



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)

中期報告

2018

目錄

	頁次
簡明綜合損益及其他全面收益表	2
簡明綜合財務狀況報表	3
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
未經審核簡明綜合財務報表之附註	7
主席報告及管理層之討論及分析	20
其他資料	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」）截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入	3	59,483	300,142
銷售成本		<u>(22,316)</u>	<u>(21,284)</u>
毛利		37,167	278,858
其他收入及收益	3	1,306	1,937
外幣匯兌差額，淨額		409	(352)
經營及行政開支		(20,905)	(28,149)
融資成本	5	<u>(18,403)</u>	<u>(16,514)</u>
除稅前(虧損)/溢利	4	(426)	235,780
所得稅支出	6	<u>(5,902)</u>	<u>(6,049)</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(6,328)</u>	<u>229,731</u>
期內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面(支出)/收益總額		<u>(6,328)</u>	<u>229,731</u>
應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司股東		2,354	147,351
非控股股東權益		<u>(8,682)</u>	<u>82,380</u>
		<u>(6,328)</u>	<u>229,731</u>
應佔期內全面(支出)/收益總額：			
本公司股東		2,354	147,351
非控股股東權益		<u>(8,682)</u>	<u>82,380</u>
		<u>(6,328)</u>	<u>229,731</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	<u>0.06港仙</u>	<u>3.52港仙</u>

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

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 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		221,608	224,960
投資物業		9,032,900	9,005,730
預付土地租賃款項		379	383
會所債券		670	670
可供出售投資	9	-	-
按公平值列入其他收益之金融資產	10	-	-
非流動資產總值		<u>9,255,557</u>	<u>9,231,743</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	11	10,373	9,957
預付款項、按金及其他應收款項		246,165	249,060
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		1,396,380	1,481,034
已抵押存款	13	173	570
現金及現金等值項目	13	270,764	384,312
流動資產總值		<u>2,205,706</u>	<u>2,406,784</u>
資產總值		<u>11,461,263</u>	<u>11,638,527</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	126	1,245
其他應付款項及應計開支		152,973	161,790
已收取按金		65,345	62,529
計息銀行及其他借貸		1,886,416	2,032,117
應付稅項		50,606	50,227
流動負債總值		<u>2,155,466</u>	<u>2,307,908</u>
流動資產淨值		<u>50,240</u>	<u>98,876</u>
總資產減流動負債		<u>9,305,797</u>	<u>9,330,619</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付一名董事款項		28,275	15,416
遞延稅項負債		<u>1,226,717</u>	<u>1,226,717</u>
非流動負債總值		<u>1,254,992</u>	<u>1,242,133</u>
資產淨值			
		<u>8,050,805</u>	<u>8,088,486</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>6,408,326</u>	<u>6,437,325</u>
非控股股東權益		<u>6,450,130</u>	<u>6,479,129</u>
		<u>1,600,675</u>	<u>1,609,357</u>
權益總額		<u>8,050,805</u>	<u>8,088,486</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一八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14)	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)
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>
於二零一八年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	548,566	5,548,823	1,609,357	8,088,486
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	2,354	(8,682)	(6,328)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-
已宣派二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	(31,353)	-	(31,353)
於二零一八年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>7,448</u>	<u>548,566</u>	<u>5,519,824</u>	<u>1,600,675</u>	<u>8,050,805</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		96,142	97,870
投資業務現金流出淨額		(27,092)	(75,785)
融資業務現金流出淨額		<u>(182,598)</u>	<u>(187,067)</u>
現金及現金等值項目減少淨額		(113,548)	(164,982)
期初之現金及現金等值項目		<u>384,312</u>	<u>437,286</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>270,764</u></u>	<u><u>272,304</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	13	57,124	72,304
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	13	<u>213,640</u>	<u>200,000</u>
		<u><u>270,764</u></u>	<u><u>272,304</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二零一七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二零一八年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之 收入之澄清
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則2014–2016年 週期之年度改進	修訂香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號

除下文所述外，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(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則2015–2017年 週期之年度改進	修訂若干香港財務報告準則 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

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 (續)

就首次應用香港財務報告準則第9號之影響而言，於二零一八年一月一日，本公司管理層根據香港財務報告準則第9號的規定，使用可以合理成本或致力獲取的合理及具支持性的資料檢討及評估本集團現有金融資產的減值狀況。

	可供出售 投資 千港元 (未經審核)	按公平值 列入其他 全面收益 之金融資產 千港元 (未經審核)	可供 出售投資 重估儲備 千港元 (未經審核)
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘			
— 香港會計準則第39號	—	—	7,448
首次應用香港財務報告準則第9號 產生的影響：			
重新分類			
由可供出售	—	—	—
重新計量			
由成本扣除減值至公平值	—	—	—
	—	—	—
於二零一八年一月一日的期初結餘	—	—	7,448

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		總額	
			截至六月三十日止六個月					
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>96,537</u>	<u>87,591</u>	<u>18,157</u>	<u>15,699</u>	<u>(55,211)</u>	<u>196,852</u>	<u>59,483</u>	<u>300,142</u>
分類業績	<u>84,854</u>	<u>77,040</u>	<u>(7,102)</u>	<u>(10,485)</u>	<u>(54,896)</u>	<u>189,542</u>	<u>22,856</u>	<u>256,097</u>
對賬：								
未分配企業支出							(6,185)	(5,740)
貸款及應收款項之 利息收入							700	156
其他收益							606	1,781
融資成本							<u>(18,403)</u>	<u>(16,514)</u>
除稅前(虧損)/溢利							<u>(426)</u>	<u>235,780</u>

地區資料

	香港		中國內地		總額	
			截至六月三十日止六個月			
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	<u>(20,464)</u>	<u>229,494</u>	<u>79,947</u>	<u>70,648</u>	<u>59,483</u>	<u>300,142</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入		
出租物業之租金收入	96,537	87,591
服務式住宅及物業管理	18,157	15,699
公平值(虧損)／收益之按公平值入賬 並於收益表處理之股權投資，淨額	(67,934)	193,717
上市投資之股息收入	12,723	3,135
	<u>59,483</u>	<u>300,142</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	700	156
出售物業、廠房及設備項目之(虧損)／收益	(1,089)	525
其他	1,695	1,256
	<u>1,306</u>	<u>1,937</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

4. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
折舊	3,024	3,276
預付土地租賃款項攤銷	4	4
外幣匯兌差額，淨額	(409)	352
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	6,481	6,402
退休金計劃供款(界定供款計劃)	158	159
總僱員開支	6,639	6,561

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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行借貸、透支和其他借貸之利息	18,403	16,514

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% (二零一七年：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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	<u>5,902</u>	<u>6,049</u>
期內稅項支出總額	<u><u>5,902</u></u>	<u><u>6,049</u></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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
已派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一六年：0.75港仙)	<u>31,353</u>	<u>31,353</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股0.60港仙 (二零一七年：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2,354,000港元(二零一七年：147,351,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一七年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於二零一八年及二零一七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

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
非上市基金投資，按成本值	-	11,589
減值撥備	-	(11,589)
	<u>-</u>	<u>(11,589)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 按公平值列入其他收益之金融資產

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
非上市基金投資，按市值	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司管理層認為，參考獨立估值師未能確定之公平值報告，非上市基金投資於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之公平值接近於零。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

11. 貿易應收款項

貿易應收款項主要包括物業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。貿易應收款項為不計息。

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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,503	1,776
一至兩個月	767	505
兩至三個月	704	220
三個月以上	7,399	7,456
	<u>10,373</u>	<u>9,957</u>

12. 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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	84	1,133
一至兩個月	—	25
兩至三個月	—	—
三個月以上	42	87
	<u>126</u>	<u>1,245</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

13. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	57,297	89,982
原到期日少於三個月的定期存款	213,640	294,900
	270,937	384,882
減：已抵押存款	(173)	(570)
現金及現金等值項目	270,764	384,312

該等存款約為173,000港元(於二零一七年十二月三十一日：570,000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和已抵押存款約為41,158,000港元(於二零一七年十二月三十一日：63,572,000港元)。

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。

14. 股本

股份	股份數目		價值	
	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 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	50,000,000,000	50,000,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	4,180,371,092	4,180,371,092	41,804	41,804

未經審核簡明綜合財務報表之附註

15. 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到期，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

16. 公司擔保

於二零一八年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,238,850,000港元（於二零一七年十二月三十一日：1,238,850,000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999,156,000港元（於二零一七年十二月三十一日：1,154,076,000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. 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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	147,415	125,917
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	65,222	48,575
	<u>212,637</u>	<u>174,492</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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	64	161
	<u>64</u>	<u>161</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

18. 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。

19. 報告期後事件

於二零一八年七月三十一日，本公司的全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價48,300,000港元出售物業。該物業位於香港貝沙灣一期5座9樓B室及第三層停車場53號。

20. 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二零一八年八月二十八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」）截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績。

業務回顧

於報告期間，本集團錄得虧損約6,000,000港元（二零一七年：溢利230,000,000港元），主要來自本集團所持有的股權投資（股票）之公平值虧損。

本集團在香港的租金收入錄得上升約6%。

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13%。

本集團之股權投資錄得公平值虧損約68,000,000港元（二零一七年：溢利194,000,000港元）。股票投資錄得股息收入約13,000,000港元（二零一七年：3,000,000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二零一八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34,000,000港元（二零一七年：32,000,000港元）。

本集團位於香港黃竹坑道54號之新大樓的建築工程已經完成，屋宇署已於二零一八年七月六日發出入伙紙。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%。該等物業截至二零一八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（二零一七年：71,000,000港元）。

中國珠海

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，及與當地拆遷部門進行專題工作會議，跟進拆遷工作。最近當地的規劃建設部門亦原則上支持將該用地在原規劃許可建設規模基礎上增加住宅建築面積，只用於解決該用地內原住宅建築回遷安置使用，並由國土部門報市政府同意。

本集團曾經持有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」）。當地政府以城市規劃有所改變為由擬向本集團購回斗門土地。然而斗門土地的房地產權証在未達成賠償共識之前已被當地政府撤銷。

本集團管理層質疑當地政府更改斗門土地城市規劃的合法性，亦不同意當地政府撤銷房地產權証的不公平程序以及當地政府採用的不合理賠償估值的計算方法。因此，截至批准該等中期綜合財務報表日期為止，本集團仍在對當地政府進行法律訴訟。

儘管訴訟結果尚未確定，賠償金額仍未有結論，預期不會對本集團的日常營運或經營狀況造成重大負面影響。本集團會為股東和公司的利益竭盡全力。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一八年上半年非常波動，特別因中美貿易戰及其他政治衝突等不穩定性因素影響。這些因素導致本集團所持有的股權投資（股票）錄得公平值虧損。

本集團於二零一八年六月三十日持有高流動性股權投資約1,396,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,481,000,000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。

於二零一八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虧損約68,000,000港元（二零一七年：溢利194,000,000港元），及股息收入約13,000,000港元（二零一七年：3,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零一八年六月三十日，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 於二零一八年 六月三十日 千股	於二零一八年 六月三十日 所持有股權 百分比 %	公平值	股息收入	公平值/
				(虧損)/收益 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	賬面值 於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
2800	盈富基金	16,250	0.52	(9,750)	2,600	478,563
5	滙豐控股有限公司	5,743	0.03	(36,466)	9,460	422,660
2828	恒生H股指數上市基金	2,664	0.81	(17,050)	-	297,835
3988	中國銀行股份有限公司	29,300	0.04	1,465	-	113,977
941	中國移動有限公司	340	0.00	(3,247)	538	23,698
2628	中國人壽保險股份有限公司	1,000	0.01	(4,300)	-	20,250
857	中國石油天然氣股份有限公司	2,378	0.01	1,236	-	14,195
	其他上市證券 [#]			178	125	25,202
				<u>(67,934)</u>	<u>12,723</u>	<u>1,396,380</u>

[#] 其他上市證券主要指本集團於14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。於二零一八年六月三十日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一八年六月三十日，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

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。

於二零一八年六月三十日，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，本集團於二零一八年六月三十日以高流動性股權投資約1,396,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,481,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一八年六月三十日之現金及現金等值項目約為271,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：384,000,000港元)。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,886,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,032,000,000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。於二零一八年六月三十日，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	1,568,721
第二年	124,073
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>193,622</u>
總值	<u><u>1,886,416</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,886,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,032,000,000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9,937,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：10,121,000,000港元)計算，本集團於二零一八年六月三十日之資產負債比率約為19%(二零一七年十二月三十一日：20%)。

主席報告及管理層之討論及分析

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零一八年六月三十日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約71,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：104,000,000港元）的款項。

僱員及酬金政策

於二零一八年六月三十日，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（二零一七年：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

美國聯邦儲備局已在二零一七年十二月、二零一八年三月及二零一八年六月再加息。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）在二零一八年上半年錄得市值上升。然而，香港政府官員表示不會在短期提供內撤銷物業市場的調控措施。面對新的政府政策建議，包括計劃提供更便宜的政府補助房屋和就新建但尚未售出的住房徵收空置稅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。

在相關中美貿易戰的不穩定、人民幣在貶值、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。

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

在二零一八年六月三十日，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15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，截至二零一八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，於二零一八年六月三十日止，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15披露之購股權計劃所披露者外，於二零一八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，於二零一八年六月三十日止，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 [#]	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，於二零一八年六月三十日止，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19。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年十月九日(星期二)至二零一八年十月十一日(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，須於二零一八年十月八日(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二零一八年十月十一日(星期四)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一八年十月二十六日(星期五)或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八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二零一八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，截至二零一八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二零一八年五月二十五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2018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2018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，截至二零一八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

本公司之二零一八年中期報告（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、黃艷森先生及徐家華先生。

承董事會命

主席

劉志勇

香港，二零一八年八月二十八日