

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	312,930	55,780
銷售成本		<u>(50,208)</u>	<u>(47,815)</u>
毛利		262,722	7,965
其他收入及收益	3	19,268	14,197
外幣匯兌差額，淨額		(1,709)	(7,136)
投資物業之公平值收益，淨額		386,201	1,047,423
出售投資物業之收益		-	9,260
經營及行政開支		(43,380)	(50,969)
融資成本	5	(49,575)	<u>(42,551)</u>
除稅前溢利	4	573,527	978,189
所得稅抵免／(支出)	6	35,163	<u>(114,543)</u>
年內溢利		608,690	<u>863,646</u>
應佔年內溢利：			
本公司股東		530,993	732,554
非控股股東權益		77,697	<u>131,092</u>
		608,690	<u>863,646</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	12.70港仙	<u>17.52港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	608,690	863,646
其他全面收益		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>(100,528)</u>	<u>(215,728)</u>
本年度全面收益總額	<u>508,162</u>	<u>647,918</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	459,223	578,138
非控股股東權益	<u>48,939</u>	<u>69,780</u>
	<u>508,162</u>	<u>647,918</u>

綜合財務狀況報表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		205,963	212,971
投資物業		10,192,796	9,799,130
使用權資產		366	–
預付土地租賃款項		–	375
會所債券		670	670
非流動資產總值		<u>10,399,795</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	3,888	3,702
預付款項、按金及其他應收款項		230,732	237,677
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		1,043,987	1,240,329
現金及現金等值項目		538,641	425,600
流動資產總值		<u>2,099,099</u>	<u>2,189,159</u>
資產總值		<u>12,498,894</u>	<u>12,202,305</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	2,039	1,858
其他應付款項及應計開支		166,808	177,134
已收取按金		58,954	56,184
計息銀行及其他借貸		722,083	1,553,842
應付稅項		53,523	50,784
流動負債總值		<u>1,003,407</u>	<u>1,839,802</u>
流動資產淨值		<u>1,095,692</u>	<u>349,357</u>
總資產減流動負債		<u>11,495,487</u>	<u>10,362,503</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	1,110,000	385,000
應付一名董事款項	57,092	26,344
遞延稅項負債	<u>1,196,699</u>	<u>1,271,190</u>
 非流動負債總值	 <u>2,363,791</u>	 <u>1,682,534</u>
 資產淨值	 <u>9,131,696</u>	 <u>8,679,969</u>
 權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	<u>7,361,816</u>	<u>6,959,028</u>
 非控股股東權益	 <u>7,403,620</u>	 <u>7,000,832</u>
	<u>1,728,076</u>	<u>1,679,137</u>
 權益總額	 <u>9,131,696</u>	 <u>8,679,969</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。除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，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」）截至二零一九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（包括結構性實體）。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（即賦予本集團現有能力和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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）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

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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
香港財務報告準則二零一五年至二 零一七年週期年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務準則第11 號、香港會計準則第12號及香港會計準則第 23號之修定

除下文所披露者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號並於初始應用日期，即二零一九年一月一日確認累計影響。根據此方法，該準則已獲追溯應用，並將首次應用該準則的累計影響於首次應用日期確認為對期初保留溢利之調整，且並無重列比較資料。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，以逐項租賃之基礎上，在各自的租賃合約相關範圍內應用以下權宜方案：

- i. 透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為另一個減值評估方法，評估租賃是否繁苛；及
- ii. 選擇對租期在初始應用日期十二個月內完結之租賃不會確認使用權資產及租賃負債

二零一九年
一月一日
千港元

於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	60
減：有關短期租賃或剩餘租期截止至二零一九年十二月三十一日或 之前的租賃承擔	<u>(60)</u>
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之租賃負債	<u><u>-</u></u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>-</u></u>
於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值包含以下：	
	使用權資產
	千港元
從預付租賃款項重新分類(備註)	<u><u>375</u></u>

備註：

中國之租賃土地預付款於二零一八年十二月三十一日乃分類為預付租賃款項。當應用香港財務報告準則第16號時，預付租賃款項分別為375,000港元乃重新分類至使用權資產，及根據香港財務報告準則第16號以成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。

- (b) 自二零一九年一月一日生效起，集團已應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至各租賃及非租賃部分。分配基準改變對本集團本年度綜合財務報表並無重大影響。

以下為對於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認之金額作出之調整。沒有受變動影響之項目並不包括在內。

	過往 於二零一八年 十二月 三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據 香港財務 報告準則 第16號呈列 於 二零一九年 一月一日 賬面值 千港元
非流動資產			
預付土地租賃款項	375	(375)	–
使用權資產	–	375	375
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

備註：根據間接方法就呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度從經營業務所得現金流量，計算營運資金變動已按上表所載之綜合財務狀況表於二零一九年一月一日之期初數字計算。

1.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內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3號(修訂本)	業務的定義 ³
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號之修訂	利率基準改革 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 對收購日期為於二零二零年一月一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

⁴ 仍未決定強制生效日期，但可供應用

本公司董事預期，在可預見的將來，應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零一八年：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貸款及銀行存款之利息收入、投資物業之公平值收益／虧損、非租賃相關融資成本以及其他收益。

分類資產不包括其他未分配之總辦事處和企業資產。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸(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(二零一八年：無)。

截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	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>185,565</u>	<u>187,378</u>	<u>33,679</u>	<u>35,394</u>	<u>93,686</u>	<u>(166,992)</u>	<u>312,930</u>	<u>55,780</u>
分類業績	<u>156,509</u>	<u>143,476</u>	<u>(4,650)</u>	<u>5,139</u>	<u>82,950</u>	<u>(168,899)</u>	<u>234,809</u>	<u>(20,284)</u>
對賬：								
未分配企業支出							(17,176)	(29,856)
銀行存款之利息收入							3,478	1,681
投資物業之公平值收益：淨額	386,201	1,047,423	-	-	-	-	386,201	1,047,423
出售投資物業之收益	-	9,260	-	-	-	-	-	9,260
其他收益							15,790	12,516
融資成本							<u>(49,575)</u>	<u>(42,551)</u>
除稅前溢利							<u>573,527</u>	<u>978,189</u>

	提供服務式住宅及								
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		總額		
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
分類資產	10,936,713	10,547,446	46,830	55,937	1,143,806	1,342,083	12,127,349	11,945,466	
未分配資產							371,545	256,839	
資產總值							<u>12,498,894</u>	<u>12,202,305</u>	
分類負債	152,787	132,057	28,378	26,329	75	305	181,240	158,691	
對賬：									
未分配之負債							3,185,958	3,363,645	
負債總額							<u>3,367,198</u>	<u>3,522,336</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		
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
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	4,758	5,958	413	598	-	-	27	96	5,198	6,652	
投資物業之公平值收益淨額	386,201	1,047,423	-	-	-	-	-	-	386,201	1,047,423	
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	-	-	-	-	38,756	(222,625)	-	-	38,756	(222,625)	
資本開支*	133,007	56,869	12	53	-	-	7	29	133,026	56,951	

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

地區資料

(a)	香港		中國內地		總額	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
外界客戶之 收入	<u>166,463</u>	<u>(97,125)</u>	<u>146,467</u>	<u>152,905</u>	<u>312,930</u>	<u>55,780</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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	<u>4,029,347</u>	<u>3,646,594</u>	<u>6,243,320</u>	<u>6,365,882</u>	<u>126,458</u>	<u>-</u>	<u>10,399,125</u>	<u>10,012,476</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具。

3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>33,679</u>	<u>35,394</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>185,565</u>	<u>187,378</u>
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資的		
公平值收益，淨額	<u>38,756</u>	<u>(222,625)</u>
上市投資之股息收入	<u>54,930</u>	<u>55,633</u>
	<u>312,930</u>	<u>55,780</u>

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	33,679	35,394
按地理位置：		
香港	1,037	1,040
中國內地	32,642	34,354
	33,679	35,394

(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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行存款之利息收入	3,478	1,681
出售物業、廠房及設備項目之收益／(虧損)，淨額	1,880	(951)
其他	13,910	13,467
	19,268	14,197

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售成本	50,208	47,815
物業、廠房及設備折舊	5,191	6,644
使用權資產折舊(二零一八年：預付土地租賃款項攤銷)	9	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	-	109
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃有關的費用	121	-
核數師酬金 — 核數服務	1,050	1,050
出售投資物業之收益	-	9,260
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(1,880)	951
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	30,398	26,920
外幣匯兌差額，淨額	1,709	7,136
	<u>29,465</u>	<u>26,671</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	25,613	22,808
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	3,852	3,863
	<u>29,465</u>	<u>26,671</u>

附註：

於二零一九年十二月三十一日，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(二零一八年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	49,575	42,551

6. 所得稅

香港利得稅已就本年在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一八年：16.5%) 撥備，惟本集團的一間附屬公司除外，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制度的實體。該附屬公司的應課稅溢利的前2,000,000港元 (二零一八年：無) 按8.25%之稅率計算，而餘下應課稅溢利按16.5%計算。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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	2,518	2,572
以往年度撥備不足／(超額)	525	(223)
即期－中國		
內地本年度稅項支出	11,688	11,530
遞延稅項	<u>(49,894)</u>	<u>100,664</u>
本年度稅項(抵免)／支出總額	<u>(35,163)</u>	<u>114,543</u>

7. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息－每股普通股0.60港仙 (二零一八年：0.60港仙)	25,082	25,082
擬派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一八年：0.75港仙)	<u>31,353</u>	<u>31,353</u>
	<u>56,435</u>	<u>56,435</u>

待股東於本公司將於二零二零年五月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二零年六月二十四日或前後寄發予於二零二零年六月五日名列本公司股東名冊之股東。

8. 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530,993,000港元(二零一八年：732,554,000港元)及本年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。

本集團並無於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	<u>3,888</u>	<u>3,702</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。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	2,100	2,355
一至兩個月	899	387
兩至三個月	233	259
三個月以上	656	701
	<u>3,888</u>	<u>3,702</u>

貿易應收款項之虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	-	5,782
撇銷之款項	-	(5,782)
於年終	-	-

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	1,997	1,816
一至兩個月	-	-
兩至三個月	-	-
三個月以上	42	42
	2,039	1,858

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) 由二零二零年五月二十五日(星期一)至二零二零年五月二十八日(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，須於二零二零年五月二十二日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (ii) 由二零二零年六月八日(星期一)至二零二零年六月十日(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，須於二零二零年六月五日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約609,000,000港元(二零一八年：864,000,000港元)。

本集團在香港的租金收入錄得上升約4%(二零一八年：上升5%)。

本集團在上海的酒店式服務公寓單位及別墅的租金收入錄得下降約4%(二零一八年：維持平穩)。

本集團之股權投資錄得公平值溢利約39,000,000港元(二零一八年：虧損223,000,000港元)。股權投資錄得股息收入約55,000,000港元(二零一八年：56,000,000港元)。

由於本集團所持有的投資物業公平值收益較二零一八年顯著減少(約63%)，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一八年同期減少(約30%)。

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。受惠於二零一九年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一九年為本集團帶來穩定的租金收入約72,000,000港元(二零一八年：69,000,000港元)。

本集團位於黃竹坑道54號之新大樓現已為本集團提供一個穩定的收入來源。

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88%。該物業於二零一九年為本集團帶來租金及管理費收入約146,000,000港元(二零一八年：152,000,000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。

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土地（「斗門土地」）。當地的斗門區政府以城市規劃有所改變為由向本集團購回斗門土地並提出了補償方案。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斗門區政府註銷。

本集團管理層質疑斗門區政府更改斗門土地城市規劃的合法性，亦不同意其註銷斗門土地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。雖然最高人民法院經審理後於二零一九年五月七日簽發判決書駁回本集團的再審申請，但在案件審理期間，該法院指出國土局原先採用的收地補償計算方式並不合理，因此本集團有權就該計算方式對國土局另外提起訴訟。而珠海市自然資源局（即原國土局）於二零一九年三月十九日決定撤銷該被最高人民法院指為不合理的原收地補償決定書。

鑒於相關當地政府部門一直沒有就收回斗門土地對本集團作出合理補償，本集團於二零一九年十月十六日入稟當地的珠海市金灣區人民法院（「金灣人民法院」），就有關當局的該等違法行為向提起了行政訴訟。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。

截止批准該等綜合財務報表日期為止，本集團尚未就收地補償金額與當地政府達成共識，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

環球經濟及股票市場在二零一九年十分波動。

本集團於二零一八年十二月三十一日持有高流動性股權投資約1,044,000,000港元(二零一八年：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用作投資及收取股息收入。

於二零一九年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨溢利約39,000,000港元(二零一八年：虧損223,000,000港元)，及股息收入約55,000,000港元(二零一八年：56,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，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	於二零一九年十二月三十一日		投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入 截至二零一九年十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零一九年十二月三十一日 千港元	於二零一九年十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 於二零一九年十二月三十一日 千股	所持股權 百分比		變動之已變現 收益 截至二零一九年十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零一九年十二月三十一日 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	0.25	196,381	16,097	18,840	15,113	223,333	1.79
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	-	(22,683)	22,938	349,441	2.79

股份 代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目 於二零一九年 十二月三十一日 千股	於二零一九年 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 截至二零一九年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 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 截至二零一九年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 收益/(虧損) 截至二零一九年 十二月三十一日 千港元			
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	1.00	337,354	-	29,304	7,726	302,098	2.42
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	-	(1,465)	6,177	97,569	0.78
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	-	(3,349)	992	22,270	0.18
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	-	5,010	182	21,650	0.17
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	-	(2,307)	448	9,297	0.07
	其他上市證券 [#]				56,014	181	(872)	1,354	18,329	0.15
						<u>16,278</u>	<u>22,478</u>	<u>54,930</u>	<u>1,043,987</u>	<u>8.35</u>

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。於二零一九年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一九年十二月三十一日，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。

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無重大收購或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。

於二零一九年十二月三十一日，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十二月三十一日以高流動性股權投資約1,044,000,000港元(二零一八年：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十二月三十一日之現金及現金價物約為539,000,000港元(二零一八年：426,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,832,000,000港元(二零一八年：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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸到期，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	722,083
第二年	810,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>300,000</u>
總值	<u><u>1,832,083</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,832,000,000港元(二零一八年：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10,964,000,000港元(二零一八年：10,619,000,000港元)計算，本集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率約為17%(二零一八年：18%)。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零一九年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約43,000,000港元(二零一八年：43,000,000港元)的款項。

報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市(包括香港股市)急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對本集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對本集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對本集團營運和財務表現的影響。本集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約220名僱員。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為29,000,000港元(二零一八年：27,000,000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

自二零一九年六月起發生的本地社會事件導致市場對本地工商舖的需求減少，從而造成整體空置率上升及租金的下調壓力。踏入二零二零年，新型冠狀病毒疫情陸續於全球多個國家及地區爆發，對作為外向型經濟體的香港造成進一步衝擊。由於租戶的負擔能力持續轉弱，本集團對投資物業組合價值及租金收入於二零二零年上半年的表現並不樂觀。

中美貿易關係的緊張情況自兩國於今年一月份達成首階段貿易協議後得以緩和，唯至今兩國仍未達成最終貿易協議，因此中美之間後續的貿易談判仍然存在重大不確定性。除此之外，投資者對全球經濟前景因新型冠狀病毒在全球擴散而轉趨悲觀，引發環球金融市場大幅波動。本集團的股權投資組合在未來一年的回報將無可避免遭受以上因素所帶來的不利影響。

受到新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟環境在二零二零年首三個月出現急劇變化。各國政府正積極推出措施以控制病毒的擴散與及減低出現經濟負增長的風險。因此，估計在疫情受控後香港及中國內地均有機會重拾經濟增長動力，屆時市場對本地的工商舖的需求將逐漸回升。另一方面，本集團住宅類物業出租業務表現一直平穩，直到目前為止疫情對該板塊收入的影響相對輕微。然而，由於病毒爆發的情況正在不斷變化，疫情仍然有機會對本集團今年的全年業績構成重大影響。

本集團會繼續審慎經營業務及保持財務穩健，同時亦會謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，致力增加盈利及股東回報。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零一九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。

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C.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，分別為李兆民先生、黃艷森先生及徐家華先生。審核委員會主席為黃艷森先生，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

核數師之工作範圍

本集團的核數師國衛會計師事務所有限公司將本公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、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。國衛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，故國衛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。經向全體董事之特定查詢，截至二零一九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

本公司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)。本公司之二零一九年年報（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，二零二零年三月二十六日

* 僅供識別