

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	29

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」）截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	3	(126,743)	200,595
銷售成本		<u>(21,433)</u>	<u>(22,288)</u>
(毛損) / 毛利		(148,176)	178,307
其他收入及收益	3	5,041	14,563
外幣匯兌差額，淨額		(548)	(10)
經營及行政開支		(20,264)	(24,814)
融資成本	5	<u>(20,165)</u>	<u>(22,851)</u>
除稅前(虧損) / 溢利	4	(184,112)	145,195
所得稅支出	6	<u>(6,079)</u>	<u>(6,260)</u>
期內(虧損) / 溢利		<u>(190,191)</u>	<u>138,935</u>
應佔期內(虧損) / 溢利：			
本公司股東		(115,419)	92,279
非控股股東權益		<u>(74,772)</u>	<u>46,656</u>
		<u>(190,191)</u>	<u>138,935</u>
本公司普通權益持有人應佔每股 (虧損) / 盈利			
基本及攤薄	8	<u>(2.76)港仙</u>	<u>2.21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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(190,191)	138,935
期內其他全面支出	(1)	—
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(190,192)</u>	<u>138,935</u>
應佔期內全面(虧損)/收益總額：		
本公司股東	(115,420)	92,279
非控股股東權益	<u>(74,772)</u>	<u>46,656</u>
	<u>(190,192)</u>	<u>138,935</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 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		203,763	205,963
投資物業		10,192,796	10,192,796
使用權資產		362	366
會所債券		330	670
非流動資產總值		<u>10,397,251</u>	<u>10,399,795</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	7,289	3,888
預付款項、按金及其他應收款項		229,992	230,732
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		804,721	1,043,987
現金及現金等值項目	11	522,806	538,641
流動資產總值		<u>1,846,659</u>	<u>2,099,099</u>
資產總值		<u>12,243,910</u>	<u>12,498,894</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	1,042	2,039
其他應付款項及應計開支		162,158	166,808
已收取按金		59,236	58,954
計息銀行及其他借貸	12	371,628	722,083
應付稅項		50,898	53,523
流動負債總值		<u>644,962</u>	<u>1,003,407</u>
流動資產淨值		<u>1,201,697</u>	<u>1,095,692</u>
總資產減流動負債		<u>11,598,948</u>	<u>11,495,487</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 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	12	1,390,000	1,110,000
應付一名董事款項	13	102,098	57,092
遞延稅項負債		1,196,699	1,196,699
非流動負債總值		2,688,797	2,363,791
資產淨值		8,910,151	9,131,696
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	41,804	41,804
儲備		7,215,043	7,361,816
非控股股東權益		7,256,847	7,403,620
		1,653,304	1,728,076
權益總額		8,910,151	9,131,696

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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>
於二零二零年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,448	322,380	6,699,500	1,728,076	9,131,696
期內虧損	-	-	-	-	-	(115,419)	(74,772)	(190,191)
期內其他全面支出	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
已宣派二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	(31,353)	-	(31,353)
於二零二零年六月三十日	<u>41,804</u>	<u>39,116</u>	<u>293,372</u>	<u>7,448</u>	<u>322,379</u>	<u>6,552,728</u>	<u>1,653,304</u>	<u>8,910,151</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		59,491	85,533
投資業務現金流入淨額		1,642	1,715
融資業務現金(流出)／流入淨額		<u>(76,967)</u>	<u>34,001</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(15,834)	121,249
期初之現金及現金等值項目		538,641	425,600
外幣匯率變動之影響，淨額		<u>(1)</u>	<u>—</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>522,806</u></u>	<u><u>546,849</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	11	161,110	139,849
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	11	<u>361,696</u>	<u>407,000</u>
		<u><u>522,806</u></u>	<u><u>546,849</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二零一九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二零二零年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

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10號 及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或出資 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 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					
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>93,933</u>	<u>93,658</u>	<u>17,139</u>	<u>17,367</u>	<u>(237,815)</u>	<u>89,570</u>	<u>(126,743)</u>	<u>200,595</u>
分類業績	<u>82,189</u>	<u>84,216</u>	<u>(7,204)</u>	<u>(13,695)</u>	<u>(237,881)</u>	<u>88,132</u>	<u>(162,896)</u>	<u>158,653</u>
對賬：								
未分配企業支出							(6,092)	(5,169)
銀行存款之利息收入							1,487	1,127
其他收益							3,554	13,435
融資成本							(20,165)	(22,851)
除稅前(虧損)/溢利							<u>(184,112)</u>	<u>145,195</u>

地區資料

	香港		中國內地		總額	
			截至六月三十日止六個月			
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
外界客戶之收入	<u>(202,393)</u>	<u>125,034</u>	<u>75,650</u>	<u>75,561</u>	<u>(126,743)</u>	<u>200,595</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二零年及二零一九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

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	17,139	17,367
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	93,933	93,658
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資的 公平值(虧損)/收益,淨額	(239,266)	70,853
上市投資之股息收入	1,451	18,717
	<u>(126,743)</u>	<u>200,595</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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	17,139	17,367
按地理位置：		
香港	524	491
中國內地	16,615	16,876
	<u>17,139</u>	<u>17,367</u>

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)

客戶合約收益 (續)

(b) 客戶合約之履約責任

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。

物業銷售之收益於已竣工物業之控制權交付予買家之時點確認。本集團與買家簽訂買賣協議時從買家收取按金。於滿足上述收益確認之條件前，從買家收取的按金被確認為應付賬款、按金及應付費用項下之客戶按金及其他遞延收入。

其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	1,487	1,127
出售物業、廠房及設備項目之收益，淨額	—	1,880
其他	3,554	11,556
	<u>5,041</u>	<u>14,563</u>

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	2,045	2,423
使用權資產之折舊	4	4
外幣匯兌差額，淨額	548	10
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	6,652	6,601
退休金計劃供款(界定供款計劃)	155	155
總僱員開支	<u>6,807</u>	<u>6,756</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行借貸、透支和其他借貸之利息	20,165	22,851

6. 所得稅

香港利得稅已就本期間在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一九年：16.5%) 撥備，惟本集團其中一間附屬公司除外，該公司為符合自二零一八／二零一九課稅年度起生效的兩級制利得稅率制度的實體。該附屬公司首2,000,000港元之應課稅溢利將按8.25%稅率徵收稅項及餘下應課稅溢利將按16.5%稅率徵收稅項。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	6,079	5,772
期內稅項支出總額	6,079	6,260

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
已派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一八年：0.75港仙)	31,353	31,353

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股0.50港仙 (二零一九年：0.60港仙)	<u>20,902</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(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按期內本公司普通權益持有人應佔虧損約為115,419,000港元(二零一九年：期內溢利約92,279,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一九年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止期間發行潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>7,289</u>	<u>3,888</u>
	<u>7,289</u>	<u>3,888</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。

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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	2,459	2,100
一至兩個月	1,246	899
兩至三個月	1,389	233
三個月以上	2,195	656
	<u>7,289</u>	<u>3,888</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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,000	1,997
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
三個月以上	42	42
	<u>1,042</u>	<u>2,039</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

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	161,110	176,945
定期存款(原少於三個月)	361,696	361,696
現金及現金等值項目	<u>522,806</u>	<u>538,641</u>

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35,200,000港元(於二零一九年十二月三十一日：50,882,000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。

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

	於二零二零年六月三十日			於二零一九年十二月三十一日		
	合約利率 (%)	到期日	千港元	合約利率 (%)	到期日	千港元
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 1.30	二零二一年至 二零二三年或 要求時	222,000	香港銀行 同業拆息 加 0.95 至 1.40	二零二零年至 二零二三年或 要求時	391,000
以港元計值之有抵押短期貸款	0.68	二零二零年	149,628	4.86	二零二零年	331,083
			<u>371,628</u>			<u>722,083</u>
非流動負債						
以港元計值之有抵押貸款	香港銀行 同業拆息 加 0.95 至 1.30	二零二一年至 二零二三年	1,390,000	香港銀行 同業拆息 加 0.95 至 1.40	二零二零至 二零二三年	1,110,000
			<u>1,761,628</u>			<u>1,832,083</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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 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	222,000	391,000
第二年	810,000	810,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	580,000	300,000
	<u>1,612,000</u>	<u>1,501,000</u>
須於一年內償還之其他借貸	149,628	331,083
	<u>1,761,628</u>	<u>1,832,083</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5,447,100,000港元（於二零一九年十二月三十一日：6,096,100,000港元）；
- (ii) 本公司及其附屬公司之若干董事提供之個人擔保；及
- (iii) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達1,412,000,000港元（於二零一九年十二月三十一日：1,622,000,000港元）。

於二零二零年六月三十日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干現金存款及投資作為抵押，賬面總值約為359,614,000港元（於二零一九年十二月三十一日：1,028,329,000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	股份數目		價值	
	於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 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	<u>50,000,000,000</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>4,180,371,092</u>	<u>4,180,371,092</u>	<u>41,804</u>	<u>41,804</u>

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。

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。

16. 公司擔保

於二零二零年六月三十日，本公司已就其附屬公司獲授最高約1,412,000,000港元（於二零一九年十二月三十一日：1,622,000,000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1,397,000,000港元（於二零一九年十二月三十一日：1,501,000,000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。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

17. 租賃

本集團作為承租人

於損益中確認的租賃相關款項如下：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
使用權資產折舊開支	4
與短期租賃及餘下租期於二零二零年六月三十日 或之前屆滿的其他租賃有關的開支	<u>72</u>
損益中確認款項總額	<u><u>76</u></u>

本集團定期就辦公場所訂立短期租賃。本集團不會就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。該等租賃協議並無續約選擇權及可變租賃付款。

截至二零二零年六月三十日期間，租賃總現金支出為約72,000港元。

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93,933,000港元，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註3。

於二零二零年六月三十日，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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
一年內	144,328
於第二年	55,593
於第三年	<u>11,108</u>
	<u><u>211,029</u></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. 報告期後事項

完成集團重組計劃

本公司與東方網庫控股有限公司（「東方網庫」）於二零二零年六月十一日訂立總協議（「總協議」），據此進行之交易包括(i)東方網庫以代價1,381,502,456港元（可予調整）向本公司購買達潤投資有限公司（「萬事昌出售公司」）之全部已發行股份及萬事昌出售公司於完成時結欠本公司之貸款總額，及(ii)本公司以代價1,146,746,283港元（可予調整）向東方網庫購買Linkful Strategic Investment Limited（「東方網庫出售公司」）之全部已發行股份及東方網庫出售公司於交易完成時結欠東方網庫之貸款總額。

總協議項下之交易已於二零二零年七月三十一日完成。為支付代價差額，東方網庫已於完成日期向本公司發行一份金額為147,773,043.11港元之免息承兌票據，亦已於同日根據特別授權按每股0.0736港元之發行價配發及發行1,181,836,004股代價股份（佔東方網庫經擴大後已發行股份之約30.4%）予一名本公司之代名人。東方網庫之已發行股份總數已因此由2,700,000,000股增加至3,881,836,004股，而本公司及公眾股東於東方網庫之持股百份比已分別由約64.1%增加至75%及由約35.9%減少至25%。

於完成前，東方網庫出售公司及萬事昌出售公司分別為東方網庫及本公司之全資附屬公司。於完成後，東方網庫出售公司已不再為東方網庫之附屬公司，而已成為本公司之附屬公司；另一方面，萬事昌出售公司已成為東方網庫之附屬公司，亦因此仍然為本公司之附屬公司（透過本公司於東方網庫之權益）。

進一步詳情已載於(i)本公司與東方網庫日期為二零二零年六月十一日之聯合公告；(ii)本公司日期為二零二零年六月三十日之通函；(iii)本公司日期為二零二零年七月二十三日之投票表決結果公告；及(iv)本公司與東方網庫日期為二零二零年七月三十一日之聯合公告，內容有關（其中包括）總協議及據此進行之交易。

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二零二零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」）截至二零二零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190,000,000港元（二零一九年：溢利139,000,000港元），主要來自本集團所持有的股權投資（股票）之公平值虧損所帶來之虧損所致。

本集團在香港的租金收入保持平穩。

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2%。

本集團之股權投資錄得公平值虧損約239,000,000港元（二零一九年：收益71,000,000港元）。股票投資錄得股息收入約1,000,000港元（二零一九年：19,000,000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二零二零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（二零一九年：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%。該等物業截至二零二零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（二零一九年：76,000,000港元）。

中國珠海

中國珠海前山項目

本集團持有一塊共36,808平方米位於中國珠海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新拆遷政策中確定了拆遷責任由國土局變為當地的香洲區政府。本集團為支持香洲區政府的拆遷工作，於二零一八年七月向香洲區政府、國土局及規劃局提交了在該土地上撥出一塊地用於原地安置拆遷戶的書面建議，規劃局原則支持該建議。二零一九年十月十一日，香洲區政府召集本集團及包括國土局和規劃局在內的多個部門進行了一次專題會議，會議各方詳細討論本集團早前上報、有關該土地的控規修改建設具體方案。目前本集團正在等待有關政府部門對該建設方案作出回應。

主席報告及管理層之討論及分析

中國珠海斗門項目

本集團曾於二零一九年十月十六日入稟珠海市金灣區人民法院（「金灣人民法院」），就當地政府部門一直沒有就購回本集團一塊位於珠海市斗門區的酒店及商業會展用途土地（「斗門土地」）對本集團作出合理補償的違法行為提起了行政訴訟。金灣人民法院於二零一九年十二月二十七日頒布書面判決，裁定珠海市自然資源局收地至今不補償本集團的行為違法，責令該局於判決生效日期（二零二零年一月二十二日）起計六十日內向本集團給予收地補償。

珠海市自然資源局曾於二零二零年五月六日致函本集團，指出受到新冠病毒疫情影響，該局無法於金灣人民法院所指定的限期前履行補償責任，唯該局表示會加快辦理有關補償事宜。

截至批准本未經審核簡明綜合財務報表日期，本集團尚未就收地補償金額與當地政府部門達成共識，但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）錄得公平值淨虧損。

本集團於二零二零年六月三十日持有高流動性股權投資約805,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,044,000,000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用作投資及收取股息收入。

於二零二零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239,000,000港元（二零一九年：收益71,000,000港元），及股息收入約1,000,000港元（二零一九年：19,000,000港元）。

主席報告及管理層之討論及分析

於二零二零年六月三十日，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	所持股份數目於二零二零年六月三十日 千股	於二零二零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 截至二零二零年六月三十日止年度 千港元	公平值變動之未變現(虧損)/收益 截至二零二零年六月三十日止年度 千港元	股息收入 截至二零二零年六月三十日止年度 千港元	公平值/賬面值 於二零二零年六月三十日 千港元	於二零二零年六月三十日估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	0.23	196,381	-	(27,868)	707	195,465	1.59
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	-	(141,556)	-	207,885	1.70
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	1.18	337,354	-	(38,255)	-	263,842	2.15
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	-	(13,478)	-	84,091	0.69
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	-	(4,488)	585	17,782	0.15

主席報告及管理層之討論及分析

股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二零年六月三十日 所持股份數目 千股	於二零二零年六月三十日 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	公平值/	於二零二零年六月三十日 本公司 資產總值 百分比 %
						變動之 已變現收益 截至 二零二零年 六月 三十日 止年度 千港元	變動之 未變現 (虧損)/ 收益 截至 二零二零年 六月 三十日 止年度 千港元	截至 二零二零年 六月 三十日 止年度 千港元	賬面值 於 二零二零年 六月 三十日 千港元	
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	-	(6,050)	-	15,600	0.13
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	-	(3,186)	-	6,111	0.05
	其他上市證券*				56,014	-	(4,385)	159	13,945	0.11
						-	(239,266)	1,451	804,721	6.57

* 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。於二零二零年六月三十日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零二零年六月三十日，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。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除已於未經審核簡明綜合財務報表附註19「報告期後事項」一節所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月期間本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業活動。

主席報告及管理層之討論及分析

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。

於二零二零年六月三十日，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，本集團於二零二零年六月三十日以高流動性股權投資約805,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,044,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二零年六月三十日之現金及現金等值項目約為523,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：539,000,000港元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,762,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,832,000,000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。於二零二零年六月三十日，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	371,628
第二年	810,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>580,000</u>
總值	<u><u>1,761,628</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,762,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,832,000,000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10,672,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,964,000,000港元)計算，本集團於二零二零年六月三十日之資產負債比率約為17%(二零一九年十二月三十一日：17%)。

主席報告及管理層之討論及分析

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零二零年六月三十日，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（二零一九年十二月三十一日：43,000,000港元）的款項。

僱員及酬金政策

於二零二零年六月三十日，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（二零一九年：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

租戶承擔能力及市場對本地工商物業需求於新冠病毒疫情爆發期間持續下降。由於有關跌勢未必可於短期內扭轉，因此本集團來自該等物業的收入於下半年可能持續受壓。然而於疫情期間本集團中國內地業務相對穩定，不論租金收入及空置率均與去年同期相約。本集團管理層認為除非出現重大不可預見之事件，否則本集團於中國內地的營運表現將可於二零二零年下半年維持。

全球新冠病毒疫情、各國政府為刺激經濟所實施的經濟及貨幣政策、以及中美兩國關係急劇惡化等多項因素於二零二零年上半年一直左右環球金融市場走向。以上因素均相當可能於下半年持續影響本集團證券投資組合的回報，本集團將會密切留意市場狀況，並會適時採取措施確保有關風險保持於可控水平。

儘管新冠病毒疫情已對香港整體經濟造成巨大破壞，但本集團目前財務狀況依然穩健。本集團管理層相信於目前的惡劣經濟環境下採取保守的理財及投資策略，當中包括保留現金以進一步強化流動性等，可確保本集團時刻具備足夠實力應對此次疫情危機所帶來的挑戰。

主席報告及管理層之討論及分析

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

在二零二零年六月三十日，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

* 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。

於相聯法團—本公司之附屬公司東方網庫控股有限公司（「東方網庫」）普通股或相關股份之好倉

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	2,911,377,003**	107.83

** 上述股份當中之1,729,540,999股為東方網庫之已發行普通股，而其餘1,181,836,004股為東方網庫根據總協議（定義見未經審核簡明綜合財務報表附註19）向本公司或本公司之代名人予以配發及發行之代價股份，該等代價股份已於二零二零年七月三十一日配發及發行予Limitless Investment Limited。所有上述股份乃最終由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。

主席報告及管理層之討論及分析

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，截至二零二零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，於二零二零年六月三十日止，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，於二零二零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，於二零二零年六月三十日止，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，於二零二零年六月三十日止，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

報告期後事項

有關報告期後事項詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註19。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年十月七日(星期三)至二零二零年十月九日(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，須於二零二零年十月六日(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二零二零年十月九日(星期五)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二零年十月二十三日(星期五)或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零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二零二零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，截至二零二零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，截至二零二零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

本公司之二零二零年中期報告（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，二零二零年八月二十七日