

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)

#### 截至二零二三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>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
應佔期內溢利：			
本公司股東		114,360	88,249
非控股股東權益		25,878	18,362
		<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	<u>-</u>	<u>(2)</u>
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)
<b>非流動資產</b>			
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
		<u>11,279,081</u>	<u>11,279,062</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>11,279,081</u>	<u>11,279,062</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	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		342,844	571,242
		<u>1,719,968</u>	<u>1,863,577</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>1,719,968</u>	<u>1,863,577</u>
<b>流動負債</b>			
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		1,480,647	1,498,600
應付稅項		60,607	60,056
		<u>1,781,302</u>	<u>1,804,099</u>
<b>流動負債總值</b>			
		<u>1,781,302</u>	<u>1,804,099</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>			
		<u>(61,334)</u>	<u>59,478</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>11,217,747</u>	<u>11,338,540</u>

	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)
<b>非流動負債</b>		
應付一名董事款項	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>
<b>資產淨值</b>	<u>9,818,349</u>	<u>9,695,997</u>
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	<u>7,979,751</u>	<u>7,882,112</u>
	<b>8,021,555</b>	7,923,916
非控股股東權益	<u>1,796,794</u>	<u>1,772,081</u>
<b>權益總額</b>	<u>9,818,349</u>	<u>9,695,997</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。）

	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							<u>(36,903)</u>	<u>(10,924)</u>
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。

### 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	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>17,575</u>	<u>19,920</u>
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	<u>16,505</u>	<u>9,695</u>
	<u>118,724</u>	<u>114,681</u>
	<u><u>136,299</u></u>	<u><u>134,601</u></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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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><u>17,575</u></u>	<u><u>19,920</u></u>
按地理位置：		
香港	555	499
中國內地	<u>17,020</u>	<u>19,421</u>
	<u><u>17,575</u></u>	<u><u>19,920</u></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>

## 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2.5港仙)	<u>16,721</u>	<u>20,902</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	於二零二二年
	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	<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。

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	72	1,410

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。

## 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。

### 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)。

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	0.12	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	恆生中國企業指數上市基金	恆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恆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

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佔本公司資產總值 百分比 %
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)	-	13,060	0.10
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 <sup>#</sup>				56,014	-	(1,141)	109	20,347	0.16
						-	74,933	16,505	835,448	6.43

<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。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%。

## 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、非控股股東權益和銀行及其他借貸總額合共約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%)。

## 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。

## 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。

## 報告期後事項

於二零二三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。

### **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，二零二三年八月二十八日

\* 僅供識別