

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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：898)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績**

**綜合損益表**

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>收入</b>	3	<b>283,671</b>	273,713
銷售成本		<u>(48,214)</u>	<u>(42,916)</u>
毛利		<b>235,457</b>	230,797
其他收入及收益	3	<b>33,639</b>	21,727
外幣匯兌差額，淨額		<b>1,452</b>	(48,834)
於收益表處理之金融資產的公平值變動，淨額		<b>43,031</b>	(55,525)
投資物業的公平值變動，淨額		<b>141,400</b>	391,636
經營及行政開支		<b>(42,576)</b>	(38,300)
融資成本	5	<b>(79,983)</b>	(37,350)
應佔聯營公司虧損	6	<b>(217)</b>	(5)
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>332,203</b>	464,146
所得稅支出	7	<b>(83,296)</b>	(92,885)
<b>年內溢利</b>		<b>248,907</b>	371,261
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司股東		<b>179,229</b>	264,120
非控股股東權益		<b>69,678</b>	107,141
		<b>248,907</b>	371,261
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	9	<b>21.44港仙</b>	31.59港仙

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利	248,907	371,261
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>(5,901)</u>	<u>(488,313)</u>
本年度全面收益／(支出)總額	<u>243,006</u>	<u>(117,052)</u>
應佔本年度全面收益／(支出)總額：		
本公司股東	167,761	(114,069)
非控股股東權益	<u>75,245</u>	<u>(2,983)</u>
	<u>243,006</u>	<u>(117,052)</u>

## 綜合財務狀況報表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		253,825	256,201
投資物業		11,141,489	11,022,134
使用權資產		331	340
會所債券		330	330
於聯營公司之權益	6	51	57
非流動資產總值		<u>11,396,026</u>	<u>11,279,062</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	3,537	9,915
預付款項、按金及其他應收款項		241,635	238,495
按公平值入賬並於收益表處理之金融資產		821,422	762,074
應收聯營公司款項		11,794	–
現金及現金等值項目		452,539	571,242
流動資產總值		<u>1,812,778</u>	<u>1,863,577</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	1,751	1,410
其他應付款項及應計開支		238,345	244,033
計息銀行借貸		877,449	1,498,600
應付稅項		57,461	60,056
流動負債總值		<u>1,175,006</u>	<u>1,804,099</u>
流動資產淨值		<u>637,772</u>	<u>59,478</u>
總資產減流動負債		<u>12,033,798</u>	<u>11,338,540</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借貸	660,000	—
應付一名董事款項	50,177	266,580
遞延稅項負債	<u>1,420,001</u>	<u>1,375,963</u>
 非流動負債總值	 <u>2,130,178</u>	 <u>1,642,543</u>
 <b>資產淨值</b>	 <u>9,903,620</u>	 <u>9,695,997</u>
 <b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	<u>8,016,431</u>	<u>7,882,112</u>
 非控股股東權益	 <u>8,058,235</u>	 <u>7,923,916</u>
	<u>1,845,385</u>	<u>1,772,081</u>
 <b>權益總額</b>	 <u>9,903,620</u>	 <u>9,695,997</u>

## 財務報表附註

### 1.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業及股權投資以公平值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。

除另有註明外，該等財務報表以港元(「**港元**」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。

#### 合併基準

綜合財務報表包括萬事昌國際控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收益(「**其他全面收益**」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

如果事實及情況顯示下文有關附屬公司的會計政策內所述的三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

## 1.2 會計政策變動及披露

本年度，本集團首次應用以下於本集團自二零二三年一月一日起年度期間強制生效的香港會計師公會頒布的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編制綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年 二月對香港財務報告準則第17號的修訂)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延 稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革－第二支柱立法範本
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策披露

### 香港特別行政區長期服務金計畫抵銷安排的會計政策變更

於二零二二年六月，香港特別行政區政府制定《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)，自二零二五年五月一日起生效(「**轉制日**」)。根據修訂條例，實體的強制性公積金計劃(「**強積金權益**」)項下僱主的強制性供款所產生的任何累計權益將不再符合資格抵銷其於轉制日或之後累計的長期服務金(「**長期服務金**」)部分的長期服務金責任。於轉制日前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦有所變動。

於二零二三年一月一日前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段的可行權宜方法(「**可行權宜方法**」)，將可抵銷強積金權益列賬為視作僱員供款，以減少於提供相關服務期間的當期服務成本。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈「香港特別行政區取消強積金－長期服務金對沖機制之會計涵義」(「**指引**」)，對有關取消對沖機制的會計考慮提供明確及詳盡的指引。指引澄清於修訂條例頒佈後，長期服務金不再為擬應用可行權宜方法的「簡單類型供款計劃」。

根據指引，本集團更改其會計政策，且不再應用可行權宜方法，並根據香港會計準則第19號第93(a)段，自僱員服務就長期服務金法例而言首次導致權益之日起，以直線法重新歸類視作僱員供款。確認截至二零二二年十二月三十一日或截至二零二二年十二月三十一日止年度該等調整的累計影響並不重大，因此未對期初累計虧損或權益的其他組成部分進行調整。

除以上披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 1.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等綜合財務報表內提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本(2020) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

公司董事預計所有新的和經修訂的香港財務報告準則不會在可預見的未來對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

## 2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零二二年：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，當中並無計未分配企業支出及銀行存款之利息收入、投資物業的公平值變動、應佔聯營公司虧損、其他收益以及融資成本。

分類資產不包括其他未分配之總辦事處、企業資產及於聯營公司之權益。

分類負債不包括計息銀行借貸(除租賃負債外)、應付一名董事款項、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總辦事處和企業負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零二二年：無)。





	提供服務式住宅及									
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		未分配		總額	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
千港元										
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,889	2,915	11	15	-	-	4	5	2,904	2,935
投資物業的公平值變動，淨額	141,400	391,636	-	-	-	-	-	-	141,400	391,636
按公平值入賬										
並於收益表處理之										
金融資產的公平值										
變動，淨額	-	-	-	-	(43,031)	55,525	-	-	(43,031)	55,525
資本開支*	551	27	1,731	-	-	-	-	27	2,282	54

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

## 地區資料

(a)	香港		中國內地		總額	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元		千港元		千港元	
外界客戶之						
收入	121,991	108,208	161,680	165,505	283,671	273,713

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

(b)	香港		中國內地		馬來西亞		總額	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元		千港元		千港元		千港元	
非流動資產	4,135,492	4,221,224	7,130,994	6,923,427	129,210	134,081	11,395,696	11,278,732

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括會所債券。

### 3. 收入、其他收入及收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>34,500</u>	<u>36,682</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	202,192	201,945
上市股權投資之股息收入	46,824	35,086
債務證券之利息收入	<u>155</u>	<u>–</u>
	<u>249,171</u>	<u>237,031</u>
	<u>283,671</u>	<u>273,713</u>

#### 客戶合約收益

##### (a) 收入資料分拆

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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>34,500</u>	<u>36,682</u>
按地理位置：		
香港	1,196	1,077
中國內地	<u>33,304</u>	<u>35,605</u>
	<u>34,500</u>	<u>36,682</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。

## 其他收入及收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
政府補助及津貼 (附註)	8,271	6,786
銀行存款之利息收入	16,820	9,203
其他	8,548	5,738
	<u>33,639</u>	<u>21,727</u>

附註：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已收到所得稅及各項稅項退稅形式的津貼約8,721,000港元（二零二二年：6,389,000港元），作為在中國多個城市投資的激勵。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就二零一九冠狀病毒相關補貼確認政府補助約397,000港元，其中全部與香港政府提供的保就業計畫有關。

這些補助並沒有未履行的條件或或然事項。

## 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金—核數服務	780	856
提供服務之成本	48,214	42,916
物業、廠房及設備折舊	2,895	2,927
使用權資產折舊	9	8
收租投資物業產生之直接經營開支（包括維修及保養）	21,912	20,926
外幣匯兌差額，淨額	(1,452)	48,834
	<u>78,358</u>	<u>116,467</u>
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	28,289	29,855
退休金計劃供款（界定供款計劃）（附註(i)）	4,206	740
	<u>32,495</u>	<u>30,595</u>

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款（二零二二年：無）。

## 5. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸之利息	<b>79,983</b>	37,350

## 6. 於聯營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非上市投資</b>		
投資成本	<b>278</b>	62
減：應佔聯營公司虧損	<b>(222)</b>	(5)
匯兌調整	<b>(5)</b>	-
	<b>51</b>	57

本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊及營業地點	本集團 應佔之擁有 權益百分比		主要業務
			2023 %	2022 %	
Tapah Land Development Sdn. Bhd. (「Tapah Land」)	35,000股每股 1令吉 之普通股	馬來西亞	<b>35</b>	35	物業發展
THY Urban Developments Sdn. Bhd. (「THY Urban」)	127,500股每股 1令吉 之普通股	馬來西亞	<b>49</b>	-	物業發展

本集團於聯營公司之股權乃透過全資附屬公司由本公司間接持有。

本集團聯營公司於綜合財務報表的會計入賬方法為權益法。

下表闡述本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

#### Tapah Land

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	13,645	13,526
流動負債	<u>(13,500)</u>	<u>(13,363)</u>
資產淨值	<u>145</u>	<u>163</u>
本集團對聯營公司的權益的對賬：		
本集團在聯營公司淨資產中所佔的份額	35%	35%
投資賬面值	<u>51</u>	<u>57</u>
年內虧損	(6)	(8)
本年度全面支出總額	<u>(6)</u>	<u>(8)</u>

#### THY Urban

	二零二三年 千港元
流動資產	11,792
非流動資產	2,889
流動負債	<u>(14,893)</u>
負債淨值	<u>(212)</u>
本集團對聯營公司的權益的對賬：	
本集團在聯營公司淨資產中所佔的份額	49%
投資賬面值	<u>-</u>
年內虧損	(211)
本年度全面支出總額	<u>(211)</u>

## 7. 所得稅支出

根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就溢利首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(二零二二年：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%。

中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項－香港 本年度稅項支出	4,269	3,447
即期稅項－中國內地 本年度稅項支出	13,910	13,701
即期稅項－馬來西亞 本年度稅項支出	20	19
遞延稅項	65,097	75,718
本年度稅項支出總額	<b>83,296</b>	<b>92,885</b>

## 8. 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中期股息－每股面值0.05港元的普通股2港仙 (二零二二年：每股面值0.05港元的普通股2港仙)	16,721	16,721
擬派末期股息－每股面值0.05港元的普通股2港仙 (二零二二年：每股面值0.05港元的普通股2港仙)	16,721	16,721
	<u>33,442</u>	<u>33,442</u>

待股東於本公司將於二零二四年五月三十日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二四年六月二十五日或前後寄發予於二零二四年六月七日名列本公司股東名冊之股東。

## 9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內本公司普通權益持有人應佔盈利約179,229,000港元(二零二二年：約264,120,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二二年：836,074,218股)計算。

本集團並無於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

## 10. 貿易應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	3,537	9,915
減：虧損撥備	—	—
	<u>3,537</u>	<u>9,915</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。



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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	1,631	2,246
一至兩個月	800	511
兩至三個月	243	1
三至十二個月	706	1,537
一年以上	157	5,620
	<u>3,537</u>	<u>9,915</u>

## 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	<u>1,751</u>	<u>1,410</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零二四年五月二十七日(星期一)至二零二四年五月三十日(星期四)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二四年五月二十四日(星期五)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。
- (ii) 由二零二四年六月五日(星期三)至二零二四年六月七日(星期五)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二四年六月四日(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。

## 業務回顧

### 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。投資物業組合於二零二三年為本集團帶來穩定的租金收入約74,000,000港元(二零二二年：72,000,000港元)。

#### 中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營三大物業項目，包括合共約182幢酒店式服務別墅及126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二零二三年平均出租率經常達約81%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約162,000,000港元(二零二二年：166,000,000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。

##### 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)，補償金額為約205,538,000人民幣。

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。

截至批准該等綜合財務報表日期，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**

本集團於二零二三年十二月三十一日持有高流動性股權投資約803,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：761,000,000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。

於二零二三年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資於本年度錄得公平值淨收益約43,000,000港元(二零二二年：虧損56,000,000港元)及股息收入約47,000,000港元(二零二二年：35,000,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，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	於二零二三年 十二月三十一日		投資成本 千港元	公平值 變動之已變現 收益	公平值 變動之未變現 收益/(虧損)	股息收入 截至二零二三年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 於二零二三年 十二月三十一日 千股	所持有股權 百分比		截至二零二三年 十二月三十一日 千港元	截至二零二三年 十二月三十一日 千港元			
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	-	(21,430)	5,103	134,942	1.02
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	-	82,981	23,838	361,788	2.74
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	-	(25,521)	4,316	155,631	1.18
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	-	4,102	7,381	87,314	0.66
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	-	4,437	1,578	22,032	0.17

股份 代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目 於二零二三年 十二月三十一日 千股	於二零二三年 十二月三十一日 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 截至二零二三年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比 %
						變動之已變現 收益 截至二零二三年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零二三年 十二月三十一日 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	-	(3,280)	533	10,120	0.08
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	-	3,781	1,122	12,269	0.09
	其他上市證券*				56,014	-	(2,175)	2,953	19,312	0.14
						-	42,895	46,824	803,408	6.08

\* 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。於二零二三年十二月三十一日，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本集團之投資組合。

## 財務回顧

本集團於二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨溢利下降33%至約249,000,000港元(二零二二年：371,000,000港元)。溢利明顯下降逾主要由於在二零二三年(i)投資物業公平值收益減少；及(ii)增加兩倍之融資成本。

本集團於二零二三年錄得租金及物業管理費收入下降約0.8%至約237,000,000港元(二零二二年：239,000,000港元)。年內，來自香港的租金收入錄得上升約3%至約74,000,000港元(二零二二年：72,000,000港元)，而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降約2%至約162,000,000港元(二零二二年：166,000,000港元)。

本集團之股權投資於二零二三年錄得公平值收益約43,000,000港元(二零二二年：虧損56,000,000港元)。年內產生自該等股權投資的股息收入增加約34%至約47,000,000港元(二零二二年：35,000,000港元)。

本集團所持有的投資物業於二零二三年錄得的公平值收益較二零二二年減少約64%至約141,000,000港元(二零二二年：392,000,000港元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的投資物業公平值較去年底上升約1%至約11,141,000,000港元(二零二二年：11,022,000,000港元)。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

於二零二三年十二月三十一日，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，本集團於二零二三年十二月三十一日以高流動性股權投資約803,000,000港元(二零二二年：761,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二三年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為453,000,000港元(二零二二年：571,000,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額約為1,537,000,000港元(二零二二年：1,499,000,000港元)，並以本集團位於香港及上海之若干投資物業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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸到期，並無計入任何按要求償還條款之影響，情況如下：

	千港元
一年內	491,449
第二年	45,500
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>1,000,500</u>
總值	<u><u>1,537,449</u></u>

按銀行借貸總額約1,537,000,000港元(二零二二年：1,499,000,000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11,441,000,000港元(二零二二年：11,195,000,000港元)計算，本集團於二零二二年十二月三十一日之資產負債比率約為13%(二零二二年十二月三十一日：13%)。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 承諾

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年十二月三十一日：4,000,000港元)的款項。

## 報告期後事項

於二零二四年一月十九日，Windsor Homes Sdn. Bhd. (「發展商」)(本公司之間接全資附屬公司)與Setia Haruman Sdn. Bhd. (「土地擁有人」)訂立土地發展權協議，據此，土地擁有人已同意授予發展商權利以根據土地發展權協議之條款開發該物業，而發展商已同意以代價158,500,000.00令吉(相當於約262,809,000.00港元)收購該等權利。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年一月十九日之公告。

## 僱員及酬金政策

於二零二三年十二月三十一日，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。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為32,000,000港元(二零二二年：31,000,000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

由於地緣政治衝突，二零二三年全球商業環境充滿挑戰。此外，全球通脹和高利率尤其嚴重影響香港及中國大陸的經濟增長。這種影響共同導致市場信心減弱，並減緩了該地區在新冠疫情後的經濟復甦。

香港政府於二零二四年第一季放寬物業印花稅要求，導致近幾個月香港房地產市場氣氛明顯改善。然而，由於地緣政治緊張局勢及長期高利率環境的顯著影響，我們預計二零二四年上半年香港經濟及房地產市場將持續放緩。

## 物業投資

中國大陸於二零二三年初重新開關並取消旅遊限制備受期待，市場原本預期旅遊業及商業活動將帶動經濟快速復甦。然而，由於該地區經濟疲軟及高利率環境的阻礙，疫情後的經濟復甦遠慢於預期。由於新增需求有限及市場信心疲軟，尤其是乙級商業區的辦公室及商鋪租賃將繼續面臨挑戰。預計二零二四年上半年整體租金將受壓，空置率將持續上升。

過去幾年，本集團在上海的酒店服務式別墅及公寓一直是本集團收入及現金流的主要來源。預計二零二四年上海租金收入將維持穩定。



近年來，馬來西亞對中國遊客簽證制度的放寬及更廣泛的投資優惠政策吸引了許多國際及中國製造業於該國開展業務。因此，預計馬來西亞的旅遊業及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及開發組合的多元化。本集團目前在該地區從事房地產投資及開發。本集團相信馬來西亞房地產市場具有良好的投資價值，並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**

二零二三年香港股市表現不佳，對上市股權投資的表現造成不利影響。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。

## **企業管治守則**

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用上市規則附錄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，在每次股東週年大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）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。

## **審核委員會**

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第D.3.3條所載之具體職責。

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。審核委員會主席為盧敏霖先生，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

## **年度業績審閱**

本公告所載截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績已經審核委員會審閱。

## 核數師之工作範圍

本集團的核數師開元信德會計師事務所有限公司將本公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表初稿所載金額作比較。開元信德會計師事務所有限公司就此進行的工作並無構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》進行的鑒證業務，故開元信德會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何保證意見。

## 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。經向全體董事之特定查詢，截至二零二三年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 刊發全年業績及年報

本全年業績公告登載於本公司網站([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))。本公司之二零二三年年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

## 董事會

於本公告日期，執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而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，二零二四年三月二十五日

\* 僅供識別