

*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)



2017  
中期報告

**目錄**

	<b>頁次</b>
<b>簡明綜合損益及其他全面收益表</b>	2
<b>簡明綜合財務狀況報表</b>	3
<b>簡明綜合權益變動表</b>	5
<b>簡明綜合現金流量表</b>	6
<b>未經審核簡明綜合財務報表之附註</b>	7
<b>主席報告及管理層之討論及分析</b>	19
<b>其他資料</b>	25

## 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」）截至二零一七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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	3	300,142	(26,024)
銷售成本		(21,284)	(18,996)
毛利／(毛損)		278,858	(45,020)
其他收入及收益	3	1,937	5,192
外幣匯兌差額，淨額		(352)	3,202
經營及行政開支		(28,149)	(21,336)
融資成本	5	(16,514)	(15,287)
除稅前溢利／(虧損)	4	235,780	(73,249)
(所得稅支出)／稅項抵免	6	(6,049)	247,590
期內溢利		229,731	174,341
期內其他全面收益		—	—
期內全面收益總額		229,731	174,341
應佔期內溢利：			
本公司股東		147,351	150,191
非控股股東權益		82,380	24,150
		229,731	174,341
應佔期內全面收益總額：			
本公司股東		147,351	150,191
非控股股東權益		82,380	24,150
		229,731	174,341
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	3.52港仙	3.59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

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 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		324,544	327,870
投資物業		8,286,916	8,210,402
預付土地租賃款項		387	391
會所債券		670	670
可供出售投資	9	—	—
非流動資產總值		<u>8,612,517</u>	<u>8,539,333</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	10	9,117	13,725
預付款項、按金及其他應收款項		13,835	8,080
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		1,345,419	1,249,898
已抵押存款	12	355	353
現金及現金等值項目	12	272,304	437,286
流動資產總值		<u>1,922,881</u>	<u>1,991,193</u>
<b>資產總值</b>		<u>10,535,398</u>	<u>10,530,526</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	599	2,894
其他應付款項及應計開支		143,671	198,061
已收取按金		58,611	56,417
計息銀行及其他借貸		1,910,087	2,052,054
應付稅項		47,899	47,899
流動負債總值		<u>2,160,867</u>	<u>2,357,325</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(237,986)</u>	<u>(366,132)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,374,531</u>	<u>8,173,201</u>

**簡明綜合財務狀況報表**

於二零一七年六月三十日

	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
應付一名董事款項	4,724	1,772
遞延稅項負債	<u>1,149,696</u>	<u>1,149,696</u>
非流動負債總值	<u>1,154,420</u>	<u>1,151,468</u>
<b>資產淨值</b>		
	<u>7,220,111</u>	<u>7,021,733</u>
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	13 41,804	41,804
儲備	<u>5,747,389</u>	<u>5,631,391</u>
	5,789,193	5,673,195
非控股股東權益	<u>1,430,918</u>	<u>1,348,538</u>
<b>權益總額</b>	<u>7,220,111</u>	<u>7,021,733</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一七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13)	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 重估儲備 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)	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)
於二零一六年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	485,027	4,419,124	1,462,943	6,748,834
期內溢利	-	-	-	-	-	150,191	24,150	174,341
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-
已宣派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	(29,263)	-	(29,263)
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	72,555	(224,555)	(152,000)
於二零一六年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>7,448</u>	<u>485,027</u>	<u>4,612,607</u>	<u>1,262,538</u>	<u>6,741,912</u>
於二零一七年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	337,691	4,953,764	1,348,538	7,021,733
期內溢利	-	-	-	-	-	147,351	82,380	229,731
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-
已宣派二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	(31,353)	-	(31,353)
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一七年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>7,448</u>	<u>337,691</u>	<u>5,069,762</u>	<u>1,430,918</u>	<u>7,220,111</u>

**簡明綜合現金流量表**

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		97,870	222,896
投資業務現金流出淨額		(75,785)	(394,411)
融資業務現金流出淨額		<u>(187,067)</u>	<u>(219,293)</u>
現金及現金等值項目減少淨額		(164,982)	(390,808)
期初之現金及現金等值項目		<u>437,286</u>	<u>542,144</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>272,304</u></u>	<u><u>151,336</u></u>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	12	72,304	91,336
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	12	<u>200,000</u>	<u>60,000</u>
		<u><u>272,304</u></u>	<u><u>151,336</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二零一六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二零一七年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

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2號(修訂)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂)	對香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益的澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

#### 持續經營

本集團於二零一七年六月三十日之流動負債淨額約為237,986,000港元(二零一六年十二月三十一日：366,132,000港元)。儘管如此，本公司董事乃按持續經營基準編製財務報表，假設本集團在可預見未來將繼續以持續經營基準經營業務，原因為本公司之最終控股公司 Power Resources Holdings Limited 經已確認為本集團提供必需資金，以使本集團可於債務到期時履行其責任。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 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					
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)								
分類收入：										
外界客戶之收入	<u>87,591</u>	<u>90,643</u>	<u>15,699</u>	<u>11,149</u>	<u>196,852</u>	<u>(127,816)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300,142</u>	<u>(26,024)</u>
分類業績	<u>77,040</u>	<u>(326,943)</u>	<u>(10,485)</u>	<u>(9,771)</u>	<u>189,542</u>	<u>(185,068)</u>	<u>(5,740)</u>	<u>458,628</u>	<u>250,357</u>	<u>(63,154)</u>
對賬：										
貸款及應收款項之 利息收入									156	724
其他收益									1,781	4,468
融資成本									(16,514)	(15,287)
除稅前溢利／(虧損)									<u>235,780</u>	<u>(73,249)</u>

### 地區資料

	香港		中國內地		總額	
					截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	<u>229,494</u>	<u>(92,612)</u>	<u>70,648</u>	<u>66,588</u>	<u>300,142</u>	<u>(26,024)</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一七年及二零一六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

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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
<b>收入</b>		
出租物業之租金收入	87,591	90,643
服務式住宅及物業管理	15,699	11,149
公平值收益／(虧損)之按公平值入賬 並於收益表處理之股權投資，淨額	193,717	(194,835)
公平值收益之衍生金融工具	–	52,691
上市投資之股息收入	3,135	14,328
	<u>300,142</u>	<u>(26,024)</u>
<b>其他收入及收益</b>		
貸款及應收款項之利息收入	156	724
出售物業、廠房及設備項目之收益	525	–
其他	1,256	4,468
	<u>1,937</u>	<u>5,192</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
折舊	3,276	2,772
預付土地租賃款項攤銷	4	5
外幣匯兌差額，淨額	352	(3,202)
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	6,402	7,633
退休金計劃供款(界定供款計劃)	159	162
總僱員開支	6,561	7,795

### 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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
銀行借貸、透支和其他借貸之利息	16,514	15,287

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 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稅率16.5% (二零一六年：16.5%) 撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團經營之中國內地之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	(6,049)	(5,700)
遞延稅項(支出)／抵免	—	253,290
期內稅項(支出)／抵免總額	<u>(6,049)</u>	<u>247,590</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
已派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一五年：0.70港仙)	<u>31,353</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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股0.60港仙 (二零一六年：0.60港仙)	<u>25,082</u>	<u>25,082</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盈利為約147,351,000港元(二零一六年：150,191,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一六年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於二零一七年及二零一六年六月三十日止期間發行潛在攤薄普通股。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

## 9. 可供出售投資

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
非上市股權投資，按成本值	11,589	11,589
減值撥備	(11,589)	(11,589)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>

非上市投資是成本扣除減值列賬，由於合理的公允價值估計的範圍是如此顯著，董事認為其公允價不能可靠地計算。本集團並無計劃於近期出售。

## 10. 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：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,437	2,404
一至兩個月	594	1,447
兩至三個月	380	1,209
三個月以上	6,706	8,665
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>9,117</u>	<u>13,725</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

**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：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	487	2,376
一至兩個月	-	351
兩至三個月	-	13
三個月以上	<u>112</u>	<u>154</u>
	<u><u>599</u></u>	<u><u>2,894</u></u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60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及已抵押存款

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	72,304	99,486
原到期日少於三個月的定期存款	200,355	338,153
	<b>272,659</b>	<b>437,639</b>
減：已抵押存款	(355)	(353)
現金及現金等值項目	<b>272,304</b>	<b>437,286</b>

該等存款約為355,000港元(於二零一六年十二月三十一日：353,000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約為47,898,000港元(於二零一六年十二月三十一日：61,093,000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。

## 13. 股本

股份	股份數目		價值	
	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 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	<b>50,000,000,000</b>	50,000,000,000	<b>500,000</b>	500,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	<b>4,180,371,092</b>	4,180,371,092	<b>41,804</b>	41,804

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 14. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供獎勵予合資格參加者。由於早前於二零零三年六月二十七日已採納之購股權計劃（「二零零三年計劃」）已於二零一三年六月二十七日期滿，於二零一三年十二月三十一日止年度內，二零零三年計劃已終止，而二零一三年計劃已於二零一三年五月三十日被本公司採納。二零一三年計劃與二零零三年計劃相近，主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

#### 二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為（其中包括）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。二零一三年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，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年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二零一三年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二零一三年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當時已發行之股份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。

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年內或二零一三年計劃到期之日（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香港聯交所之收市價；及(iii)緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於香港聯交所收市價平均數。

購股權沒有賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之二零一三年計劃購股權。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 15. 公司擔保

於二零一七年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,243,277,000港元（於二零一六年十二月三十一日：1,243,277,000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969,763,000港元（於二零一六年十二月三十一日：1,094,105,000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。

### 16. 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：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	136,528	103,274
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	72,542	44,717
	<u>209,070</u>	<u>147,991</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一年。

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：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>30</u>	<u>150</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 17. 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。

### 18. 報告期後事件

於二零一七年三月二十二日，本集團訂立臨時買賣協議，以55,000,000港元之代價收購捷順發展有限公司（「捷順發展」）之全部已發行及流通之股本，其主要從事物業投資及持有一位於香港之物業，於二零一七年七月十二日完成後，捷順發展已成為本公司之間接非全資附屬公司。

### 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二零一七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

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績。

### 業務回顧

於報告期間，本集團錄得溢利約230,000,000港元（二零一六年：174,000,000港元），較二零一六年同期錄得明顯上升（約32%），主要由於來自本集團所持有的股權投資（股票）之公平值收益所帶來之溢利所致。

本集團在香港的租金收入錄得下跌約7%。

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增長約6%。

本集團之股權投資錄得公平值溢利約194,000,000港元（二零一六年：虧損195,000,000港元）。股票投資錄得股息收入約3,000,000港元（二零一六年：14,000,000港元）。

如本公司於二零一七年七月二十一日之公告之披露，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月之損益表錄得約港幣253,000,000元的一項在中國內地的投資物業的遞延稅項入賬，於截至二零一七年六月三十日止六個月則不再適用。

### 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二零一七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（二零一六年：35,000,000港元）。

本集團位於香港黃竹坑道54號的建築地盤現已封頂。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。

## 主席報告及管理層之討論及分析

### 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%。該等物業截至二零一七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71,000,000港元（二零一六年：67,000,000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，正進行拆遷工作。在二零一五年七月的新拆遷政策，拆遷責任由國土局變為當地區政府。本集團會支持當地區政府的拆遷工作，並已向當地政府提交拆遷方面的提議，及在近期與當地拆遷部門進行專題工作會議，跟進拆遷工作。

本集團另一塊位於中國珠海斗門區的酒店及商業用途土地（「斗門土地」），本集團於二零一六年七月收到珠海市國土資源局的信件，提及斗門土地的城市規劃有所改變，本集團將不能在斗門土地上興建酒店及商場。斗門區政府聲稱會向本集團回購斗門土地，或以土地置換方式處理。最近，珠海市國土資源局單方面對斗門土地作出了估值，並擬向本集團回購斗門土地。據悉，本集團亦對斗門土地進行估值，發現估值的差異極大。因此，本集團懷疑政府的估值是不正當的及政府的行為是非法的。為保障本公司及股東權益，本集團亦已將有關事宜交予中國律師研究及處理，並在必要時採取法律行動。本集團會為股東和公司的利益竭盡全力。

### 金融投資

於報告期間，本集團所持有的股權投資（股票）錄得公平值淨溢利。

本集團於二零一七年六月三十日持有高流動性股權投資約1,345,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：1,250,000,000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及債券用作投資及收取股息收入。

於二零一七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溢利約194,000,000港元（二零一六年：虧損195,000,000港元），及股息收入約3,000,000港元（二零一六年：14,000,000港元）。

## 主席報告及管理層之討論及分析

於二零一七年六月三十日，本集團所持有之股權投資如下：

股份 代號	公司名稱	所持股份數目 於二零一七年 六月三十日 千股	於二零一七年 六月三十日 所持有股權 百分比 %	公平值		公平值/ 賬面值 於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)
				收益/(虧損) 截至二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	股息收入 截至二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	
2800	盈富基金	16,250	0.46	67,437	2,437	426,563
5	匯豐控股有限公司	5,620	0.03	67,324	-	408,270
2828	恒生H股指數上市基金	2,664	0.70	27,706	-	279,187
3988	中國銀行股份有限公司	29,300	0.04	11,427	-	112,219
941	中國移動有限公司	340	0.00	221	423	28,169
2628	中國人壽保險股份有限公司	1,000	0.01	3,650	-	23,850
2318	中國平安保險(集團)股份有限公司	400	0.01	5,060	-	20,580
857	中國石油天然氣股份有限公司	2,378	0.01	(2,378)	-	11,366
	其他上市證券 <sup>#</sup>			13,270	275	35,215
				<u>193,717</u>	<u>3,135</u>	<u>1,345,419</u>

<sup>#</sup> 其他上市證券主要指本集團於16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。於二零一七年六月三十日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一七年六月三十日，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。

## 主席報告及管理層之討論及分析

### 收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一七年三月二十二日，本公司間接非全資附屬公司與獨立於本公司及其關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））的獨立第三者Victoria Palace Limited（「賣方」）訂立一份臨時買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而本集團亦同意購買及承讓，不附帶任何產權負擔及第三方權利的捷順發展有限公司（「捷順」）全部已發行股本及截至交易完成時所有由賣方、捷順當時董事及其關連人士（如有）所借予捷順的全數貸款的權益，代價為55,000,000港元。捷順為香港鴨脷洲海旁道8號南灣1座30樓A室（包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接）及地下16號車位的全部合法及實益擁有人及註冊擁有人。於二零一七年七月十二日收購事項完成後，本集團已持有捷順之全部已發行及流通之股本，及捷順已成為本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績將併入至本集團的綜合財務報表。本收購事項並不構成上市規則項下的須予公佈交易。

除「主席報告及管理層之討論及分析」一節所披露外，本集團於本期間並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司活動。

### 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。

於二零一七年六月三十日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

## 主席報告及管理層之討論及分析

### 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，本集團於二零一七年六月三十日以高流動性股權投資約1,345,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,250,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一七年六月三十日之現金及現金等值項目約為272,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：437,000,000港元)。

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,910,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：2,052,000,000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。於二零一七年六月三十日，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	1,385,551
第二年	401,870
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>122,666</u>
總值	<u><u>1,910,087</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,910,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：2,052,000,000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9,130,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：9,074,000,000港元)計算，本集團於二零一七年六月三十日之資產負債比率約為21%(二零一六年十二月三十一日：23%)。

### 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

### 承諾

於二零一七年六月三十日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約162,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：243,000,000港元)的款項。

## 主席報告及管理層之討論及分析

### 僱員及酬金政策

於二零一七年六月三十日，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(二零一六年：8,000,000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

美國聯邦儲備局已在二零一六年十二月、二零一七年三月及二零一七年六月再加息，並預告年內開始縮減其資產負債表。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，中國經濟增長減慢可能會對香港租務市場有重大影響。

香港的投資物業(特別是小型住宅單位)在二零一七年上半年錄得市值上升。於二零一六年十一月四日，香港政府宣佈將修訂《印花稅條例》以調高住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一15%。面對新的政府政策及潛在加息的情況下，本集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長，可能會錄得市值下降。

中國政府預期二零一七年經濟增長為約6.5%，略低於去年之二十六年最低之6.7%。加上人民幣的潛在貶值、外資撤離中國及中國出租業務激烈的競爭，這可能對本集團在中國的酒店式服務別墅、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。

由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於二零一六年五月一日生效，並適用於多種行業包括房地產行業。本集團已採取適當的措施，以確保順利過渡至此新的稅制。

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

在二零一七年六月三十日，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	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份總數之概約百分比
			%
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14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，截至二零一七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，於二零一七年六月三十日止，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14披露之購股權計劃所披露者外，於二零一七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，於二零一七年六月三十日止，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總數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	2,797,055,712 <sup>#</sup>	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	2,195,424,000 <sup>#</sup>	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	601,631,712 <sup>#</sup>	14.39

<sup>#</sup> *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，於二零一七年六月三十日止，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。

## 報告期後事件

有關結算日期後的重重大事件詳情載於附註18。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年十月十日(星期二)至二零一七年十月十二日(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，須於二零一七年十月九日(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22樓。中期股息將派發予於二零一七年十月十二日(星期四)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一七年十月二十六日(星期四)或前後。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一七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二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

## 其他資料

### 遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零一七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。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東周年大會。

董事會主席劉志勇先生因公務而以電話會議方式出席本公司於二零一七年五月二十六日舉行之股東周年大會（「2017股東周年大會」）。本公司薪酬委員會主席徐家華先生被選為2017股東周年大會主席，以確保與本公司股東於會上保持有效的溝通。本公司審核委員會主席黃艷森先生亦有出席2017股東周年大會。

### 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，截至二零一七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

本公司之二零一七年中期報告（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](http://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](http://www.hkexnews.hk))。

## 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李兆民先生、黃艷森先生及徐家華先生。

承董事會命

主席

**劉志勇**

香港，二零一七年八月二十五日