

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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：898)

#### 截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績

#### 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」)截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
收入	3	180,678	(126,743)
銷售成本		<u>(24,826)</u>	<u>(21,433)</u>
毛利／(毛損)		155,852	(148,176)
其他收入及收益	3	11,775	5,041
外幣匯兌差額，淨額		38	(548)
出售投資物業之虧損		(471)	-
經營及行政開支		(19,852)	(20,264)
融資成本	5	<u>(8,436)</u>	<u>(20,165)</u>
除稅前溢利／(虧損)	4	138,906	(184,112)
所得稅支出	6	<u>(5,721)</u>	<u>(6,079)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>133,185</u>	<u>(190,191)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司股東	<b>109,568</b>	(115,419)
非控股股東權益	<b>23,617</b>	(74,772)
	<b>133,185</b>	(190,191)
本公司普通權益持有人應佔每股 盈利／(虧損)		
基本及攤薄	8 <b>13.11港仙</b>	<b>(13.80)港仙</b>

有關中期股息之詳情於附註7披露。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	133,185	(190,191)
期內其他全面支出	<u>-</u>	<u>(1)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>133,185</u>	<u>(190,192)</u>
應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司股東	109,568	(115,420)
非控股股東權益	<u>23,617</u>	<u>(74,772)</u>
	<u>133,185</u>	<u>(190,192)</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		205,708	207,737
投資物業		10,635,168	10,652,048
使用權資產		353	357
會所債券		330	330
		<u>10,841,559</u>	<u>10,860,472</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>10,841,559</u>	<u>10,860,472</u>
<b>流動資產</b>			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	9,092	7,014
預付款項、按金及其他應收款項		251,457	246,675
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		918,652	869,520
現金及現金等值項目		406,559	466,777
		<u>1,867,611</u>	<u>1,871,837</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>1,867,611</u>	<u>1,871,837</u>
<b>資產總值</b>			
		<u>12,709,170</u>	<u>12,732,309</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	1,865	2,803
其他應付款項及應計開支		190,815	186,487
已收取按金		67,677	63,970
計息銀行及其他借貸		1,081,205	1,226,653
應付稅項		53,822	53,813
		<u>1,395,384</u>	<u>1,533,726</u>
<b>流動負債總值</b>			
		<u>1,395,384</u>	<u>1,533,726</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>472,227</u>	<u>338,111</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>11,313,786</u>	<u>11,198,583</u>

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	380,000	400,000
應付一名董事款項	127,674	102,813
遞延稅項負債	1,276,422	1,276,422
	<u>1,784,096</u>	<u>1,779,235</u>
<b>非流動負債總值</b>	<b>1,784,096</b>	<b>1,779,235</b>
<b>資產淨值</b>	<b>9,529,690</b>	<b>9,419,348</b>
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	7,627,869	7,539,203
	<u>7,669,673</u>	<u>7,581,007</u>
非控股股東權益	1,860,017	1,838,341
	<u>1,860,017</u>	<u>1,838,341</u>
<b>權益總額</b>	<b>9,529,690</b>	<b>9,419,348</b>

## 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二零二零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二零二一年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬免

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3號(修訂本)	引述概念框架 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或出資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>2,5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動負債與非流動負債的區分 <sup>2,4</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：投入擬定用途前收益 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合同—履約成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一八至二零二零年 年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號的附例說 明及香港會計準則第41號(修訂本) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期待定，惟已可應用

<sup>4</sup> 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號財務報表呈列—借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類，於二零二零年十月修訂，統一相應用詞，惟結論未變

<sup>5</sup> 由於香港財務報告準則第17號修訂於二零二零年十月修訂，香港財務報告準則第4號亦予修訂，將允許承保人採用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時性豁免，展期至二零二三年一月一日之前開始的年度期間

## 2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零二零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、出售投資物業之虧損、其他收益及非租賃相關融資成本。

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		總額	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>97,919</u>	<u>93,933</u>	<u>18,219</u>	<u>17,139</u>	<u>64,540</u>	<u>(237,815)</u>	<u>180,678</u>	<u>(126,743)</u>
分類業績	<u>79,973</u>	<u>82,189</u>	<u>(2,906)</u>	<u>(7,204)</u>	<u>62,956</u>	<u>(237,881)</u>	<u>140,023</u>	<u>(162,896)</u>
對賬：								
未分配企業支出							(3,985)	(6,092)
銀行存款之利息收入							1,491	1,487
出售投資物業之虧損							(471)	-
其他收益							10,284	3,554
融資成本							<u>(8,436)</u>	<u>(20,165)</u>
除稅前溢利／(虧損)							<u>138,906</u>	<u>(184,112)</u>

## 地區資料

	香港		中國內地		總額	
	截至六月三十日止六個月					
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	<u>100,714</u>	<u>(202,393)</u>	<u>79,964</u>	<u>75,650</u>	<u>180,678</u>	<u>(126,743)</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二一年及二零二零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。

### 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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<i>客戶合約收益</i>		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>18,219</u>	<u>17,139</u>
<i>其他來源之收益</i>		
出租物業之固定付款租金收入	<u>97,919</u>	<u>93,933</u>
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資的 公平值收益／(虧損)，淨額	<u>49,132</u>	<u>(239,266)</u>
上市投資之股息收入	<u>15,408</u>	<u>1,451</u>
	<u><b>180,678</b></u>	<u><b>(126,743)</b></u>

## 客戶合約收益

### (a) 收入資料分拆

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	<u>18,219</u>	<u>17,139</u>
按地理位置：		
香港	<u>686</u>	<u>524</u>
中國內地	<u>17,533</u>	<u>16,615</u>
	<u>18,219</u>	<u>17,139</u>

### (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。

## 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	<u>1,491</u>	<u>1,487</u>
其他	<u>10,284</u>	<u>3,554</u>
	<u>11,775</u>	<u>5,041</u>

#### 4. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	1,915	2,045
使用權資產之折舊	4	4
外幣匯兌差額，淨額	38	(548)
	<u>6,777</u>	<u>6,652</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	6,777	6,652
退休金計劃供款(界定供款計劃)	150	155
	<u>6,927</u>	<u>6,807</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行借貸、透支和其他借貸之利息	8,436	20,165

## 6. 所得稅

香港利得稅已就期內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零二零年：16.5%) 撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
即期－香港		
期內稅項支出	-	-
以往年度撥備超額	-	-
即期－中國內地		
期內稅項支出	5,721	6,079
期內稅項支出總額	<u>5,721</u>	<u>6,079</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
就過往財政年度之已派末期股息－每股面值0.05港元之普通股2.50港仙 (二零二零年：每股面值0.01港元之普通股0.75港仙)	20,902	31,353

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣派中期股息—每股面值0.05港元之普通股2港 仙(二零二零年：每股面值0.01港元之普通股0.50 港仙)	<b>16,721</b>	<b>20,902</b>

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／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按期內本公司普通權益持有人應佔盈利約為109,568,000港元(二零二零年：期內虧損約115,419,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二零年：836,074,218股，經調整以反映本公司於二零二一年五月三十一日生效的股份合併所帶來的影響)計算。

本集團並無於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間發行潛在攤薄普通股。

#### 9. 貿易應收款項

	於二零二一年	於二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	<b>9,092</b>	7,014
	<b>9,092</b>	7,014

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。

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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,944	1,820
一至兩個月	1,056	989
兩至三個月	1,221	151
三個月以上	4,871	4,054
	<u>9,092</u>	<u>7,014</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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,865	2,803
一至兩個月	-	-
兩至三個月	-	-
三個月以上	-	-
	<u>1,865</u>	<u>2,803</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年十月五日(星期二)至二零二一年十月七日(星期四)(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，須於二零二一年十月四日(星期一)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54樓。中期股息將派發予於二零二一年十月七日(星期四)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二一年十月二十一日(星期四)或前後。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

於報告期間，本集團錄得溢利約133,000,000港元(二零二零年：虧損190,000,000港元)，主要來自本集團所持有的股權投資之未變現公平值收益所致。

本集團在香港的租金收入於報告期間保持平穩。

本集團在上海的酒店式服務公寓單位及別墅的租金及管理費收入錄得上升約6%。

本集團之股權投資錄得未變現公平值收益約49,000,000港元(二零二零年：虧損239,000,000港元)。股票投資錄得股息收入約15,000,000港元(二零二零年：1,000,000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。投資物業組合於截至二零二一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(二零二零年：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約90%。該等物業截至二零二一年六月三十日止六個月期間為本集團帶來租金及管理費收入約80,000,000港元(二零二零年：76,000,000港元)。

## 中國珠海

### 中國珠海前山項目

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部分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。

### 中國珠海斗門項目

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），補償金額為205,538,078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，本集團已聘請律師向包括珠海市自然資源局，珠海市斗門區人民政府，珠海市斗門區井岸鎮人民政府在內的當地政府部門提出行政訴訟。

截至批准該等簡明綜合財務報表日期，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

於報告期間，本集團所持有的股權投資錄得公平值淨收益。

本集團於二零二一年六月三十日持有高流動性股權投資約919,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：870,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權用作投資及收取股息收入。

於二零二一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49,000,000港元（二零二零年：虧損239,000,000港元），及股息收入約15,000,000港元（二零二零年：1,000,000港元）。

於二零二一年六月三十日，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	所持股份數目於二零二一年六月三十日 千股	於二零二一年六月三十日 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 二零二一年 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 二零二一年 六月 三十日 止年度 千港元	股息收入 截至 二零二一年 六月 三十日 止年度 千港元	公平值/ 賬面值 於 二零二一年 六月 三十日 千港元	於
										二零二一年 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	0.24	196,381	-	14,444	1,021	229,534	1.81
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	-	23,545	6,692	257,558	2.03
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	1.30	337,354	-	(1,332)	-	288,245	2.27

股份代號	公司名稱	主要業務	於		投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入 截至 二零二一年 六月 三十日 千港元	公平值/ 賬面值	於 二零二一年 六月 三十日 佔本公司 資產總值 百分比 %
			所持股份 數目於 二零二一年 六月 三十日 千股	二零二一年 六月 三十日 所持有 股權百分比 %		已變現收益 截至 二零二一年 六月 三十日 千港元	變動之 未變現 收益/ (虧損) 截至 二零二一年 六月 三十日 千港元		二零二一年 六月 三十日 千港元	
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	-	4,102	6,963	81,747	0.64
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	-	1,479	598	16,507	0.13
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	-	(1,700)	-	15,400	0.12
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	-	3,281	-	8,988	0.07
	其他上市證券 <sup>#</sup>				56,014	-	5,313	134	20,673	0.16
						-	49,132	15,408	918,652	7.23

<sup>#</sup> 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。於二零二一年六月三十日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零二一年六月三十日，股權投資主要為香港上市之證券。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。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

## 資本架構

截至二零二一年六月三十日止六個月本公司資本架構變動如下：

### 股份合併

於二零二一年三月二十六日，本公司董事會建議按每五(5)股於本公司股本中面值0.01港元的普通股合併為一(1)股面值0.05港元的普通股的基準進行股份合併。根據一項於本公司在二零二一年五月二十七日所舉行的股東周年大會上通過的普通決議案，上述股份合併已於五月三十一日生效。詳情請參閱(i)本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告；(ii)本公司日期為二零二一年四月二十二日之通函；及(iii)本公司日期為二零二一年五月二十七日之投票表決結果公告。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一年六月三十日止六個月期間本集團並無其他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。

於二零二一年六月三十日，本集團並無訂立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，本集團於二零二一年六月三十日以高流動性股權投資約919,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：870,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二一年六月三十日之現金及現金等值項目約為407,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：467,000,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,461,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,627,000,000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。於二零二一年六月三十日，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	1,081,205
第二年	380,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	—
總值	<u>1,461,205</u>

按銀行及其他借貸總額約1,461,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,627,000,000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10,991,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：11,046,000,000港元）計算，本集團於二零二一年六月三十日之資產負債比率約為13%（二零二零年十二月三十一日：17%）。

## 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 承諾

於二零二一年六月三十日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約43,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：43,000,000港元）的款項。

## 僱員及酬金政策

於二零二一年六月三十日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約220名僱員。期內，僱員開支（包括董事酬金）約為7,000,000港元（二零二零年：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

全球2019冠狀病毒病疫情於二零二一年上半年持續反覆。在變種冠狀病毒為全球所帶來新一波疫情下，全球經濟復甦步伐充滿不確定性。

## 物業投資

儘管本集團持有的投資物業均位於疫情較為受控的香港及中國內地，但管理層對本集團二零二一年下半年的財務表現抱審慎態度。於批准該等簡明綜合財務報表當日，許多為應對2019冠狀病毒病疫情而採取的社交距離及旅遊限制措施依然生效。

在本港，由於零售、餐飲、及旅遊相關等個別行業的經營環境仍然嚴峻，預期整體而言租客的負擔能力並不會於二零二一年餘下時間出現重大改善，本集團位於香港的投資物業組合的租金收益率及出租率於短至中期將可能繼續面對相當壓力。

2019冠狀病毒病疫情到目前為止對本集團在中國內地的營運帶來的影響溫和。假如中國內地疫情持續受控，且無出現不可預見的不利事故，估計本集團二零二一年下半年於中國內地的業務表現將與上半年相約。

## 金融投資

於持續的疫情底下，環球股票市場波動預期將會於二零二一年餘下時間持續，其可能會為本集團業績帶來重大正面或負面影響。本集團管理層將密切關注有關情況，並將於有需要時採取適當措施應對。

本集團業績無可避免受制於2019冠狀病毒病疫情發展的影響，然而本集團於疫情中一直保持穩健的財務狀況及可持續並穩定的債務水平。展望未來，本集團將繼續維持其審慎財務策略，同時會繼續尋找並把握合適的投資機會，為股東創造價值。

## 報告期後事項

於二零二一年六月三十日後及直至本公告日期，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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一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二零二一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，截至二零二一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。

若干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。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，截至二零二一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。

### **董事會**

於本公告日期，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，二零二一年八月二十六日

\* 僅供識別