



中期報告 2019

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)

目錄

| | 頁次 |
|------------------------|-----------|
| 簡明綜合損益表 | 2 |
| 簡明綜合全面收益表 | 3 |
| 簡明綜合財務狀況報表 | 4 |
| 簡明綜合權益變動表 | 6 |
| 簡明綜合現金流量表 | 7 |
| 未經審核簡明綜合財務報表之附註 | 8 |
| 主席報告及管理層之討論及分析 | 21 |
| 其他資料 | 26 |

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」）截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 200,595 | 59,483 |
| 銷售成本 | | <u>(22,288)</u> | <u>(22,316)</u> |
| 毛利 | | 178,307 | 37,167 |
| 其他收入及收益 | 3 | 14,563 | 1,306 |
| 外幣匯兌差額，淨額 | | (10) | 409 |
| 經營及行政開支 | | (24,814) | (20,905) |
| 融資成本 | 5 | <u>(22,851)</u> | <u>(18,403)</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | 4 | 145,195 | (426) |
| 所得稅支出 | 6 | <u>(6,260)</u> | <u>(5,902)</u> |
| 期內溢利／(虧損) | | <u>138,935</u> | <u>(6,328)</u> |
| 應佔期內溢利／(虧損)： | | | |
| 本公司股東 | | 92,279 | 2,354 |
| 非控股股東權益 | | <u>46,656</u> | <u>(8,682)</u> |
| | | <u>138,935</u> | <u>(6,328)</u> |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 8 | <u>2.21港仙</u> | <u>0.06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

截至二零一九年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 期內溢利／(虧損) | 138,935 | (6,328) |
| 期內其他全面收益 | — | — |
| 期內全面收益／(虧損)總額 | <u>138,935</u> | <u>(6,328)</u> |
| 應佔期內全面收益／(虧損)總額： | | |
| 本公司股東 | 92,279 | 2,354 |
| 非控股股東權益 | <u>46,656</u> | <u>(8,682)</u> |
| | <u>138,935</u> | <u>(6,328)</u> |

簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年六月三十日

| | 附註 | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 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 | | 210,327 | 212,971 |
| 投資物業 | | 9,800,518 | 9,799,130 |
| 預付土地租賃款項 | | 370 | 375 |
| 會所債券 | | 670 | 670 |
| 非流動資產總值 | | <u>10,011,885</u> | <u>10,013,146</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持有作出售之物業 | | 281,851 | 281,851 |
| 貿易應收款項 | 9 | 3,274 | 3,702 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 236,898 | 237,677 |
| 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資 | | 1,311,001 | 1,240,329 |
| 已抵押存款 | 11 | 125 | – |
| 現金及現金等值項目 | 11 | 546,849 | 425,600 |
| 流動資產總值 | | <u>2,379,998</u> | <u>2,189,159</u> |
| 資產總值 | | <u>12,391,883</u> | <u>12,202,305</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 10 | 474 | 1,858 |
| 其他應付款項及應計開支 | | 170,330 | 177,134 |
| 已收取按金 | | 58,203 | 56,184 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 1,240,383 | 1,553,842 |
| 應付稅項 | | 50,744 | 50,784 |
| 流動負債總值 | | <u>1,520,134</u> | <u>1,839,802</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>859,864</u> | <u>349,357</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>10,871,749</u> | <u>10,362,503</u> |

簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年六月三十日

| | 附註 | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | | 770,000 | 385,000 |
| 應付一名董事款項 | | 43,008 | 26,344 |
| 遞延稅項負債 | | <u>1,271,190</u> | <u>1,271,190</u> |
| 非流動負債總值 | | <u>2,084,198</u> | <u>1,682,534</u> |
| 資產淨值 | | | |
| | | <u>8,787,551</u> | <u>8,679,969</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 12 | 41,804 | 41,804 |
| 儲備 | | <u>7,019,954</u> | <u>6,959,028</u> |
| 非控股股東權益 | | <u>7,061,758</u> | 7,000,832 |
| | | <u>1,725,793</u> | <u>1,679,137</u> |
| 權益總額 | | <u>8,787,551</u> | <u>8,679,969</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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12) | 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> |
| 於二零一九年一月一日 | 41,804 | 39,116 | 293,372 | 7,448 | 394,150 | 6,224,942 | 1,679,137 | 8,679,969 |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | 92,279 | 46,656 | 138,935 |
| 期內其他全面收益 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 已宣派二零一八年末期股息 | - | - | - | - | - | (31,353) | - | (31,353) |
| 於二零一九年六月三十日 | <u>41,804</u> | <u>39,116</u> | <u>293,372</u> | <u>7,448</u> | <u>394,150</u> | <u>6,285,868</u> | <u>1,725,793</u> | <u>8,787,551</u> |

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務現金流入淨額 | | 85,533 | 96,142 |
| 投資業務現金流入／(流出)淨額 | | 1,715 | (27,092) |
| 融資業務現金流入／(流出)淨額 | | <u>34,001</u> | <u>(182,598)</u> |
| 現金及現金等值項目增加／(減少)淨額 | | 121,249 | (113,548) |
| 期初之現金及現金等值項目 | | <u>425,600</u> | <u>384,312</u> |
| 期終之現金及現金等值項目 | | <u><u>546,849</u></u> | <u><u>270,764</u></u> |
| 現金及現金等值項目結餘之分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 11 | 139,849 | 57,124 |
| 於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款 | 11 | <u>407,000</u> | <u>213,640</u> |
| | | <u><u>546,849</u></u> | <u><u>270,764</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二零一八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二零一九年一月一日開始之財政年度。

| | |
|-----------------------------|--|
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 反向補償提前還款特徵 |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 計劃修正、縮減或清償 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營企業之長期權益 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 |
| 二零一五年至二零一七年 週期年度改進 | 香港財務報告準則第3號、第11號及 香港會計準則第12號及第23號的修訂本 |

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。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進了一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃變動的規定。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的區分自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

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)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，其後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)的現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將經營租賃款項呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，本集團有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡的披露。

於二零一九年六月三十日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔95,000港元。所有該等承擔與短期租賃有關，將以直線基準在損益表確認為開支。對出租人之會計處理將不會有重大變動。因此，本集團之董事並不預期與現行會計政策相比採納香港財務報告準則第16號會對本集團業績及財務狀況淨額造成重大影響。

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) | 業務的定義 ² |
| 香港財務報告準則第10號(修訂本) 及香港會計準則第28號(2011) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 出資 ⁴ |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ³ |
| 香港會計準則第1號(修訂本) 及香港會計準則第8號(修訂本) | 重大的定義 ¹ |

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 仍未決定強制生效日期，但可供應用

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 | | | | | |
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 分類收入： | | | | | | | | |
| 外界客戶之收入 | <u>93,658</u> | <u>96,537</u> | <u>17,367</u> | <u>18,157</u> | <u>89,570</u> | <u>(55,211)</u> | <u>200,595</u> | <u>59,483</u> |
| 分類業績 | <u>84,216</u> | <u>84,854</u> | <u>(13,695)</u> | <u>(7,102)</u> | <u>88,132</u> | <u>(54,896)</u> | <u>158,653</u> | <u>22,856</u> |
| 對賬： | | | | | | | | |
| 未分配企業支出 | | | | | | | (5,169) | (6,185) |
| 銀行存款之利息收入 | | | | | | | 1,127 | 700 |
| 其他收益 | | | | | | | 13,435 | 606 |
| 融資成本 | | | | | | | (22,851) | (18,403) |
| 除稅前溢利／(虧損) | | | | | | | <u>145,195</u> | <u>(426)</u> |

地區資料

| | 香港 | | 中國內地 | | 總額 | |
|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | 截至六月三十日止六個月 | | | |
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 外界客戶之收入 | <u>125,034</u> | <u>(20,464)</u> | <u>75,561</u> | <u>79,947</u> | <u>200,595</u> | <u>59,483</u> |

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一九年及二零一八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 | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 出租物業之租金收入 | 93,658 | 96,537 |
| 服務式住宅及物業管理 | 17,367 | 18,157 |
| 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 | 70,853 | (67,934) |
| 上市投資之股息收入 | 18,717 | 12,723 |
| | <u>200,595</u> | <u>59,483</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行存款之利息收入 | 1,127 | 700 |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益／(虧損)，淨額 | 1,880 | (1,089) |
| 其他 | 11,556 | 1,695 |
| | <u>14,563</u> | <u>1,306</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 | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 折舊 | 2,423 | 3,024 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | 4 | 4 |
| 外幣匯兌差額，淨額 | 10 | (409) |
| 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 | 6,601 | 6,481 |
| 退休金計劃供款(界定供款計劃) | 155 | 158 |
| 總僱員開支 | 6,756 | 6,639 |

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 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 銀行借貸、透支和其他借貸之利息 | 22,851 | 18,403 |

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% (二零一八年：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 | |
|----------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 即期－香港 | | |
| 期內稅項支出 | 488 | — |
| 以往年度撥備超額 | — | — |
| 即期－中國內地 | | |
| 期內稅項支出 | 5,772 | 5,902 |
| 期內稅項支出總額 | 6,260 | 5,902 |

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 | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 已派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一七年：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 | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 已宣派中期股息－每股普通股0.60港仙 (二零一八年：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92,279,000港元(二零一八年：2,354,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一八年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於二零一九年及二零一八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. 貿易應收款項

| | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收款項 | 3,274 | 3,702 |
| | <u>3,274</u> | <u>3,702</u> |

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。惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

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：

| | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | 1,761 | 2,355 |
| 一至兩個月 | 570 | 387 |
| 兩至三個月 | 521 | 259 |
| 三個月以上 | 422 | 701 |
| | <u>3,274</u> | <u>3,702</u> |

未經審核簡明綜合財務報表之附註

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：

| | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一個月內 | 432 | 1,816 |
| 一至兩個月 | - | - |
| 兩至三個月 | - | - |
| 三個月以上 | 42 | 42 |
| | <u>474</u> | <u>1,858</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

11. 現金及現金等值項目及已抵押存款

| | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金及銀行結餘 | 139,974 | 75,700 |
| 原到期日少於三個月的定期存款 | 407,000 | 349,900 |
| | 546,974 | 425,600 |
| 減：已抵押存款 | (125) | — |
| 現金及現金等值項目 | 546,849 | 425,600 |

於二零一九年六月三十日，該等存款約為125,000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53,081,000港元（於二零一八年十二月三十一日：53,616,000港元）。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例，結匯、售匯及付匯暫行規定，本集團獲准通過授權進行外匯交易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。

12. 股本

| 股份 | 股份數目 | | 價值 | |
|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 於二零一九年 六月三十日 | 於二零一八年 十二月三十一日 | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 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

13. 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

14. 公司擔保

於二零一九年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,972,000,000港元（於二零一八年十二月三十一日：1,885,850,000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1,740,000,000港元（於二零一八年十二月三十一日：1,125,429,000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。

15. 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：

| | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內 | 154,919 | 145,967 |
| 第二至第五年(首尾兩年包括在內) | 91,475 | 70,270 |
| | <u>246,394</u> | <u>216,237</u> |

(b) 作為承租方

本集團根據經營租賃安排承租辦公室物業。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支付之最低租金總額如下：

| | 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內 | 95 | 60 |

未經審核簡明綜合財務報表之附註

16. 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。

17. 報告期後事件

於二零一九年八月二十三日，本公司之一間間接全資附屬公司與獨立第三方簽訂了買賣協議，以現金代價66,500,000馬來西亞令吉（約124,438,125港元）收購一塊土地。該土地位於馬來西亞雪蘭莪州雪邦區Dengkil街道。

18. 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二零一九年八月二十七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」）截至二零一九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139,000,000港元（二零一八年：虧損6,000,000港元），主要來自本集團所持有的股權投資（股票）之公平值收益所帶來之溢利所致。

本集團在香港的租金收入錄得上升約2%。

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下跌約6%。

本集團之股權投資錄得公平值收益約71,000,000港元（二零一八年：虧損68,000,000港元）。股票投資錄得股息收入約19,000,000港元（二零一八年：13,000,000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二零一九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（二零一八年：34,000,000港元）。

本集團位於香港黃竹坑道54號之新大樓現正進行大堂裝修，預料新大樓將為本集團提供一個全新及穩定的收入來源。

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%。該等物業截至二零一九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76,000,000港元（二零一八年：80,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

中國珠海

中國珠海前山項目

本集團持有共36,808平方米位於前山的商業用途土地，現正進行拆遷工作。在二零一五年七月的拆遷政策中確定了拆遷責任由國土局變為當地的區政府。本集團為支持當地區政府的拆遷工作，建議在該土地上撥出一塊地用於原地安置拆遷戶，規劃局原則支持該建議，由本集團提交控規修改建設具體方案。本集團於二零一八年七月向當地區政府、國土局、規劃局提交建設方案。現國土局、規劃局對建設方案已作出書面回覆，指出待當地區政府統籌研究及市政府批准後會配合本次控規修改的工作。

中國珠海斗門項目

本集團持有一塊位於中國珠海斗門區的酒店及商業會展用途（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證在還沒達成賠償共識之前已被當地政府註銷。

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，亦不同意當地政府註銷房地產權證的不公平程序，於二零一八年三月向最高人民法院申請了再審，最高人民法院已正式受理，目前處於審查階段。

同時，對於國土局採用不合理的估值計算方法作出的賠償決定，本集團也向政府提出行政復議。之後，國土局已在進行自糾程序並且撤銷原補償決定，由當地政府與本集團雙方共同委託評估機構重新進行土地收回賠償的評估工作。

截止批准該等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，賠償金額仍未有定論，預期不會對本集團的日常運營及經營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（股票）錄得公平值淨溢利。

本集團於二零一九年六月三十日持有高流動性股權投資約1,311,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,240,000,000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。

於二零一九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71,000,000港元（二零一八年：虧損68,000,000港元），及股息收入約19,000,000港元（二零一八年：13,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零一九年六月三十日，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 於二零一九年 六月三十日 千股 | 於二零一九年 六月三十日 所持有股權 百分比 % | 公平值 | | 公平值/ 賬面值 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) |
|------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| | | | | 收益/(虧損) 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) | 股息收入 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) | |
| 2800 | 盈富基金 | 16,250 | 0.54 | 49,563 | 2,438 | 472,875 |
| 5 | 匯豐控股有限公司 | 5,743 | 0.03 | - | 9,464 | 372,124 |
| 2828 | 恒生H股指數上市基金 | 2,664 | 1.00 | 21,578 | - | 294,372 |
| 3988 | 中國銀行股份有限公司 | 29,300 | 0.04 | (2,344) | 6,177 | 96,690 |
| 941 | 中國移動有限公司 | 340 | 0.00 | (1,428) | 473 | 24,191 |
| 2628 | 中國人壽保險股份有限公司 | 1,000 | 0.01 | 2,600 | - | 19,240 |
| 857 | 中國石油天然氣股份有限公司 | 2,378 | 0.01 | (1,355) | - | 10,248 |
| | 其他上市證券 [#] | | | 2,239 | 165 | 21,261 |
| | | | | <u>70,853</u> | <u>18,717</u> | <u>1,311,001</u> |

[#] 其他上市證券主要指本集團於13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。於二零一九年六月三十日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一九年六月三十日，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。

於二零一九年六月三十日，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，本集團於二零一九年六月三十日以高流動性股權投資約1,311,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,240,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一九年六月三十日之現金及現金等值項目約為547,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：426,000,000港元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為2,010,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,939,000,000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。於二零一九年六月三十日，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 | 675,383 |
| 第二年 | 245,000 |
| 第三至第五年(首尾兩年包括在內) | <u>1,090,000</u> |
| 總值 | <u><u>2,010,383</u></u> |

按銀行及其他借貸總額約2,010,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,939,000,000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10,798,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：10,619,000,000港元)計算，本集團於二零一九年六月三十日之資產負債比率約為19%(二零一八年十二月三十一日：18%)。

主席報告及管理層之討論及分析

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零一九年六月三十日，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（二零一八年十二月三十一日：43,000,000港元）的款項。

僱員及酬金政策

於二零一九年六月三十日，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（二零一八年：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

鑒於中美貿易糾紛的不確定性導致市場氣氛疲弱，全球經濟於二零一九年上半年呈現放緩跡象。

展望二零一九年下半年，我們預料營商環境將更具挑戰性。風險因素如中美貿易糾紛升溫、英國硬脫歐的不穩定性、全球股票市場持續波動及人民幣貶值均可能對香港及中國內地的經濟表現帶來負面影響。這些因素可能會為本集團所持有的股權投資價格帶來壓力。此外，潛在的中國經濟下行風險可能會對香港租務市場有重大影響。

儘管市況波動及不確定性或會為本集團帶來壓力，美國於二零一九年七月底減息0.25%可能有助於提升買家對香港物業市場的投資意慾。為進一步增強中國內地物業的競爭力，本集團正透過翻新租戶的設施，展開上海三個住宅項目的持續優化工程。因此，我們對香港及中國內地物業市場保持審慎樂觀的態度。

本集團將透過尋求更多新發展機遇並同時維持審慎的風險管理控制，致力擴大其收入基礎及業務組合。

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

在二零一九年六月三十日，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 |

其他資料

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13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，截至二零一九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，於二零一九年六月三十日止，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13披露之購股權計劃所披露者外，於二零一九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，於二零一九年六月三十日止，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，於二零一九年六月三十日止，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。

其他資料

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17。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年十月九日(星期三)至二零一九年十月十一日(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，須於二零一九年十月八日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。中期股息將派發予於二零一九年十月十一日(星期五)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一九年十月二十五日(星期五)或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九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二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零一九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。

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，截至二零一九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

本公司之二零一九年中期報告（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，二零一九年八月二十七日