



Multifield

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)



2015

中期報告

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」）截至二零一五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：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
|-------------------------|----|---------------------------------------|------------------------|
| 收入 | | | |
| 銷售成本 | 3 | 227,640 (21,294) | 129,957 (20,882) |
| 毛利 | | 206,346 | 109,075 |
| 其他收入及收益 | 3 | 15,011 | 31,850 |
| 外幣匯兌差額，淨額 | | (566) | (318) |
| 經營及行政開支 | | (24,171) | (28,366) |
| 融資成本 | 5 | (12,858) | (10,433) |
| 除稅前溢利 | 4 | 183,762 | 101,808 |
| 所得稅支出 | 6 | (6,766) | (7,243) |
| 期內溢利 | | 176,996 | 94,565 |
| 其他全面支出 | | | |
| 於其後重新分類至損益之其他全面支出 | | | |
| 可供出售投資： | | | |
| 公平值變動 | | (1,183) | (283) |
| 計入綜合損益表之收益之 | | | |
| 重新分類調整－出售收益 | | (4,836) | (3,453) |
| 於其後重新分類至損益之其他全面支出淨額 | | (6,019) | (3,736) |
| 期內其他全面支出，扣除稅項 | | (6,019) | (3,736) |
| 期內全面收益總額 | | 170,977 | 90,829 |
| 應佔期內溢利： | | | |
| 本公司股東 | | 119,120 | 65,582 |
| 非控股股東權益 | | 57,876 | 28,983 |
| | | 176,996 | 94,565 |
| 應佔期內全面收益總額： | | | |
| 本公司股東 | | 115,303 | 62,689 |
| 非控股股東權益 | | 55,674 | 28,140 |
| | | 170,977 | 90,829 |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 8 | 2.85港仙 | 1.57港仙 |

有關中期股息之詳情於附註7披露。

簡明綜合財務狀況報表

於二零一五年六月三十日

| | 附註 | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 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 | | 352,321 | 354,918 |
| 投資物業 | | 6,592,406 | 6,580,700 |
| 預付土地租賃款項 | | 404 | 408 |
| 會所債券 | | 670 | 670 |
| 非流動資產總值 | | <u>6,945,801</u> | <u>6,936,696</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持有作出售之物業 | | 281,851 | 281,851 |
| 貿易應收款項 | 9 | 8,880 | 8,374 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 7,851 | 8,181 |
| 可供出售投資 | | 223,979 | 288,108 |
| 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資 | | 901,927 | 693,130 |
| 已抵押存款 | 10 | 14,278 | 46,136 |
| 現金及現金等值項目 | 10 | 277,740 | 320,814 |
| 流動資產總值 | | <u>1,716,506</u> | <u>1,646,594</u> |
| 資產總值 | | <u>8,662,307</u> | <u>8,583,290</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 11 | 1,206 | 1,503 |
| 其他應付款項及應計開支 | | 388,518 | 335,887 |
| 已收取按金 | | 58,937 | 56,317 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 1,228,574 | 1,340,416 |
| 應付稅項 | | 39,232 | 39,152 |
| 流動負債總值 | | <u>1,716,467</u> | <u>1,773,275</u> |
| 流動資產／(負債)淨值 | | <u>39</u> | <u>(126,681)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>6,945,840</u> | <u>6,810,015</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付一名董事款項 | | 173 | 6,063 |
| 遞延稅項負債 | | 702,546 | 702,545 |
| 非流動負債總值 | | <u>702,719</u> | <u>708,608</u> |
| 資產淨值 | | <u>6,243,121</u> | <u>6,101,407</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 12 | 41,804 | 41,804 |
| 儲備 | | 4,858,179 | 4,742,876 |
| 擬派末期股息 | 7 | — | 29,263 |
| 非控股股東權益 | | 4,899,983 | 4,813,943 |
| | | 1,343,138 | 1,287,464 |
| 權益總額 | | <u>6,243,121</u> | <u>6,101,407</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

本公司股東應佔下列項目

| | 已發行 股本 千港元 (未經審核) (附註12) | 股份 溢價賬 千港元 (未經審核) | 繳入盈餘 千港元 (未經審核) | 可供 出售投資 | | 匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核) | 保留溢利 千港元 (未經審核) | 擬派 末期股息 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) |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | | | | 重估儲備 千港元 (未經審核) | | | | | | |
| 於二零一四年一月一日 | 41,804 | 39,116 | 293,372 | 21,077 | 664,512 | 3,356,770 | 29,263 | 1,276,604 | 5,722,518 | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | 65,582 | - | 28,983 | 94,565 | |
| 期內其他全面支出 | - | - | - | (2,893) | - | - | - | (843) | (3,736) | |
| 已付非控股股東股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 已宣派二零一三年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (29,263) | - | (29,263) | |
| 於二零一四年六月三十日 | <u>41,804</u> | <u>39,116</u> | <u>293,372</u> | <u>18,184</u> | <u>664,512</u> | <u>3,422,352</u> | <u>-</u> | <u>1,304,744</u> | <u>5,784,084</u> | |
| 於二零一五年一月一日 | 41,804 | 39,116 | 293,372 | 13,021 | 612,764 | 3,784,603 | 29,263 | 1,287,464 | 6,101,407 | |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | 119,120 | - | 57,876 | 176,996 | |
| 期內其他全面支出 | - | - | - | (3,817) | - | - | - | (2,202) | (6,019) | |
| 已付非控股股東股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 已宣派二零一四年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (29,263) | - | (29,263) | |
| 於二零一五年六月三十日 | <u>41,804</u> | <u>39,116</u> | <u>293,372</u> | <u>9,204</u> | <u>612,764</u> | <u>3,903,723</u> | <u>-</u> | <u>1,343,138</u> | <u>6,243,121</u> | |

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務現金流入淨額 | | 266,229 | 24,814 |
| 投資業務現金(流出)／流入淨額 | | (149,329) | 69,973 |
| 融資業務現金流出淨額 | | (159,974) | (95,245) |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | | (43,074) | (458) |
| 期初之現金及現金等值項目 | | 320,814 | 181,624 |
| 期終之現金及現金等值項目 | | <u>277,740</u> | <u>181,166</u> |
| 現金及現金等值項目結餘之分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 10 | 277,740 | 67,181 |
| 於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款 | 10 | — | 113,985 |
| | | <u>277,740</u> | <u>181,166</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二零一四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二零一五年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第19號（修訂本）
二零一零年至二零一二年週期
之年度改進
二零一一年至二零一三年週期
之年度改進

定額福利計劃：僱員供款
多項香港財務報告準則（修訂本）
多項香港財務報告準則（修訂本）

該等新修訂之採納，對本集團於本會計期間及／或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需就過往期間作出調整。

本集團並未於該等中期財務報表內應用下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號
香港財務報告準則第10號及香港會計
準則第28號（修訂本）（二零一一年）
香港財務報告準則第11號（修訂本）
香港財務報告準則第14號
香港財務報告準則第15號
香港會計準則第16號及香港會計
準則第38號（修訂本）
香港會計準則第16號及香港會計
準則第41號（修訂本）
香港會計準則第27號（修訂本）
（二零一一年）
二零一二至二零一四年週期
之年度改進

金融工具³
投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售
或注資¹
收購合營業務權益的會計方法¹
規管遞延賬目⁴
客戶合約收益²
澄清折舊及攤銷的可接受方法¹
農業：生產性植物¹
獨立財務報表之權益法¹
多項香港財務報告準則（修訂本）¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

2. 業務分類資料

本集團主要業務之分析如下：

| | 物業投資 | | 提供服務式住宅 及物業管理服務 | | 買賣及投資 | | 公司及其他 | | 總額 | |
|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | | | | | |
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 分類收入： | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 97,049 | 98,837 | 12,119 | 10,043 | 118,472 | 21,077 | - | - | 227,640 | 129,957 |
| 分類業績 | 67,935 | 75,455 | (8,535) | (5,137) | 121,364 | 20,242 | 845 | (10,169) | 181,609 | 80,391 |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 貸款及應收款項之 利息收入 | | | | | | | | | 1,508 | 2,008 |
| 其他收益 | | | | | | | | | 13,503 | 29,842 |
| 融資成本 | | | | | | | | | (12,858) | (10,433) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | 183,762 | 101,808 |

地區資料

| | 香港 | | 中國內地 | | 總額 | |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | |
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 銷售予外界客戶之收入 | 151,296 | 51,721 | 76,344 | 78,236 | 227,640 | 129,957 |

3. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 出租物業之租金收入 | 97,049 | 98,837 |
| 服務式住宅及物業管理 | 12,119 | 10,043 |
| 公平值收益之按公平值入賬 並於收益表處理之股權投資 | 108,570 | 3,629 |
| 上市投資之股息收入 | 3,852 | 7,380 |
| 可供出售投資之利息收入 | 6,050 | 10,068 |
| | <u>227,640</u> | <u>129,957</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 貸款及應收款項之利息收入 | 1,508 | 2,008 |
| 可供出售投資公平值收益 (於出售時轉撥自權益) | 4,836 | 3,453 |
| 其他 | 8,667 | 26,389 |
| | <u>15,011</u> | <u>31,850</u> |

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 折舊 | 3,066 | 2,509 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | 4 | 4 |
| 外幣匯兌差額，淨額 | 566 | 318 |
| | <u>3,636</u> | <u>2,831</u> |
| 僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)： | | |
| 薪金、工資及其他福利 | 6,211 | 5,396 |
| 退休金計劃供款(界定供款計劃) | 143 | 114 |
| | <u>6,354</u> | <u>5,510</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 | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 須於五年內悉數償還之銀行借貸、透支和 其他借貸之利息 | <u>12,858</u> | <u>10,433</u> |

6. 所得稅支出

香港利得稅已就期內在香產生之估計應課稅溢利稅率16.5% (二零一四年：16.5%) 撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按中國內地之現行稅率計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 即期稅項 | | |
| 期內稅項支出 | <u>6,766</u> | <u>7,243</u> |
| 期內稅項支出總額 | <u>6,766</u> | <u>7,243</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 | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 已派末期股息－每股普通股0.70港仙 (二零一三年：0.70港仙) | <u>29,263</u> | <u>29,263</u> |

(b) 於報告期末後宣派之股息：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 已宣派中期股息－每股普通股0.60港仙 (二零一四年：0.55港仙) | <u>25,082</u> | <u>22,992</u> |

上述中期股息於中期報告日期後宣派及且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溢利為約119,120,000港元(二零一四年：65,582,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一四年：4,180,371,092股)計算。

由於本集團並無於該等期內發行潛在攤薄普通股，故本集團並無就攤薄而對截至二零一五年及二零一四年六月三十日止期間呈列之每股基本盈利作出調整。

9. 貿易應收款項

就本集團物業租賃業務而言，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採取其他信貸提升措施。

於報告期末已扣除減值撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

| | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | 1,411 | 1,653 |
| 一至兩個月 | 912 | 648 |
| 兩至三個月 | 21 | 79 |
| 三個月以上 | 6,536 | 5,994 |
| | <u>8,880</u> | <u>8,374</u> |

10. 現金及現金等值項目及已抵押存款

| | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金及銀行結餘 | 292,018 | 306,974 |
| 定期存款 | — | 59,976 |
| | <u>292,018</u> | <u>366,950</u> |
| 減：已抵押存款 | (14,278) | (46,136) |
| 現金及現金等值項目 | <u>277,740</u> | <u>320,814</u> |

10. 現金及現金等值項目及已抵押存款 (續)

該等存款約為14,278,000港元(於二零一四年十二月三十一日：46,136,000港元)乃作為獲授銀行融資之抵押。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘以及已抵押存款約為145,869,000港元(於二零一四年十二月三十一日：155,510,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣；然而，根據中國內地外匯管制法規及管理結算、出售與支付外匯法規，本集團獲准透過特許進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

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：

| | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | 1,164 | 819 |
| 一至兩個月 | — | 68 |
| 兩至三個月 | — | — |
| 三個月以上 | 42 | 616 |
| | <u>1,206</u> | <u>1,503</u> |

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

12. 股本

| 股份 | 股份數目 | | 價值 | |
|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 於二零一五年 六月三十日 | 於二零一四年 十二月三十一日 | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 | <u>50,000,000,000</u> | <u>50,000,000,000</u> | <u>500,000</u> | <u>500,000</u> |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 | <u>4,180,371,092</u> | <u>4,180,371,092</u> | <u>41,804</u> | <u>41,804</u> |

13. 購股權計劃

於二零一三年五月三十日舉行之本公司股東周年大會，本公司股東批准終止於二零零三年六月二十七日開始之購股權計劃（「2003計劃」），並採納一項新購股權計劃（「該計劃」）。該計劃旨在確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。該計劃合資格參與者包括任何本集團（全職或兼職）僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則該計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據該計劃可供發行證券之總數為418,037,109份，相等於本公司於採納該計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向該計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於任何時間已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司於任何時間已發行之股份0.1%或總值（根據本公司股份於授出日期之價格）超過5,000,000港元，須待股東於股東大會預先批准，而本公司所有有關人士須於該股東大會上放棄投票。

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或該計劃到期之日（以較早者為準）終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項（以較高者為準）(i) 股份面值；(ii) 於提呈購股權日期本公司股份於聯交所之收市價；及(iii) 緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於聯交所收市價平均數。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自該計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之購股權。自2003計劃成立以來，並無授出之購股權。

14. 公司擔保

於二零一五年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約960,777,000港元（於二零一四年十二月三十一日：960,777,000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870,911,000港元（於二零一四年十二月三十一日：899,104,000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。

15. 經營租賃安排

(a) 作為出租方

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及持有作出售之物業，所商議之租期介乎一至三年。該等租約之條款一般規定租戶支付保證金。

於報告期末，本集團根據與其租戶訂立之於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

| | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內 | 146,670 | 125,884 |
| 第二至第五年(首尾兩年包括在內) | 83,611 | 53,925 |
| | <u>230,281</u> | <u>179,809</u> |

(b) 作為承租方

本集團根據經營租賃安排出租其若干辦公室物業。該租約之議定年期介乎三年。

於報告期末，本集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

| | 於二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內 | 89 | 196 |
| 第二至第五年(首尾兩年包括在內) | — | — |
| | <u>89</u> | <u>196</u> |

16. 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。

17. 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二零一五年八月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

主席報告及管理層之討論及分析

業務回顧

總括而言，本集團於二零一五年上半年的業務表現較二零一四年同期錄得增長。

本集團在上海的酒店式服務別墅及公寓單位收入、及香港的租金收入維持穩定；而本集團的股票投資也為本集團提供利潤。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除稅後綜合溢利較二零一四年同期有所增加（約88%）。

於報告期間，本集團錄得淨溢利約171,000,000港元（二零一四年：91,000,000港元）。

投資物業

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。投資物業組合於二零一五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32,000,000港元（二零一四年：29,000,000港元）。

本集團位於香港黃竹坑道54號的建築地盤現已完成地基工程。本集團將在該用地建造一幢全新的大樓，預期於二零一七／二零一八年落成。預料新大樓將為本集團提供一個全新及穩定的收入來源。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營三大項目之物業，分別包括約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務公寓單位。其為上海優質別墅及酒店式服務公寓之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所認可，且平均出租率經常達90%以上。該物業於二零一五年六月三十日止六個月期間為本集團帶來穩定租金及管理費收入約76,000,000港元（二零一四年：78,000,000港元）。

中國珠海

本集團在中國珠海持有兩幅土地。

36,808平方米的前山商業用途土地，將用作興建商場及零售商舖，目前當地政府正積極推動拆遷工作。

關於94,111平方米的斗門酒店及商業用途土地，本集團於二零一五年中與斗門當地政府會面及獲得其正式知會，因該區的城市規劃將有所改變，以配合斗門的一河兩岸改造工程。因此斗門當地政府表示無法批准本集團在該土地興建酒店及商場，並希望以現金向本集團收購該土地，同時亦向本集團提供置換其他的土地的方案。本集團已將有關事宜交予當地律師研究。管理層會盡最大努力維護本集團的權益。

金融投資

股票市場在二零一五年上半年因美國經濟好轉而有所改善，及中國的刺激經濟政策也影響了中港股票市場(特別是在二零一五年四月)。這些使本集團所持有的股權投資(股票)於二零一五年六月三十日止六個月期間錄得公平值收益。

本集團於二零一五年六月三十日持有高流動性股權投資約902,000,000港元，及可供出售已上市債券投資約224,000,000港元。於二零一五年六月三十日將投資組合按市值計算時，本集團股權投資錄得公平值淨收益約109,000,000港元，亦帶來股息收入約4,000,000港元。本集團的可供出售已上市債券投資錄得公平值淨虧損約6,000,000港元，並帶來利息收入約6,000,000港元。

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。由於港元與美元掛鈎，而人民幣兌港元之匯率於期內相對穩定，本集團之潛在外幣風險相對有限。然而，人民幣兌港元之匯率如有長期或重大變動，則可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

於二零一五年六月三十日，本集團並無訂立任何作對沖用途之金融工具。本集團將繼續監察外匯風險，並考慮在有需要時對沖該等風險，以盡量減低外匯風險。

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，本集團於二零一五年六月三十日以高流動性股權投資及債券投資約1,126,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：981,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一五年六月三十日之現金及現金等值項目為約278,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：321,000,000港元)。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額為約1,229,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,340,000,000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及可供出售投資之法定押記作為抵押。按銀行及其他借貸總額約1,229,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,340,000,000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7,472,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：7,442,000,000港元)計算，本集團於二零一五年六月三十日之資產負債比率為約16%(二零一四年十二月三十一日：18%)。

承諾

於二零一五年六月三十日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約19,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：27,000,000港元)的款項。

僱員及酬金政策

於二零一五年六月三十日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約230名僱員。

本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除基本薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括發放酌情花紅、公積金及指導／培訓津貼。

展望

美國聯邦儲備局很可能會在二零一五年開始加息。由於港元與美元掛鈎，加息可能會為本集團所持有的股權投資及可供出售投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資及長期債務證券。而且，香港租務市場可能會受到中國不明朗的經濟環境變動所影響。

儘管香港政府加強對樓市的控制，樓價亦錄得增長。在二零一五年二月二十七日，香港金融管理局採取了對住宅物業按揭貸款的新措施，以回應住宅物業市場(特別是小型的住宅單位)的過熱警號。這些調控措施很可能於短期內不會被撤銷。加上二零一五年的潛在加息條件，代表本集團於香港所持有的投資物業相比往年可能無法錄得高速的公平值增長。

中國經濟增長已在減慢，而中國政府目標二零一五年國內生產總值增長為約7%。加上人民幣的潛在貶值、外資撤離中國及上海出租業務激烈的競爭，這可能對本集團在上海的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入產生壓力。即使中國經濟增長可能稍遜於市場預期，薪酬、公用事業費及提高物業質素的費用的通脹壓力仍為本集團的其中一個主要的挑戰。

全球經濟(特別是中國和香港經濟)表現越趨動盪，特別因『政策市』而帶來了不確定性。本集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務及物業發展業務，並把握更多的投資機會。

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

在二零一五年六月三十日，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 | 佔本公司已發行股本總額之概約百分比 % |
|-------|----------|----------------|------------------------|
| 劉志勇先生 | 受控制公司的權益 | 2,797,055,712* | 66.91 |

於相聯法團－本公司之附屬公司東方網庫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本總額之概約百分比 % |
|-------|----------|----------------|-------------------------|
| 劉志勇先生 | 受控制公司的權益 | 1,729,540,999* | 64.06 |

* 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13披露。

除附屬公司之若干代理人股份乃由董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，截至二零一五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，於二零一五年六月三十日止，本公司董事或行政總裁概無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13披露之購股權計劃所披露者外，於二零一五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，於二零一五年六月三十日止，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本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 | 佔本公司已發行股本總額之概約百分比 % |
|----------------------------------|----------|----------------------------|------------------------|
| Power Resources Holdings Limited | 受控制公司的權益 | 2,797,055,712 [#] | 66.91 |
| Lucky Speculator Limited | 直接實益擁有 | 2,195,424,000 [#] | 52.52 |
| Desert Prince Limited | 直接實益擁有 | 601,631,712 [#] | 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 2,797,055,712 股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日止，就任何本公司董事目前所知，概無任何人士（本公司董事除外，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」及「董事購買股份或債權證之權利」兩節）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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年十月十二日至二零一五年十月十四日（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，須於二零一五年十月九日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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期股息將派發予於二零一五年十月十四日名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一五年十月二十八日或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一五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二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零一五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」）附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。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。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，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。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年十二月採納《董事會成員多元化政策》，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括具備不同才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質的董事會成員，並可加以利用，以旨在實現董事會成員多元化。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將（視適用情況而定）審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。

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，截至二零一五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

本公司之二零一五年中期報告（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及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為李兆民先生、黃艷森先生、盧益榮先生及徐家華先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零一五年八月二十五日