

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	285,848	283,671
所提供服務成本		(47,706)	(48,214)
毛利		238,142	235,457
其他收入及收益	5	21,463	33,639
按公平值列入損益之金融資產之公平值變動，淨額		176,705	43,031
投資物業之公平值變動，淨額		(1,089)	141,400
經營及行政開支		(42,517)	(41,124)
融資成本	7	(75,971)	(79,983)
應佔按權益法入賬之投資之業績		(219)	(217)
除稅前溢利	6	316,514	332,203
所得稅支出	8	(32,591)	(83,296)
本年度溢利		283,923	248,907
應佔本年度溢利：			
本公司股東		235,177	179,229
非控股股東權益		48,746	69,678
		283,923	248,907
每股盈利			
基本及攤薄	10	28.13港仙	21.44港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度溢利	283,923	248,907
其他全面虧損		
於其後可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>(194,344)</u>	<u>(5,901)</u>
本年度全面收益總額	<u>89,579</u>	<u>243,006</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	85,167	167,761
非控股股東權益	<u>4,412</u>	<u>75,245</u>
	<u>89,579</u>	<u>243,006</u>

綜合財務狀況報表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		249,764	253,825
投資物業	11	10,902,981	11,141,489
使用權資產		843	331
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資		42	51
非流動資產總值		<u>11,153,960</u>	<u>11,396,026</u>
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項		27,649	11,794
持有作出售之物業		281,851	281,851
發展中物業		294,121	–
貿易應收款項	12	5,572	3,537
預付款項、按金及其他應收款項		221,542	241,635
按公平值列入損益之金融資產		1,004,358	821,422
現金及現金等值項目		388,261	452,539
流動資產總值		<u>2,223,354</u>	<u>1,812,778</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	2,170	1,751
其他應付款項及應計開支		248,741	238,345
租賃負債		309	–
計息銀行借貸		248,594	877,449
應付稅項		40,061	57,461
流動負債總值		<u>539,875</u>	<u>1,175,006</u>
流動資產淨值		<u>1,683,479</u>	<u>637,772</u>
總資產減流動負債		<u>12,837,439</u>	<u>12,033,798</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
計息銀行借貸	1,392,500	660,000
應付一名董事款項	97,357	50,177
租賃負債	225	–
遞延稅項負債	<u>1,389,541</u>	<u>1,420,001</u>
 非流動負債總值	 <u>2,879,623</u>	 <u>2,130,178</u>
 資產淨值	 <u>9,957,816</u>	 <u>9,903,620</u>
 權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	<u>8,068,156</u>	<u>8,016,431</u>
 非控股股東權益	 <u>8,109,960</u>	 <u>8,058,235</u>
	<u>1,847,856</u>	<u>1,845,385</u>
 權益總額	 <u>9,957,816</u>	 <u>9,903,620</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；
- 提供服務式住宅及物業管理服務；及
- 買賣證券及投資控股。

除另有註明外，該等綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表於二零二五年三月二十七日獲董事會批准刊發。

2. 合規聲明及編製基準

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表已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）及香港法例第622章公司條例的披露規定妥為編製。該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則之適用披露條文規定。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的香港財務報告準則之修訂本。附註3提供初次應用該等變動所導致的任何會計政策變動資料，惟僅限於反映於該等綜合財務報表的本會計期間內與本集團相關者。

(b) 編製基準

編製綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準，惟按公平值計量的投資物業及若干金融資產則除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及多項於該等情況下被認為屬合理的其他因素，而所得結果構成不可從其他途徑輕易取得的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃持續進行審閱。倘修訂會計估計僅影響修訂會計估計的期間，則其於該期間獲確認，或倘修訂會計估計影響目前及未來期間，則其於修訂期間及未來期間獲確認。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及其他會計政策變動

(i) 會計政策變動

本集團已就本會計期間的該等綜合財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之修訂本：

- 香港會計準則第1號之修訂本，財務報表的列報－負債分類為流動或非流動及香港會計準則第1號之修訂本，財務報表的列報－有契約之非流動負債
- 香港財務報告準則第16號之修訂本，租賃－售後租回中之租賃負債
- 香港會計準則第7號之修訂本，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－供應方融資安排
- 香港詮釋第5號（修訂）－財務報表的列報－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類

採納新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之業績、財務狀況及會計政策產生重大影響。

(ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至該等綜合財務報表的刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未生效且並未於該等綜合財務報表內採納的新訂或經修訂準則。該等變動包括以下各項可能與本集團有關的準則。

	於以下日期 或以後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號之修訂本，外匯匯率變動的 影響－缺乏可兌換性	於二零二五年 一月一日
香港財務報告準則第9號之修訂本，金融工具及 香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－ 金融工具的分類與計量之修訂	於二零二六年 一月一日
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	於二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第18號，財務報表列報和披露	於二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第19號，無須作出公共問責的 附屬公司：披露	於二零二七年 一月一日
香港詮釋第5號之修訂本，財務報表的列報－借款人 對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	於二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 之修訂本，投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或 注資	待釐定

本集團董事正評估該等變動預期於初次應用期間的影響。截至目前，本集團認為，採納該等變動不太可能對綜合財務報表造成重大影響。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零二三年：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、銀行存款之利息收入、應佔按權益法入賬之投資之業績、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和企業資產及按權益法入賬之投資。

分類負債不包括計息銀行借貸、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(二零二三年：無)。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度

	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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：								
外界客戶之收入	<u>193,517</u>	<u>202,192</u>	<u>31,979</u>	<u>34,500</u>	<u>60,352</u>	<u>46,979</u>	<u>285,848</u>	<u>283,671</u>
分類業績	<u>151,510</u>	<u>306,709</u>	<u>(2,564)</u>	<u>(1,724)</u>	<u>233,829</u>	<u>87,419</u>	<u>382,775</u>	<u>392,404</u>
對賬：								
未分配企業支出							(11,534)	(13,640)
銀行存款之利息收入							13,900	16,820
應佔按權益法入賬之投資之業績							(219)	(217)
其他收益							7,563	16,819
融資成本							<u>(75,971)</u>	<u>(79,983)</u>
除稅前溢利							<u>316,514</u>	<u>332,203</u>

	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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	<u>11,871,115</u>	<u>12,049,021</u>	<u>38,536</u>	<u>33,279</u>	<u>990,595</u>	<u>906,689</u>	<u>12,900,246</u>	<u>12,988,989</u>
對賬：								
企業及未分配資產							<u>477,068</u>	<u>219,815</u>
資產總值							<u>13,377,314</u>	<u>13,208,804</u>
分類負債	<u>181,350</u>	<u>179,988</u>	<u>22,573</u>	<u>22,821</u>	<u>416</u>	<u>1,620</u>	<u>204,339</u>	<u>204,429</u>
對賬：								
企業及未分配之負債							<u>3,215,159</u>	<u>3,100,755</u>
負債總額							<u>3,419,498</u>	<u>3,305,184</u>

	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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
千港元										
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,533	2,889	9	11	-	-	284	4	2,826	2,904
投資物業之公平值變動，淨額	(1,089)	141,400	-	-	-	-	-	-	(1,089)	141,400
按公平值列入損益										
之金融資產之公平值										
變動，淨額	-	-	-	-	176,705	(43,031)	-	-	176,705	(43,031)
資本開支*	39	551	331	1,731	-	-	1,216	-	1,586	2,282

* 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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元		千港元		千港元	
外界客戶之						
收入	134,102	121,991	151,746	161,680	285,848	283,671

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元		千港元		千港元		千港元	
非流動資產	4,086,424	4,135,492	6,935,493	7,130,994	131,671	129,159	11,153,588	11,395,645

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及按權益法入賬之投資。

5. 收入、其他收入及收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶合約收益		
服務式住宅及物業管理服務	<u>31,979</u>	<u>34,500</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	193,517	202,192
上市股權投資之股息收入	60,036	46,824
債務證券之利息收入	<u>316</u>	<u>155</u>
	<u>253,869</u>	<u>249,171</u>
	<u>285,848</u>	<u>283,671</u>

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按收入來源：		
隨時間確認的收入		
服務式住宅及物業管理服務	<u>31,979</u>	<u>34,500</u>
按地理位置：		
香港	1,321	1,196
中國內地	<u>30,658</u>	<u>33,304</u>
	<u>31,979</u>	<u>34,500</u>

(b) 客戶合約之履約責任

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／(虧損)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
政府補助及津貼(附註)	2,198	8,271
銀行存款之利息收入	13,900	16,820
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	379	—
出售投資物業之虧損	(219)	—
其他	5,205	8,548
	<u>21,463</u>	<u>33,639</u>

附註：

截至二零二四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2,198,000港元(二零二三年：8,271,000港元)，作為在中國多個城市投資的激勵。

這些補助並沒有未履行的條件或或然事項。

6. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金—核數服務	820	780
所提供服務成本	47,706	48,214
物業、廠房及設備折舊	2,663	2,895
使用權資產之折舊	163	9
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	23,365	21,912
外幣匯兌差額，淨額	(1,136)	(1,452)
	<u>75,571</u>	<u>82,362</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	28,976	28,289
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註(i))	3,985	4,206
	<u>32,961</u>	<u>32,495</u>

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：無)。

7. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸之利息	<u>75,971</u>	<u>79,983</u>

8. 所得稅支出

二零二四年的香港所得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的16.5% (二零二三年：16.5%) 計算，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為所得稅兩級制下的合資格法團。

就該附屬公司而言，於二零二四年，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25% (二零二三年：8.25%) 繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按16.5% (二零二三年：16.5%) 繳納稅項。

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。本集團在香港和英屬處女群島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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項支出	5,395	4,269
過往年度撥備不足	19	–
	<u>5,414</u>	<u>4,269</u>
即期稅項－中國內地		
本年度稅項支出	12,373	13,910
即期稅項－馬來西亞		
本年度稅項支出	145	20
遞延稅項	<u>14,659</u>	<u>65,097</u>
本年度稅項支出總額	<u>32,591</u>	<u>83,296</u>

9. 股息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中期股息－每股面值0.05港元的普通股2港仙 (二零二三年：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 (二零二三年：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二零二五年五月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二五年六月二十六日或前後寄發予於二零二五年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

10. 每股盈利

每股基本盈利金額乃按本公司普通權益持有人應佔本年度溢利約235,177,000港元(二零二三年：179,229,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二三年：836,074,218股)計算。

本集團並無於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

11. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	11,141,489	11,022,134
出售	(2,590)	–
公平值調整淨(虧損)／收益	(1,089)	141,400
匯兌調整	(234,829)	(22,045)
	<u>10,902,981</u>	<u>11,141,489</u>

12. 貿易應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	5,572	3,537
減：虧損撥備	—	—
	<u>5,572</u>	<u>3,537</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	1,948	1,631
一至兩個月	700	800
兩至三個月	765	243
三至十二個月	1,765	706
一年以上	394	157
	<u>5,572</u>	<u>3,537</u>

13. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	<u>2,170</u>	<u>1,751</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的列報。新分類方式被認為能更適當地列報本集團的事務狀況。

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) 由二零二五年五月二十三日(星期五)至二零二五年五月二十八日(星期三)(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，須於二零二五年五月二十二日(星期四)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) 由二零二五年六月三日(星期二)至二零二五年六月五日(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，須於二零二五年六月二日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

業務回顧

物業投資

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。投資物業組合於二零二四年為本集團帶來穩定的租金收入約72,000,000港元(二零二三年：74,000,000港元)。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營三大住宅物業項目，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二零二四年平均出租率經常達約80%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約152,000,000港元(二零二三年：162,000,000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

本集團於二零二四年十二月三十一日持有高流動性股權投資約980,000,000港元(二零二三年：803,000,000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。

於二零二四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177,000,000港元(二零二三年：43,000,000港元)及股息收入約60,000,000港元(二零二三年：47,000,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，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	於二零二四年十二月三十一日		投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入 千港元	公平值/ 賬面值 千港元	於二零二四年十二月三十一日 估本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 於二零二四年 十二月三十一日 千股	十二月三十一日 所持有股權 百分比		變動之已變現 收益 截至二零二四年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零二四年 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	0.12	196,381	-	24,099	6,045	159,041	1.19
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	-	73,506	36,770	435,294	3.25
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	0.74	337,354	-	42,251	4,262	197,882	1.48

股份 代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目 於二零二四年 十二月三十一日 千股	於二零二四年 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 截至二零二四年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二四年 十二月三十一日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 估本公司 資產總值 百分比 %
						變動之已變現 收益 截至二零二四年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零二四年 十二月三十一日 千港元			
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	-	29,007	7,591	116,321	0.87
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	-	4,012	1,700	26,044	0.19
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	-	4,560	689	14,680	0.11
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	-	2,259	1,173	14,528	0.11
	其他上市證券 [#]				56,014	-	(3,034)	1,806	16,279	0.12
						-	176,660	60,036	980,069	7.32

[#] 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。於二零二四年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

本公司董事會(「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

本集團於二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨溢利上升14%至約284,000,000港元(二零二三年：249,000,000港元)。溢利上升主要由於在二零二四年按公平值列入損益之金融資產之公平值收益增加。

本集團於二零二四年錄得租金及物業管理費收入下降約5%至約225,000,000港元(二零二三年：237,000,000港元)。年內，來自香港的租金收入錄得下降約3%至約72,000,000港元(二零二三年：74,000,000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6%至約152,000,000港元(二零二三年：162,000,000港元)。

本集團之股權投資於二零二四年錄得公平值收益約177,000,000港元(二零二三年：43,000,000港元)。年內產生自該等股權投資的股息收入增加約28%至約60,000,000港元(二零二三年：47,000,000港元)。

本集團所持有的投資物業於二零二四年錄得的公平值虧損約1,000,000港元(二零二三年：公平值收益約141,000,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業公平值較去年底下降約2%至約10,903,000,000港元(二零二三年：11,141,000,000港元)。

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。

於二零二四年十二月三十一日，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，本集團於二零二四年十二月三十一日以高流動性股權投資約980,000,000港元(二零二三年：803,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為388,000,000港元(二零二三年：453,000,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額約為1,641,000,000港元(二零二三年：1,537,000,000港元)，並以本集團位於香港及上海之若干投資物業及於馬來西亞的發展中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。於二零二四年十二月三十一日，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	248,594
第二年	42,500
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>1,350,000</u>
總值	<u><u>1,641,094</u></u>

按銀行借貸總額約1,641,000,000港元(二零二三年：1,537,000,000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11,599,000,000港元(二零二三年：11,441,000,000港元)計算，本集團於二零二四年十二月三十一日之資產負債比率約為14%(二零二三年：13%)。

公司擔保

於二零二四年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授的銀行信貸向銀行提供公司擔保，金額約為1,899,829,000港元(二零二三年：1,972,000,000港元)，其中已動用約1,706,094,000港元(二零二三年：1,250,000,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本公司已就授予一間合營企業(由本公司之上市附屬公司東方興業控股有限公司間接擁有)約244,607,000港元(二零二三年：無)之銀行信貸提供公司擔保，其中已動用約79,801,000港元(二零二三年：無)。

董事認為，上述於本集團日常業務過程中產生的公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出的公司擔保的公平值並不重大。

承諾

於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：4,000,000港元)的款項。

報告期後事項

於二零二五年三月十七日，本公司以銀行為受益方訂立公司擔保，為THY Urban Developments Sdn. Bhd. (「借款人」) (本公司間接擁有49%權益) 於貸款協議項下的49%還款責任提供擔保。銀行貸款本金總額最高為132,000,000令吉 (相當於約231,145,000港元)，借款人將用作收購和發展位於馬來西亞的兩幅永久業權土地。

詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月十七日的公告。

僱員及酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，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，僱員成本 (包括董事酬金) 約為33,000,000港元 (二零二三年：32,000,000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，僱員亦可享受有公積金、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

長期的地緣政治緊張局勢、高利率以及貿易衝突可能升級，為全球經濟帶來重大的不確定性。這些影響共同導致市場信心減弱，並減緩了中國內地及香港的經濟增長。

物業投資

在人才計劃及高收入群體需求支持下，住宅租賃市場仍然略顯穩健。然而，由於持續的經濟及政治不穩定影響，預計二零二五年香港的辦公室及零售市場將面臨複雜的挑戰。主要因素包括企業和消費者需求下降以及市場供應增加。

在上海，酒店式服務別墅和公寓的租金收入較往年有所下降。需求下降的原因是中國經濟疲弱及外籍人口減少。然而，上海物業因其優越的地理位置及卓越的管理服務而獲益。每個物業均配備了豪華的室內裝潢及現代化設施，為住戶提供奢華的居住體驗。管理層將根據疲弱的市場需求調整服務和產品。基於這些因素，我們希望上海物業的租金收入將於二零二五年回升。

本集團將密切關注這些市場動態，以有效應對不斷變化的環境。為了進行戰略性定位，我們已制定了一項聯合業務計劃，旨在擴大我們的業務並投資於馬來西亞的房地產開發。本集團正在進行馬來西亞的投資任務，進一步多元化本集團的物業投資及發展組合。本集團目前在該地區從事物業投資及發展。本集團相信馬來西亞房地產市場具有良好的投資價值，並積極尋求收購優質物業及土地儲備的機會，以確保持續穩定的長期增長。

金融投資

二零二四年，本港資本市場呈現出強勁復甦勢頭，比較過去在新冠疫情時期及新冠疫情後的下滑和衰退。強勢表現反映市場持續樂觀，市場氣氛轉好。香港交易及結算所有限公司為提高市場效率而推動改革，例如簡化上市申請程序及容許在惡劣天氣下進行交易等，均體現本港對金融及投資業的承擔，進一步振興了香港市場。

展望未來，集團對目前的不確定性保持樂觀態度。本集團管理層將以審慎及均衡的風險管理策略，定期檢討及調整商業策略。我們將繼續密切監察不斷變化的市場情況，並調整策略以反映這些市場動態。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零二四年十二月三十一日止年度內，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。董事會認為，豁免本公司的主席及董事總經理遵守有關輪值退任的條文，將使本集團可在強勢及貫徹的領導下，善用資源，有效地規劃、制定及落實長遠的策略及業務計劃。董事會相信持續豁免該等董事遵守有關輪值退任的條文，符合本公司的最佳利益。

審核委員會

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

核數師之工作範圍

本集團的核數師北京興華鼎豐會計師事務所有限公司將本公告所載本集團截至二零二四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綜合財務報表初稿所載金額作比較。北京興華鼎豐會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成鑒證業務，故北京興華鼎豐會計師事務所有限公司並未就本公告作出任何意見或保證。

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，截至二零二四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)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零二四年年報（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、劉志奇先生及梁慧生女士，及獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生、徐家華先生及伍成業先生。

承董事會命
萬事昌國際控股有限公司
主席
劉志勇

香港，二零二五年三月二十七日

* 僅供識別