

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	287,031	285,848
所提供服務成本		(45,797)	(47,706)
毛利		241,234	238,142
其他收入及收益，淨額	5	63,585	22,599
按公平值列入損益之金融資產之公平值變動，淨額		401,823	176,705
投資物業之公平值變動，淨額		(1,319,496)	(1,089)
經營及行政開支		(49,632)	(43,653)
融資成本	7	(52,277)	(75,971)
應佔按權益法入賬之投資之業績		143	(219)
除稅前(虧損)/溢利	6	(714,620)	316,514
所得稅抵免/(支出)	8	8,794	(32,591)
本年度(虧損)/溢利		(705,826)	283,923
應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司股東		(644,984)	235,177
非控股股東權益		(60,842)	48,746
		(705,826)	283,923
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	10	(77.14)港仙	28.13港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度(虧損)／溢利	(705,826)	283,923
其他全面收益／(支出)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(支出)：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>263,712</u>	<u>(194,344)</u>
本年度全面(支出)／收益總額	<u>(442,114)</u>	<u>89,579</u>
應佔本年度全面(支出)／收益總額：		
本公司股東	(442,398)	85,167
非控股股東權益	<u>284</u>	<u>4,412</u>
	<u>(442,114)</u>	<u>89,579</u>

綜合財務狀況報表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		251,327	249,764
投資物業	11	9,916,238	10,902,981
使用權資產		545	843
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資		20,216	42
非流動資產總值		<u>10,188,656</u>	<u>11,153,960</u>
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項		40,805	27,649
持有作出售之物業		281,851	281,851
發展中物業		360,321	294,121
貿易應收款項	12	4,804	5,572
預付款項、按金及其他應收款項		233,019	221,542
按公平值列入損益之金融資產		1,410,939	1,004,358
現金及現金等值項目		380,359	388,261
流動資產總值		<u>2,712,098</u>	<u>2,223,354</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	4,519	2,170
其他應付款項及應計開支		255,573	248,741
租賃負債		248	309
計息銀行借貸		270,216	248,594
應付稅項		35,307	40,061
流動負債總值		<u>565,863</u>	<u>539,875</u>
流動資產淨值		<u>2,146,235</u>	<u>1,683,479</u>
總資產減流動負債		<u>12,334,891</u>	<u>12,837,439</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
計息銀行借貸	1,320,000	1,392,500
應付一名董事款項	108,248	97,357
租賃負債	-	225
遞延稅項負債	1,425,742	1,389,541
	<u>2,853,990</u>	<u>2,879,623</u>
非流動負債總值		
	<u>2,853,990</u>	<u>2,879,623</u>
資產淨值	<u>9,480,901</u>	<u>9,957,816</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	7,592,316	8,068,156
	<u>7,634,120</u>	<u>8,109,960</u>
非控股股東權益	1,846,781	1,847,856
	<u>1,846,781</u>	<u>1,847,856</u>
權益總額	<u>9,480,901</u>	<u>9,957,816</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；
- 物業發展；
- 提供服務式住宅及物業管理服務；及
- 證券投資及投資控股。

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表於二零二六年三月二十六日獲本公司董事會（「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財務報告準則會計準則編製，該統稱涵蓋香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港公司條例的披露規定。該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則（「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新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則，於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納。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

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及本集團所佔一間聯營公司及合營企業權益。

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會計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會計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由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號之修訂本，外匯匯率變動的影響—缺乏可兌換性。

由於本集團並未進行任何無法兌換成另一種貨幣的相關外幣交易，故該等修訂對本綜合財務報表並無重大影響。

(ii) 截至二零二五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二零二五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－ 涉及依賴自然電力之合約	於二零二六年 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
香港會計準則第21號之修訂本，換算為高度通貨膨脹的 呈列貨幣	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以下準則除外：

香港財務報告準則第18號，財務報表列報和披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號，財務報表列報，旨在提高實體財務報表資料的透明度及可比性。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並須追溯應用。

除其他變動外，根據香港財務報告準則第18號，實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別，即經營、投資、融資、終止經營及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中提供有關管理層定義績效指標的特定披露。

本集團不擬提前採納香港財務報告準則第18號，且目前仍在評估採納該準則的影響。

4. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零二四年：三個)可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括物業投資及其相關租金收入；
- (b) 服務式住宅營運及物業管理服務分類；及
- (c) 證券投資分類。

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，當中並無計及未分配企業支出、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(二零二四年：無)。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度

	物業投資		服務式住宅營運及 物業管理服務		證券投資		總額	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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>196,946</u>	<u>193,517</u>	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>	<u>55,677</u>	<u>60,352</u>	<u>287,031</u>	<u>285,848</u>
分類業績	<u>(1,143,766)</u>	<u>151,510</u>	<u>(3,412)</u>	<u>(2,564)</u>	<u>455,814</u>	<u>233,829</u>	<u>(691,364)</u>	<u>382,775</u>
對賬：								
未分配企業支出							(15,303)	(11,534)
銀行存款之利息收入							16,462	13,900
應佔按權益法入賬之投資之業績							143	(219)
其他收益							27,719	7,563
融資成本							<u>(52,277)</u>	<u>(75,971)</u>
除稅前(虧損)/溢利							<u>(714,620)</u>	<u>316,514</u>

	物業投資		服務式住宅營運及 物業管理服務		證券投資		總額	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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	10,829,966	11,871,115	30,944	38,536	1,389,098	990,595	12,250,008	12,900,246
對賬：								
企業及未分配資產							<u>650,746</u>	<u>477,068</u>
資產總值							<u>12,900,754</u>	<u>13,377,314</u>
分類負債	182,634	181,350	16,903	22,573	418	416	199,955	204,339
對賬：								
企業及未分配之負債							<u>3,219,898</u>	<u>3,215,159</u>
負債總額							<u>3,419,853</u>	<u>3,419,498</u>

	服務式住宅營運及										
	物業投資		物業管理服務		證券投資		未分配		總額		
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
其他分類資料：											
折舊及攤銷	2,531	2,533	12	9	-	-	633	284	3,176	2,826	
投資物業之公平值變動，淨額	1,319,496	(1,089)	-	-	-	-	-	-	1,319,496	(1,089)	
按公平值列入損益											
之金融資產之公平值											
變動，淨額	-	-	-	-	(401,823)	176,705	-	-	(401,823)	176,705	
資本開支*	384	39	262	331	-	-	126	1,216	772	1,586	

* 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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元		千港元		千港元	
外界客戶之						
收入	128,362	134,102	158,669	151,746	287,031	285,848

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元		千港元		千港元		千港元	
非流動資產	2,874,496	4,086,424	7,136,436	6,935,493	157,178	131,671	10,168,110	11,153,588

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<i>客戶合約收益</i>		
服務式住宅營運及物業管理服務	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>
<i>其他來源之收益</i>		
出租物業之固定付款租金收入	196,946	193,517
上市股權投資之股息收入	55,030	60,036
按公平值列入損益之金融資產之利息收入	<u>647</u>	<u>316</u>
	<u>252,623</u>	<u>253,869</u>
	<u>287,031</u>	<u>285,848</u>

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按收入來源：		
隨時間確認的收入		
服務式住宅營運及物業管理服務	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>
按地理位置：		
香港	1,218	1,321
中國內地	<u>33,190</u>	<u>30,658</u>
	<u>34,408</u>	<u>31,979</u>

(b) 客戶合約之履約責任

服務式住宅營運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營運及物業管理服務的收入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)，淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
外幣匯兌差額，淨額	29,543	1,136
政府補助及津貼(附註)	8,958	2,198
銀行存款之利息收入	16,462	13,900
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	769	379
出售投資物業之虧損	(1,087)	(219)
管理費收入	2,938	480
其他	6,002	4,725
	<u>63,585</u>	<u>22,599</u>

附註：

截至二零二五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8,958,000港元(二零二四年：2,198,000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(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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師酬金—核數服務	820	820
所提供服務成本	45,797	47,706
物業、廠房及設備之折舊	2,839	2,663
使用權資產之折舊	337	163
外幣匯兌差額，淨額	(29,543)	(1,136)
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	31,236	28,976
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	4,025	3,985
總員工成本	<u>35,261</u>	<u>32,961</u>

附註：

於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：無)。

7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	62,985	81,332
租賃負債之利息	23	17
	<u>63,008</u>	<u>81,349</u>
減：已資本化利息	(10,731)	(5,378)
	<u>52,277</u>	<u>75,971</u>

8. 所得稅(抵免)／支出

香港所得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的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，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按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%。

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。

其他地區應課稅溢利的稅項乃按本集團經營業務所在司法權區的現行稅率計算。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項支出	4,313	5,395
過往年度撥備不足	111	19
	<u>4,424</u>	<u>5,414</u>
即期稅項－中國內地		
本年度稅項支出	12,654	12,373
即期稅項－馬來西亞		
本年度稅項支出	48	145
過往年度超額撥備	(7)	—
	<u>41</u>	<u>145</u>
	<u>17,119</u>	<u>17,932</u>
遞延稅項	(25,913)	14,659
本年度稅項(抵免)／支出總額	<u>(8,794)</u>	<u>32,591</u>

9. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中期股息－每股面值0.05港元的普通股2港仙 (二零二四年：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3港仙 (二零二四年：每股面值0.05港元的普通股2港仙)	25,082	16,721
	<u>41,803</u>	<u>33,442</u>

待股東於本公司將於二零二六年五月二十七日舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，股息單將於二零二六年六月二十五日或前後寄發予於二零二六年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

10. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利金額乃按本公司普通權益持有人應佔本年度虧損約644,984,000港元（二零二四年：溢利約235,177,000港元）及本年度已發行普通股之加權平均數836,074,218股（二零二四年：836,074,218股）計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度均無已發行之潛在攤薄普通股。

11. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	10,902,981	11,141,489
出售	(2,860)	(2,590)
公平值調整淨虧損	(1,319,496)	(1,089)
匯兌調整	335,613	(234,829)
	<u>9,916,238</u>	<u>10,902,981</u>

12. 貿易應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	4,804	5,572
減：虧損撥備	—	—
	<u>4,804</u>	<u>5,572</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	1,094	1,948
一至兩個月	244	700
兩至三個月	233	765
三至十二個月	2,495	1,765
一年以上	738	394
	<u>4,804</u>	<u>5,572</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	—	2,170
一至兩個月	4,519	—
	<u>4,519</u>	<u>2,170</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於六十日期限內清償。

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) 由二零二六年五月二十一日(星期四)至二零二六年五月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記，以確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。釐定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二六年五月二十七日(星期三)。如欲符合資格出席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，須於二零二六年五月二十日(星期三)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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (ii) 由二零二六年六月三日(星期三)至二零二六年六月五日(星期五)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記，以確定股東收取擬派末期股息的資格。釐定股東享有擬派末期股息的資格的記錄日期將為二零二六年六月五日(星期五)。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，須於二零二六年六月二日(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證券登記有限公司，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組合主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商舖及停車場。該組合於二零二五年繼續為本集團提供穩定的收入來源，帶來租金收入約72,000,000港元(二零二四年：72,000,000港元)。

中國上海

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營的三大住宅物業項目，包括合共約182幢酒店式服務別墅及132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二零二五年平均出租率經常達約87%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約158,000,000港元(二零二四年：152,000,000港元)。

中國珠海

珠海前山項目

本集團持有一幅面積約36,808平方米，位於珠海前山的商業用地。目前該用地上還有部分居民尚未完成搬遷。相關拆遷工作由當地政府負責，然而拆遷進度緩慢。

為加快拆遷進度，本集團已向當地政府建議調整規劃安排，將該商業用地中的部分土地劃作興建住宅單位之用，以供現有居民作原地回遷。然而，有關建議須經多個政府部門協調，並需取得用地規劃變更等相關批准。本集團目前正等待有關政府部門的意見及批准。

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）。根據該補償決定書，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，結果造成對斗門土地價值的評估嚴重失實，對本集團並不公平。為保障本集團的合法權益，本集團已委聘法律顧問向包括珠海市自然資源局在內的當地政府部門展開法律程序，而有關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

投資組合

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有高流動性股權投資約1,388,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：980,000,000港元），主要包括在香港上市的藍籌股及交易所買賣基金。

於二零二五年，本集團就該等股權投資錄得淨公平值收益約402,000,000港元（二零二四年：177,000,000港元），其中約387,000,000港元為按投資組合於財政年度年結日的市值計量所確認的未變現收益（二零二四年：177,000,000港元），而約15,000,000港元則為出售股權投資所錄得的已變現收益（二零二四年：無）。年內，本集團亦已收取股息收入約55,000,000港元（二零二四年：60,000,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，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	於二零二五年		投資成本	公平值	公平值	股息收入	公平值/ 賬面值	於二零二五年 十二月三十一日		
			所持股份數目	所持股權		變動之已變現	變動之未變現					
			於二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 十二月三十一日		收益	收益/(虧損)	截至二零二五年 十二月三十一日	截至二零二五年 十二月三十一日	截至二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二五年 十二月三十一日
			千股	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	%
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	-	267,608	29,450	702,901	5.45		
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（「國指」）之表現。	2,664	0.76	337,354	-	45,235	4,795	243,117	1.88		
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	0.14	196,381	-	43,646	6,045	202,687	1.57		

股份 代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目 於二零二五年 十二月三十一日 千股	於二零二五年 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 截至二零二五年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	於二零二五年 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 截至二零二五年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零二五年 十二月三十一日 千港元			
3988	中國銀行股份 有限公司 (H類股份)	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	-	14,357	7,660	130,678	1.01
3416	Global X 國指 備兌認購 期權主動型 ETF	Global X Exchange Traded Funds Series OFC的子基金，其是根據 香港法律成立的公眾傘子開 放式基金型公司，主要透過(i) 投資於國指的成份股本證券； 及(ii)出售國指的認購期權以收 取認購期權買方支付的款項， 以產生收入	3,814	0.18	40,584	-	(847)	2,175	39,737	0.31
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	少於0.01	31,219	-	1,734	1,782	27,778	0.22
857	中國石油 天然氣股份 有限公司 (H類股份)	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	-	5,397	1,221	19,926	0.15
2628	中國人壽 保險股份 有限公司 (H類股份)	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。	600	少於0.01	18,919	5,379	7,620	753	16,428	0.13
	其他上市證券*				72,100	9,100	2,567	1,149	4,638	0.04
						<u>14,479</u>	<u>387,317</u>	<u>55,030</u>	<u>1,387,890</u>	<u>10.76</u>

* 其他上市證券主要指本集團於九家公司的股份(主要在香港聯交所主板上市之公司)之投資。於二零二五年十二月三十一日，該等投資的賬面值，不論按個別或按合計基準計算，均佔本集團總資產不足1%。

投資政策及目標

本集團持有上市證券投資組合作為其庫務管理及財務投資活動的一部分。該投資組合的目標為透過持有可於正常市況下迅速變現的資產以保持流動性，及透過股息收入提升盈餘資金回報。

本集團採取審慎而均衡的投資策略，旨在配合而非取代其核心物業相關業務。於管理投資組合時，本集團着重流動性、資本保值及穩定收益。

本集團的投資組合主要包括高流動性上市證券，其中包括交易所買賣基金及經挑選的藍籌股。本集團亦可在有限範圍內投資於債務工具，以作流動資金管理及賺取利息收益的用途。

投資範圍一般集中於在香港聯交所上市的證券。任何擴展至其他市場、資產類別或較高風險工具的投資，須按照本集團的內部管治及風險管理框架進行，其或須事先取得董事會批准。

風險管理及控制措施

本集團的上市證券投資組合由一個指定投資委員會負責管理，該委員會由若干執行董事及高級管理人員組成，並按照本集團的投資政策運作。該政策載列相關投資參數、風險限額及授權範圍。根據現行投資政策，如本集團擴大其上市證券投資組合，在緊接任何證券投資事項完成後，不得導致本集團上市證券投資組合的賬面值超過本集團綜合總資產的百分之二十五。

本集團透過將交易對手限於受監管的經紀行及銀行，並定期檢視其財務實力、信貸狀況及風險承擔集中度，以管理交易對手風險。流動性風險方面，本集團於執行投資前會評估各項投資的市場流通性及退出安排。本集團大部分證券投資均具備高流動性，在正常市況下，大部分有關持倉一般可於一個交易日內變現。

審批及監督機制

管理層負責在獲授權限額內執行交易，並定期向董事會匯報投資組合的組成、投資表現及主要風險。投資組合會持續因應市場情況、本集團的流動資金狀況及風險承受能力作出檢討，並在適當情況下作出調整。

財務回顧

本集團於二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約706,000,000港元(二零二四年：溢利約284,000,000港元)。由盈轉虧主要由於本集團投資物業就財政年度年結日價值進行重估後錄得重大公平值虧損所致。

本集團核心物業租賃及管理營運的收入於二零二五年增加約3%至約231,000,000港元(二零二四年：225,000,000港元)。年內，來自香港的租金收入維持穩定，約為72,000,000港元(二零二四年：72,000,000港元)，而來自上海酒店式服務公寓及別墅的租金及管理費收入則增加約4%至約158,000,000港元(二零二四年：152,000,000港元)。

於二零二五年，本集團股權投資錄得公平值收益約402,000,000港元(二零二四年：177,000,000港元)，主要由於相關投資於本財政年度年結日的市值較過往一個年度年結日顯著上升所致。年內，該等股權投資產生的股息收入減少約8%至約55,000,000港元(二零二四年：60,000,000港元)。

本集團投資物業於二零二五年錄得公平值虧損約1,319,000,000港元(二零二四年：1,000,000港元)，此乃來自年結日物業重估所產生之非現金公平值虧損。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值較過往一個年度年結日下跌約9%至約9,916,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：10,903,000,000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。

於二零二五年十二月三十一日，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其在香港及馬來西亞的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，本集團於二零二五年十二月三十一日以高流動性股權投資之形式持有流動性資產約1,388,000,000港元(二零二四年：980,000,000港元)。本集團於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為380,000,000港元(二零二四年：388,000,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額約為1,590,000,000港元(二零二四年：1,641,000,000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。於二零二五年十二月三十一日，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	42,500
第二年	298,969
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,210,718
五年後	38,029
總值	<u>1,590,216</u>

按銀行借貸總額約1,590,000,000港元(二零二四年：1,641,000,000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11,071,000,000港元(二零二四年：11,599,000,000港元)計算，本集團於二零二五年十二月三十一日之資產負債比率約為14%(二零二四年：14%)。

公司擔保

於二零二五年十二月三十一日，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1,922,000,000港元(二零二四年：1,900,000,000港元)，其中已動用約1,678,000,000港元(二零二四年：1,706,000,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，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270,000,000港元(二零二四年：245,000,000港元)之銀行信貸提供公司擔保，其中已動用約88,000,000港元(二零二四年：80,000,000港元)。

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。

承諾及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大承諾及或然負債。

僱員及酬金政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團在上海、珠海、香港及馬來西亞四地共聘用約195名僱員（二零二四年：200名僱員）。於年內，僱員成本（包括董事酬金）約為35,000,000港元（二零二四年：33,000,000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

於二零二五年，香港寫字樓及工業物業的租賃市場依然疲弱，而本集團預期本地市場在二零二六年仍將面對挑戰，短期內未見反彈跡象。此審慎展望主要反映全球貿易不明朗、地緣政治緊張局勢、油價上升、通脹壓力，以及減息步伐較預期緩慢等多項因素。在中國內地，本集團預期酒店式服務公寓及別墅於二零二六年的入住率及收入貢獻將維持穩定。本集團將繼續採取嚴謹的營運管理及服務提升措施，以維持該經常性收入基礎。

證券投資方面，本集團於二零二五年就上市證券投資組合錄得重大未變現收益，反映年內有利的市場走勢。然而鑑於地緣政治局勢持續緊張，以及全球經濟環境存在不確定性，本集團預期其上市證券投資於二零二六年仍將面對市場波動帶來的影響。管理層因此將會繼續以積極而審慎的方式管理投資組合，並充份考慮當前市況、風險承擔及資本保值的需要。

與此同時，本集團在馬來西亞全資擁有及合營的物業發展項目均按預期推進。隨着該等項目持續發展，視乎項目落成、交付以及相關銷售及業績確認的時間，預期將於未來財政期間為本集團帶來盈利貢獻。

展望未來，本集團將繼續審慎管理其業務營運及投資以應對不確定的市場環境。同時，本集團將繼續留意合適機遇，同時秉持嚴謹的風險管理及資本配置方針，以鞏固其業務及為股東創造價值。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事認為，截至二零二五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第二部分所載之企業管治守則（「守則」）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。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。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D.2.5條，本公司應設有內部審核職能。鑑於本集團的企業及營運架構相對簡單，董事會認為設立獨立內部審核部門未必符合成本效益。因此，本公司於年內並無設立獨立內部審核職能。

為履行內部審核職能，本集團已委聘外部專業顧問，就經審核委員會同意的範疇及範圍對本集團的內部監控制度進行檢討。經考慮本集團的組織架構、管理層的密切監督以及外部專業顧問所進行的工作後，董事會認為本集團的風險管理及內部監控制度屬充足及有效。董事會將持續檢討設立內部審核職能的需要。

審核委員會

本公司截至二零二五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。

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團的核數師北京興華鼎豐會計師事務所有限公司將初步業績公告所載本集團截至二零二五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初步業績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。經本公司作出特定查詢，本公司全體董事確認彼等已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內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)。本公司之二零二五年年報（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，本公司執行董事為劉志勇先生、劉志奇先生及梁慧生女士，及本公司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，二零二六年三月二十六日

* 僅供識別