



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
2024

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

鄧張啟女士

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)

中國銀行股份有限公司

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

灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈23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」）截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	3	141,050	136,299
銷售成本		<u>(22,803)</u>	<u>(22,088)</u>
毛利		118,247	114,211
其他收入及收益	3	11,698	14,667
外幣匯兌差額，淨額		83	(44)
按公平值入賬並於損益表處理之金融資產的 公平值變動，淨額		90,627	74,910
經營及行政開支		(18,713)	(19,575)
融資成本	5	(34,925)	(36,903)
應佔聯營公司虧損		<u>(5)</u>	<u>(119)</u>
除稅前溢利	4	167,012	147,147
所得稅支出	6	<u>(7,937)</u>	<u>(6,909)</u>
期內溢利		<u>159,075</u>	<u>140,238</u>
應佔期內溢利：			
本公司股東		128,541	114,360
非控股股東權益		<u>30,534</u>	<u>25,878</u>
		<u>159,075</u>	<u>140,238</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>15.37港仙</u>	<u>13.68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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>159,075</u>	<u>140,238</u>
其他全面支出		
於其後可能重新分類至損益之其他全面支出：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>(186)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u><u>158,889</u></u>	<u><u>140,238</u></u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	<u>128,402</u>	<u>114,360</u>
非控股股東權益	<u>30,487</u>	<u>25,878</u>
	<u><u>158,889</u></u>	<u><u>140,238</u></u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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		253,061	253,825
投資物業		11,141,489	11,141,489
使用權資產		328	331
會所債券		330	330
於聯營公司之權益		46	51
非流動資產總值		<u>11,395,254</u>	<u>11,396,026</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	4,219	3,537
預付款項、按金及其他應收款項		258,730	241,635
按公平值入賬並於損益表處理之金融資產		898,071	821,422
應收聯營公司款項		11,794	11,794
現金及現金等值項目	11	435,891	452,539
流動資產總值		<u>1,890,556</u>	<u>1,812,778</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	788	1,751
其他應付款項及應計開支		233,184	238,345
計息銀行及其他借貸	12	285,000	877,449
應付稅項		58,742	57,461
流動負債總值		<u>577,714</u>	<u>1,175,006</u>
流動資產淨值		<u>1,312,842</u>	<u>637,772</u>
總資產減流動負債		<u>12,708,096</u>	<u>12,033,798</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行貸款	12	1,160,000	660,000
應付一名董事款項	13	83,472	50,177
遞延稅項負債		<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>
非流動負債總值		<u>2,663,473</u>	<u>2,130,178</u>
資產淨值		<u>10,044,623</u>	<u>9,903,620</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>8,128,112</u>	<u>8,016,431</u>
非控股股東權益		<u>8,169,916</u>	<u>8,058,235</u>
		<u>1,874,707</u>	<u>1,845,385</u>
權益總額		<u>10,044,623</u>	<u>9,903,620</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔						非控股	
	已發行 股本 千港元 (未經審核) (附註14)	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)	股東權益 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
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>310,324</u>	<u>7,336,939</u>	<u>8,021,555</u>	<u>1,796,794</u>	<u>9,818,349</u>
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
期內其他全面支出	-	-	-	(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>

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		90,836	79,278
投資業務現金流入淨額		5,186	9,043
融資業務現金流出淨額		<u>(111,965)</u>	<u>(316,715)</u>
現金及現金等值項目減少淨額		(15,943)	(228,394)
期初之現金及現金等值項目		452,539	571,242
外幣匯率變動之影響，淨額		<u>(705)</u>	<u>(4)</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>435,891</u></u>	<u><u>342,844</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	11	129,150	124,596
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	11	<u>306,741</u>	<u>218,248</u>
現金及現金等值項目		<u><u>435,891</u></u>	<u><u>342,844</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二零二三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二零二四年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂（2020年）
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

若干修訂本於二零二四年首次應用，惟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（二零二三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（二零二三年六月三十日：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					
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>97,506</u>	<u>102,219</u>	<u>16,313</u>	<u>17,575</u>	<u>27,231</u>	<u>16,505</u>	<u>141,050</u>	<u>136,299</u>
分類業績	<u>83,253</u>	<u>88,300</u>	<u>(1,198)</u>	<u>(328)</u>	<u>116,788</u>	<u>90,524</u>	<u>198,843</u>	<u>178,496</u>
對賬：								
未分配企業支出							(8,599)	(8,994)
銀行存款之利息收入							5,180	10,523
應佔聯營公司虧損							(5)	(119)
其他收益							6,518	4,144
融資成本							<u>(34,925)</u>	<u>(36,903)</u>
除稅前溢利							<u>167,012</u>	<u>147,147</u>

地區資料

	香港		中國內地		總額	
			截至六月三十日止六個月			
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	<u>63,722</u>	<u>53,871</u>	<u>77,328</u>	<u>82,428</u>	<u>141,050</u>	<u>136,299</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二四年及二零二三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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	<u>16,313</u>	<u>17,575</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>97,506</u>	<u>102,219</u>
上市股權投資之股息收入	<u>27,231</u>	<u>16,505</u>
	<u>124,737</u>	<u>118,724</u>
	<u>141,050</u>	<u>136,299</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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>16,313</u>	<u>17,575</u>
按地理位置：		
香港	<u>539</u>	<u>555</u>
中國內地	<u>15,774</u>	<u>17,020</u>
	<u>16,313</u>	<u>17,575</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。

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	5,180	10,523
其他	6,518	4,144
	<u>11,698</u>	<u>14,667</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	1,278	1,338
使用權資產之折舊	4	4
外幣匯兌差額，淨額	(83)	44
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	14,065	14,176
退休金計劃供款(界定供款計劃)	2,065	2,115
總員工開支	<u>16,130</u>	<u>16,291</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行借貸和其他借貸之利息	<u>34,925</u>	<u>36,903</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%之稅率就應課稅溢利首2,000,000港元繳納稅項，並將按16.5%之稅率就超過2,000,000港元之應課稅溢利繳納稅項。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(二零二三年：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。

馬來西亞企業所得稅乃按截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度估計應課稅溢利的24%(二零二三年：24%)的稅率繳納。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期－香港		
期內稅項支出	1,477	178
過往年度過度撥備	(34)	—
	<u>1,443</u>	<u>178</u>
即期－中國內地		
期內稅項支出	6,395	6,724
即期－馬來西亞		
期內稅項支出	99	7
期內稅項支出總額	<u>7,937</u>	<u>6,909</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已派二零二三年度末期股息－每股普通股2港仙 (二零二三年：二零二二年度末期股息 －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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股2港仙 (二零二三年：每股普通股2港仙)	<u>16,721</u>	<u>16,721</u>

董事會於二零二四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。股息單將於二零二四年十月二十四日或前後寄發予於二零二四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128,541,000港元(二零二三年：114,360,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二三年：836,074,218股)計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三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

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>4,219</u>	<u>3,537</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。

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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,839	1,631
一至兩個月	641	800
兩至三個月	625	243
三至十二個月	957	706
一年以上	157	157
	<u>4,219</u>	<u>3,537</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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	<u>788</u>	<u>1,751</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於六十日期限內清償。

11. 現金及現金等值項目

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	129,150	70,030
定期存款(原到期日少於三個月)	<u>306,741</u>	<u>382,509</u>
現金及現金等值項目	<u>435,891</u>	<u>452,539</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47,539,000港元(二零二三年十二月三十一日：20,415,000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

	於二零二四年六月三十日			於二零二三年十二月三十一日		
	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1.05	二零二八年	1,160,000	香港銀行 同業拆息 加1.05	二零二八年	660,000
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	二零二七年至 二零二八年 或要求時	285,000	香港銀行 同業拆息 加0.95至1.05	二零二四年至 二零二八年 或要求時	581,500
以港元計值之有抵押短期貸款	-	-	-	6.4	二零二四年	295,949
			<u>1,445,000</u>			<u>1,537,449</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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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	42,500	491,449
第二年	42,500	45,500
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,360,000	1,000,500
	<u>1,445,000</u>	<u>1,537,449</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4,310,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：4,908,000,000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(二零二三年十二月三十一日：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1,692,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,972,000,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，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673,912,000港元。

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

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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

本公司的購股權計畫（「該計畫」）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。

根據該計畫，本公司董事可全權酌情決定並在遵守該計畫條款的前提下，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。

根據該計畫，現時允許授出的未行使購股權的數目上限為相等於行使時，本公司在任何時候已發行股份的10%。

於任何十二個月期間內，根據購股權可向該計畫各合資格參與者發行之最高股份數目，以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。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）止任何的十二個月期間內，因根據該計畫及本公司任何其他購股權計畫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，並於某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）在香港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香港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。

該計畫自二零二三年五月二十五日起有效期為十年，但須遵守該計畫中包含的提前終止條款。

自該計畫採納以來，並無授出購股權，且於二零二四年六月三十日並無尚未行使的購股權（二零二三年十二月三十一日：無）。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

16. 公司擔保

於二零二四年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,692,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,972,000,000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1,445,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,250,000,000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97,506,000港元（二零二三年：102,219,000港元），詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註3。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	126,265	115,285
於第二年	27,118	25,233
於第三年	4,343	2,800
	<u>157,726</u>	<u>143,318</u>

(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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
使用權資產折舊開支	<u>4</u>	<u>4</u>

截至二零二四年六月三十日期間，本集團並無租賃現金流出（二零二三年六月三十日：無）。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

18. 關聯方之交易

關聯方之交易摘要載列如下：

關聯方名稱	與本集團的關係
康穎發展有限公司(「康穎發展」)	受執行董事劉志勇先生控制
信輝置業有限公司(「信輝置業」)	受執行董事劉志勇先生控制
萬豪物流有限公司(「萬豪物流」)	受執行董事劉志勇先生控制

(a) 與關聯方的交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
康穎發展		
— 管理費收入	120	—
信輝置業		
— 管理費收入	60	—
萬豪物流		
— 管理費收入	60	—

上述與關聯方的交易乃於本集團日常業務中根據有關訂約方共同協定的條款計算。

(b) 與關聯方之未償還結餘

於二零二四年六月三十日，本集團應付一名董事款項為約83,472,000港元(二零二三年十二月三十一日：50,177,000港元)。該款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

(c) 主要管理人員薪酬

截至二零二四年六月三十日止期間，除支付給彼等或彼等應得的薪酬(即主要管理人員薪酬)外，概無與本公司董事(即主要管理人員)訂立任何交易(二零二三年六月三十日：無)。

除上文及本中期報告其他部分所披露者外，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間並無與關聯方進行重大交易。

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二零二四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二零二四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36,000,000港元（二零二三年：37,000,000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二零二四年六月三十日止六個月平均出租率經常達約87%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約77,000,000港元（二零二三年：82,000,000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。

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

本集團於二零二四年六月三十日持有高流動性股權投資約894,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：803,000,000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。

於二零二四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91,000,000港元（二零二三年：75,000,000港元），及股息收入約27,000,000港元（二零二三年：17,000,000港元）。

管理層之討論及分析

於二零二四年六月三十日，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	所持股份數目於二零二四年六月三十日 千股	於二零二四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二零二四年六月三十日止年度 千港元	公平值變動之未變現收益截至二零二四年六月三十日止年度 千港元	股息收入截至二零二四年六月三十日止年度 千港元	公平值/賬面值於二零二四年六月三十日 千港元	於二零二四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	-	7,301	1,028	142,242	1.07
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	-	30,436	25,408	392,224	2.95
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	-	15,291	-	170,922	1.29
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	-	25,491	-	112,805	0.85
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	-	4,148	734	26,180	0.20
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	-	920	-	11,040	0.08

管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目於二零二四年六月三十日 千股	於二零二四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 截至二零二四年六月三十日止年度 千港元	公平值/	於二零二四年六月三十日估本公司資產總值 百分比 %
						已變現收益 截至二零二四年六月三十日止年度 千港元	變動之 未變現收益 截至二零二四年六月三十日止年度 千港元		賬面值 於二零二四年六月三十日 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	-	6,515	-	18,785	0.14
	其他上市證券 [#]				56,014	-	477	61	19,790	0.15
						-	90,579	27,231	893,988	6.73

[#] 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。於二零二四年六月三十日，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

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得溢利上升約14%至約159,000,000港元(二零二三年：140,000,000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。

本集團於二零二四年上半年錄得租金及物業管理費收入較去年同期下跌約5%至約114,000,000港元(二零二三年：120,000,000港元)。於報告期間，來自香港的租金收入約36,000,000港元(二零二三年：37,000,000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6%至約77,000,000港元(二零二三年：82,000,000港元)。

本集團持有的股權投資於二零二四年上半年錄得未變現公平值收益約91,000,000港元(二零二三年：75,000,000港元)及股息收入約27,000,000港元(二零二三年：17,000,000港元)，分別相當於按年上升約21%及59%。

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

截至二零二四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。

於二零二四年六月三十日，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，本集團於二零二四年六月三十日以高流動性股權投資約894,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：803,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二四年六月三十日之現金及現金等值項目約為436,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：453,000,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,445,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,537,000,000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。於二零二四年六月三十日，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	42,500
第二年	42,500
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,360,000
總值	<u>1,445,000</u>

按銀行及其他借貸總額約1,445,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,537,000,000港元)，及權益總額約10,045,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,904,000,000港元)計算，本集團於二零二四年六月三十日之資產負債比率約為14%(二零二三年十二月三十一日：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12。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層之討論及分析

承諾

於二零二四年六月三十日，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（二零二三年十二月三十一日：4,000,000港元）的款項。

僱員及酬金政策

於二零二四年六月三十日，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（二零二三年：14,000,000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

由於經濟持續放緩、地緣政治衝突不斷以及高利率環境，二零二四年下半年全球經濟將繼續面臨挑戰。這些挑戰導致投資意欲低迷，並為全球市場帶來不明朗因素。

物業投資

由於商業氣氛疲弱，本港寫字樓租賃需求仍然低迷。然而，由於潛在買家轉向租賃市場的需求持續，住宅租賃市場仍然暢旺。

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。管理層預計二零二四年來自上海的租金收入將保持穩定。

近年來，馬來西亞對中國遊客簽證制度的放寬和更廣泛的投資優惠政策吸引了許多國際和中國製造業於該國開展業務。因此，預計馬來西亞的旅遊業和商業投資將為該國帶來更廣泛的經濟成長，並使房地產行業受益。本集團正在馬來西亞投資，旨在進一步實現本集團房地產投資和開發組合的多元化。本集團正積極尋找機會收購優質房地產及土地儲備以拓展我們的業務。

金融投資

上市股權投資的表現受到投資者情緒及市場波動的不利影響。預計香港股市將面臨持續的風險及不確定性。本集團管理層將定期檢討及調整業務策略，以審慎平衡的風險管理方式應對當前難以預測的經濟形勢。

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

在二零二四年六月三十日，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，截至二零二四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，於二零二四年六月三十日止，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，於二零二四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，於二零二四年六月三十日止，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，截至二零二四年六月三十日，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

於二零二四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

本公司將於二零二四年九月二十五日(星期三)至二零二四年九月二十七日(星期五)(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，須於二零二四年九月二十四日(星期二)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二零二四年九月二十七日(星期五)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二四年十月二十四日(星期四)或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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二零二四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，截至二零二四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。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，截至二零二四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

本公司之二零二四年中期報告（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，二零二四年八月二十八日