
其他收入及收益	3	14,737	11,698
按公平值列入損益之金融資產之公平值變動，淨額		207,503	90,627
經營及行政開支		(17,161)	(18,630)
融資成本	5	(27,635)	(34,925)
應佔按權益法入賬之投資之業績		(20)	(5)
除稅前溢利	4	294,667	167,012
所得稅支出	6	(8,417)	(7,937)
期內溢利		286,250	159,075
應佔期內溢利：			
本公司股東		238,382	128,541
非控股股東權益		47,868	30,534
		286,250	159,075
每股盈利			
基本及攤薄	8	28.51港仙	15.37港仙

有關中期股息之詳情於附註7披露。

上述簡明綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	286,250	159,075
其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
因換算海外業務之匯兌差額	26	(186)
期內全面收益總額	286,276	158,889
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	238,410	128,402
非控股股東權益	47,866	30,487
	286,276	158,889

上述簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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		248,509	249,764
投資物業		10,902,981	10,902,981
使用權資產		683	843
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資		21	42
非流動資產總值		11,152,524	11,153,960
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項	9	51,712	27,649
持有作出售之物業		281,851	281,851
發展中物業		301,681	294,121
貿易應收款項	10	6,611	5,572
預付款項、按金及其他應收款項		219,295	221,542
按公平值列入損益之金融資產		1,191,652	1,004,358
現金及現金等值項目	12	963,178	388,261
流動資產總值		3,015,980	2,223,354
流動負債			
貿易應付款項	11	602	2,170
其他應付款項及應計開支		250,853	248,741
租賃負債		356	309
計息銀行借貸	13	798,594	248,594
應付稅項		41,548	40,061
流動負債總值		1,091,953	539,875
流動資產淨值		1,924,027	1,683,479
總資產減流動負債		13,076,551	12,837,439

簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
計息銀行借貸	13	1,360,000	1,392,500
應付一名董事款項	14	100,192	97,357
租賃負債		29	225
遞延稅項負債		1,389,541	1,389,541
非流動負債總值		2,849,762	2,879,623
資產淨值		10,226,789	9,957,816
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	15	41,804	41,804
儲備		8,289,845	8,068,156
非控股股東權益		8,331,649	8,109,960
		1,895,140	1,847,856
權益總額		10,226,789	9,957,816

上述簡明綜合財務狀況報表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	已發行 股本 千港元 (未經審核) (附註15)	股份 溢價賬 千港元 (未經審核)	繳入盈餘 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)		
於二零二四年一月一日	41,804	39,116	293,372	298,856	7,385,087	8,058,235	1,845,385	9,903,620
期內溢利	-	-	-	-	128,541	128,541	30,534	159,075
期內其他全面虧損	-	-	-	(139)	-	(139)	(47)	(186)
已支付非控股股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,165)	(1,165)
已派二零二三年末期股息	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
於二零二四年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>298,717</u>	<u>7,496,907</u>	<u>8,169,916</u>	<u>1,874,707</u>	<u>10,044,623</u>
於二零二五年一月一日	41,804	39,116	293,372	148,846	7,586,822	8,109,960	1,847,856	9,957,816
期內溢利	-	-	-	-	238,382	238,382	47,868	286,250
期內其他全面收益／(虧損)	-	-	-	28	-	28	(2)	26
已支付非控股股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	(582)	(582)
已派二零二四年末期股息	-	-	-	-	(16,721)	(16,721)	-	(16,721)
於二零二五年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>148,874</u>	<u>7,808,483</u>	<u>8,331,649</u>	<u>1,895,140</u>	<u>10,226,789</u>

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		115,392	90,836
投資業務現金流入淨額		7,597	5,186
融資業務現金流入／(流出)淨額		<u>451,981</u>	<u>(111,965)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		574,970	(15,943)
期初之現金及現金等值項目		388,261	452,539
外幣匯率變動之影響，淨額		<u>(53)</u>	<u>(705)</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>963,178</u></u>	<u><u>435,891</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	12	750,774	129,150
於購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	12	<u>212,404</u>	<u>306,741</u>
現金及現金等值項目		<u><u>963,178</u></u>	<u><u>435,891</u></u>

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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D2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二零二四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二零二五年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

該等修訂並無對本集團的簡明綜合中期財務報表產生影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個（二零二四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、應佔按權益法入賬之投資之業績、其他收益及融資成本。

本期間內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易（二零二四年六月三十日止六個月：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					
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
分類收入：								
外界客戶之收入	94,355	97,506	15,385	16,313	30,921	27,231	140,661	141,050
分類業績	80,358	83,253	(1,710)	(1,198)	236,972	116,788	315,620	198,843
對賬：								
未分配企業支出							(8,035)	(8,599)
銀行存款之利息收入							7,548	5,180
應佔按權益法入賬之投資之業績							(20)	(5)
其他收益							7,189	6,518
融資成本							(27,635)	(34,925)
除稅前溢利							294,667	167,012

地區資料

	香港		中國內地		總額	
			截至六月三十日止六個月			
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	66,604	63,722	74,057	77,328	140,661	141,050

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	15,385	16,313
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	94,355	97,506
上市股權投資之股息收入	30,765	27,075
債務證券之利息收入	156	156
	125,276	124,737
	140,661	141,050

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	15,385	16,313
按地理位置：		
香港	664	539
中國內地	14,721	15,774
	15,385	16,313

(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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助與津貼	3,983	3,283
銀行存款之利息收入	7,548	5,180
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	361	—
其他	2,845	3,235
	<u>14,737</u>	<u>11,698</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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	1,408	1,278
使用權資產之折舊	160	4
外幣匯兌差額，淨額	(3,328)	(83)
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	15,260	14,065
退休金計劃供款(界定供款計劃)	1,993	2,065
總員工開支	<u>17,253</u>	<u>16,130</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸之利息	<u>27,635</u>	<u>34,925</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

6. 所得稅

截至二零二五年六月三十日止六個月的香港所得稅撥備乃按本期間估計應課稅溢利的16.5% (二零二四年：16.5%) 計算，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為所得稅兩級制下的合資格法團。就該附屬公司而言，於報告期間，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25% (二零二四年：8.25%) 繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按16.5% (二零二四年：16.5%) 繳納稅項。

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報告期間的稅率均為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。本集團在香港和英屬處女群島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。

其他地區應課稅溢利的稅項乃按本集團經營業務所在司法權區的現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
即期稅項－香港		
期內稅項支出	1,534	1,477
過往年度撥備不足／(超額撥備)	783	(34)
	<u>2,317</u>	<u>1,443</u>
即期稅項－中國內地		
期內稅項支出	6,062	6,395
即期稅項－馬來西亞		
期內稅項支出	38	99
期內稅項支出總額	<u>8,417</u>	<u>7,937</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 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
已派二零二四年度末期股息－每股普通股2港仙 (二零二四年：二零二三年度末期股息 －每股普通股2港仙)	<u>16,721</u>	<u>16,721</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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股2港仙 (二零二四年：每股普通股2港仙)	16,721	16,721

董事會於二零二五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。股息單將於二零二五年十月二十三日或前後寄發予於二零二五年九月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且並未於各有關報告期末確認為負債。

8. 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238,382,000港元(二零二四年：128,541,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二四年：836,074,218股)計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間均無已發行之潛在攤薄普通股。

9. 應收按權益法入賬之投資款項

於二零二五年六月三十日，應收Torus Development Sdn. Bhd.之款項，本集團一間合營企業約16,370,000港元(二零二四年十二月三十一日：14,350,000港元)為無抵押、按馬來西亞中央銀行平均貸款利率計息及須按要求償還。

餘額約35,342,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,299,000港元)為無抵押、免息及須按要求償還。

10. 貿易應收款項

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	6,611	5,572

未經審核簡明綜合財務報表之附註

10. 貿易應收款項 (續)

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。

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,197	1,948
一至兩個月	283	700
兩至三個月	255	765
三至十二個月	4,483	1,765
一年以上	393	394
	<u>6,611</u>	<u>5,572</u>

11. 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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	<u>602</u>	<u>2,170</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於六十日期限內清償。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

12. 現金及現金等值項目

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	750,774	287,794
定期存款(原到期日少於三個月)	212,404	100,467
現金及現金等值項目	963,178	388,261

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44,258,000港元(二零二四年十二月三十一日：22,725,000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。

13. 計息銀行借貸

	於二零二五年六月三十日			於二零二四年十二月三十一日		
	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)
非流動負債						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行同業 拆息加0.95至 1.05	二零二六年至 二零二八年	1,360,000	香港銀行同業 拆息加0.95至 1.05	二零二六年至 二零二八年	1,392,500
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至 1.05	二零二五年至 二零二八年或 要求時	592,500	香港銀行同業 拆息加0.95至 1.05	二零二五年至 二零二八年或 要求時	42,500
以馬來西亞令吉計值之有抵押 銀行貸款	銀行的資金 成本加0.5至1	二零二七年至 二零三一年或 要求時	206,094	銀行的資金 成本加0.5至1	二零二七年至 二零三一年或 要求時	206,094
			2,158,594			1,641,094

未經審核簡明綜合財務報表之附註

13. 計息銀行借貸 (續)

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	592,500	42,500
第二年	280,000	42,500
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,204,465	1,474,465
五年後	81,629	81,629
	2,158,594	1,641,094

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4,190,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,190,000,000港元)；
- (ii) 本集團於報告期末位於香港的持有作出售之物業的按揭之賬面總值約為197,296,000港元(二零二四年十二月三十一日：197,296,000港元)；
- (iii) 本集團位於馬來西亞的發展中物業的按揭，於報告期末的賬面總值約為301,681,000港元(二零二四年十二月三十一日：294,121,000港元)；
- (iv) 本公司之一位董事提供之個人擔保；及
- (v) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,899,829,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,899,829,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

13. 計息銀行借貸 (續)

計息銀行借貸以下列貨幣計值：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
港元	1,952,500	1,435,000
馬來西亞令吉	206,094	206,094
	<u>2,158,594</u>	<u>1,641,094</u>

14. 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。

15. 股本

股份

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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16。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

16. 購股權計劃

本公司的購股權計劃（「該計劃」）乃根據二零二三年五月二十五日通過的決議案採納，旨在向為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。

根據該計劃，本公司董事可全權酌情決定並在遵守該計劃條款的前提下，向本公司的任何僱員（全職或兼職）、董事、股東、諮詢人、顧問或服務提供者授予購股權。獲授購股權的任何參與者的資格應由董事不時基於參與者對本集團發展及增長的貢獻予以釐定。

根據該計劃授出的購股權而發行的本公司股份總數上限為83,607,421股，相當於該計劃獲批准當日本公司已發行股份的10%，及相當於二零二五年六月三十日本公司已發行股份的10%。

根據該計劃，在授出購股權時，每名參與者在任何十二個月內獲授的購股權（包括已行使或未行使的購股權）予以行使時所發行及將發行的本公司股份，不得超過本公司已發行股份的1%。進一步授出超過此限額之任何購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須經本公司獨立非執行董事（不包括身為承授人之任何獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何緊密聯繫人授出任何購股權，將導致於截至有關授出日期（包括當日）止的十二個月期間內，因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已向該人士授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而發行及將予發行之股份總數合共超過本公司已發行股份之0.1%，則須經本公司股東於本公司股東大會上批准，該參與者及其緊密聯繫人須放棄投票。

獲授購股權之行使期由董事釐定，並於若干歸屬期後開始及於不遲於授出購股權之日起計十年內結束。

認購價將為董事會釐定並知會參與者之價格，且不得低於以下各項中的最高者：(i)本公司股份於要約日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日期之面值。

該計劃自二零二三年五月二十五日起有效期為十年至二零三三年五月二十四日屆滿，但須遵守該計劃中包含的提前終止條款。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

16. 購股權計劃 (續)

自該計劃獲採納以來，並無授出購股權，且於二零二五年六月三十日並無尚未行使的購股權 (二零二四年十二月三十一日：無)。

於二零二五年六月三十日，根據該計劃可供授出的購股權為83,607,421份 (二零二五年一月一日：83,607,421份)，而根據該計劃的服務提供者分項限額可供授出的購股權為8,360,742份 (二零二五年一月一日：8,360,742份)。

17. 公司擔保

於二零二五年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,899,829,000港元 (二零二四年十二月三十一日：1,899,829,000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1,706,094,000港元 (二零二四年十二月三十一日：1,706,094,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本公司已就授予一間合營企業 (由本公司之上市附屬公司東方興業控股有限公司間接擁有) 約244,607,000港元 (二零二四年十二月三十一日：244,607,000港元) 之銀行信貸提供公司擔保，其中已動用約79,801,000港元 (二零二四年十二月三十一日：79,801,000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。

18. 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94,355,000港元 (二零二四年：97,506,000港元)，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註3。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	136,406	121,457
一年後但兩年內	51,081	22,707
兩年後但三年內	15,709	3,187
	<u>203,196</u>	<u>147,351</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

18. 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
使用權資產折舊開支	160	4
租賃利息 (計入經營及行政開支)	13	—

截至二零二五年六月三十日期間之租賃現金流出總額約為162,000港元 (二零二四年六月三十日：無)。

19. 關連人士之交易

關連人士之交易摘要載列如下：

(a) 與關連人士的交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
由執行董事劉志勇先生控制的實體公司		
— 管理費收入 (附註)	1,617	240
合營企業		
— 利息收入	361	—

附註：上述與關連人士之交易乃相關方以共同商定的成本基礎分攤之行政服務費。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

19. 關連人士之交易 (續)

(b) 與關連人士之未償還結餘

- (i) 於報告期末應付一名董事的款項詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註14。
- (ii) 於報告期末應收按權益法入賬之投資款項詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註9。

(c) 本集團主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事。就僱員服務已付或應付主要管理人員的酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
袍金	432	270
薪酬、津貼及實物福利	2,563	2,563
退休金計劃供款	9	9
	<u>3,004</u>	<u>2,842</u>

20. 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二零二五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二零二五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35,000,000港元（二零二四年：36,000,000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126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二零二五年六月三十日止六個月平均出租率經常達約86%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約74,000,000港元（二零二四年：77,000,000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。

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》，補償金額約為人民幣205,538,000元。

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。

管理層之討論及分析

截至目前，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

本集團於二零二五年六月三十日持有高流動性股權投資約1,188,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：980,000,000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。

於二零二五年六月三十日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資於本報告期間錄得公平值淨收益約207,000,000港元（二零二四年六月三十日止六個月：91,000,000港元），連同股息收入約31,000,000港元（二零二四年六月三十日止六個月：27,000,000港元）。

於二零二五年六月三十日，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 二零二五年 六月三十日 千股	於 二零二五年 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 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	公平值 變動之 未變現收益 截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	股息收入 截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	公平值/ 賬面值 於 二零二五年 六月三十日 千港元	於 二零二五年 六月三十日 佔本公司 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	0.10	196,381	-	33,441	1,727	192,482	1.36
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	-	109,972	20,507	545,265	3.85
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	0.63	337,354	-	37,669	-	235,551	1.66

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 二零二五年 六月三十日 千股	於 二零二五年 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 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	公平值 變動之 未變現收益 截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	股息收入 截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	公平值/ 賬面值 於 二零二五年 六月三十日 千港元	於 二零二五年 六月三十日 佔本公司 資產總值 百分比 %
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	-	17,287	7,660	133,608	0.94
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	-	3,570	846	29,614	0.21
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	-	4,160	-	18,840	0.13
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	-	1,522	-	16,050	0.11
	其他上市證券 [#]				56,014	-	(131)	25	16,148	0.11
						-	207,490	30,765	1,187,558	8.37

[#] 其他上市證券主要指本集團於十一家公司的股份（主要在聯交所主板上市之公司）之投資。於二零二五年六月三十日，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可能受到例如環球經濟、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，並會於合適時調整該投資組合。

管理層之討論及分析

財務回顧

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得溢利上升約80%至約286,000,000港元(二零二四年：159,000,000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。

本集團於二零二五年上半年錄得租金及物業管理服務收入較去年同期下跌約4%至約110,000,000港元(二零二四年：114,000,000港元)。於報告期間，來自香港的租金收入約35,000,000港元(二零二四年：36,000,000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4%至約74,000,000港元(二零二四年：77,000,000港元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團持有的股權投資錄得未變現公平值收益約207,000,000港元(二零二四年：91,000,000港元)及股息收入約31,000,000港元(二零二四年：27,000,000港元)，分別相當於按年上升約127%及15%。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五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、美元及馬來西亞令吉計值。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。

於二零二五年六月三十日，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，本集團於二零二五年六月三十日以高流動性股權投資約1,188,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：980,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二五年六月三十日之現金及現金等值項目約為963,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：388,000,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行借貸總額約為2,159,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,641,000,000港元)，並以本集團位於香港及上海之若干投資物業及於馬來西亞的發展中物業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。於二零二五年六月三十日，本集團之銀行借貸到期，並無計入任何按要求償還條款之影響，情況如下：

	千港元 (未經審核)
一年內	592,500
第二年	280,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,204,465
五年後	81,629
總值	2,158,594

管理層之討論及分析

按銀行借貸總額約2,159,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,641,000,000港元)，及權益總額約10,227,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,958,000,000港元)計算，本集團於二零二五年六月三十日之負債比率約為21%(二零二四年十二月三十一日：16%)。

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13。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：4,000,000港元)的款項。

僱員及酬金政策

於二零二五年六月三十日，本集團在上海、珠海、香港及馬來西亞四地共聘用約201名僱員。期內，僱員開支(包括董事酬金)約為17,000,000港元(二零二四年：16,000,000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，僱員亦可享受公積金、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

物業投資

雖然本港住宅租務市場於二零二五年上半年保持平穩，但本港寫字樓及工業樓宇的市場需求持續疲弱，該等物業整體租金水平及出租率可能對本集團所持物業於二零二五年底的估值產生不利影響。此外，近期香港銀行同業拆息波動，本集團借貸成本或有上升風險。儘管估計來自中國上海的收入於二零二五年依然保持平穩，本集團於二零二五年全年的財務表現仍然存在重大不確定性。

為進一步擴展基礎業務及分散風險，本集團近年已積極拓展海外投資，包括於馬來西亞投資房地產開發項目及吸納土地儲備等。未來，本集團將會繼續於各地尋求多元化投資機會，期望進一步提升股東回報。

金融投資

儘管本集團的上市證券組合於二零二五年上半年錄得顯著的淨公平值收益，然而關稅戰、利率走勢、歐洲局勢及中東局勢等眾多因素或會於下半年持續影響環球金融市場走勢，本集團上市證券組合的價值或會於下半年大幅波動，對本集團二零二五年全年度業績構成重大影響。本集團管理層會繼續採取僅謹慎的投資策略，並確保本集團核心業務不受相關風險影響。

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

在二零二五年六月三十日，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16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，截至二零二五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，於二零二五年六月三十日止，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。

其他資料

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16披露之購股權計劃所披露者外，於二零二五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，於二零二五年六月三十日止，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	佔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，截至二零二五年六月三十日，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。

報告期後事項

於二零二五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

本公司將於二零二五年九月十五日（星期一）至二零二五年九月十七日（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，須於二零二五年九月十二日（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二零二五年九月十七日（星期三）名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二五年十月二十三日（星期四）或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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二零二五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，截至二零二五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C1第二部份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，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。董事會認為，豁免本公司的主席及董事總經理遵守有關輪值退任的條文，將使本集團可在強勢及貫徹的領導下，善用資源，有效地規劃、制定及落實長遠的策略及業務計劃。董事會相信持續豁免該等董事遵守有關輪值退任的條文，符合本公司的最佳利益。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C3所載的標準守則，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，截至二零二五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

本公司之二零二五年中期報告（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、劉志奇先生及梁慧生女士，而本公司獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生、徐家華先生及伍成業先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零二五年八月二十八日