

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)

#### 截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績

#### 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	78,011	312,930
銷售成本		(50,703)	(50,208)
毛利		27,308	262,722
其他收入及收益	3	17,247	19,268
外幣匯兌差額，淨額		5,487	(1,709)
投資物業之公平值收益，淨額		53,669	386,201
經營及行政開支		(44,378)	(43,380)
融資成本	5	(30,999)	(49,575)
除稅前溢利	4	28,334	573,527
所得稅(支出)／抵免	6	(21,310)	35,163
年內溢利		7,024	608,690
應佔年內溢利：			
本公司股東		37,355	530,993
非控股股東權益		(30,331)	77,697
		7,024	608,690
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	0.89港仙	12.70港仙

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利	7,024	608,690
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>332,883</u>	<u>(100,528)</u>
本年度全面收益總額	<u>339,907</u>	<u>508,162</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	292,559	459,223
非控股股東權益	<u>47,348</u>	<u>48,939</u>
	<u>339,907</u>	<u>508,162</u>

# 綜合財務狀況報表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		207,737	205,963
投資物業		10,652,048	10,192,796
使用權資產		357	366
會所債券		330	670
非流動資產總值		<u>10,860,472</u>	<u>10,399,795</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	9	7,014	3,888
預付款項、按金及其他應收款項		246,675	230,732
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		869,520	1,043,987
現金及現金等值項目		466,777	538,641
流動資產總值		<u>1,871,837</u>	<u>2,099,099</u>
<b>資產總值</b>		<u>12,732,309</u>	<u>12,498,894</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	2,803	2,039
其他應付款項及應計開支		186,487	166,808
已收取按金		63,970	58,954
計息銀行及其他借貸		1,226,653	722,083
應付稅項		53,813	53,523
流動負債總值		<u>1,533,726</u>	<u>1,003,407</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>338,111</u>	<u>1,095,692</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,198,583</u>	<u>11,495,487</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	400,000	1,110,000
應付一名董事款項	102,813	57,092
遞延稅項負債	<u>1,276,422</u>	<u>1,196,699</u>
 非流動負債總值	 <u>1,779,235</u>	 <u>2,363,791</u>
 <b>資產淨值</b>	 <u>9,419,348</u>	 <u>9,131,696</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>7,539,203</u>	<u>7,361,816</u>
 非控股股東權益	 <u>7,581,007</u>	 <u>7,403,620</u>
	<u>1,838,341</u>	<u>1,728,076</u>
 <b>權益總額</b>	 <u>9,419,348</u>	 <u>9,131,696</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」）截至二零二零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

本集團於本年度財務報表中首次採用二零一八年度財務報告的概念框架及下列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)	<i>業務的定義</i>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	<i>利率基準改革</i>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	<i>重大的定義</i>

二零一八年度財務報告的概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

### **二零一八年度財務報告的概念框架 (「概念框架」)**

概念框架就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該框架亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

### **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號之修訂本**

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號之修訂本旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本將不會對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響。

### **香港會計準則第1號和香港會計準則第8號之修訂本**

香港會計準則第1號和香港會計準則第8號之修訂本提供了新的重要性定義。新定義規定，如果可合理預計漏報、錯報或掩蓋某信息將影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該信息具有重要性。該等修訂本澄清，重要性將取決於信息的性質或規模，或兩者兼而有之。該等修訂本將不會對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

### 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)	引述概念框架 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>3, 7</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動負債與非流動負債的區分 <sup>3, 6</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業廠房設備：投入擬定用途前收益 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合同 — 履約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號的附例說明 及香港會計準則第41號(修訂本) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 強制生效日期待定，惟已可應用

<sup>6</sup> 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號財務報表呈列—借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類，於2020年10月修訂，統一相應用詞，惟結論未變

<sup>7</sup> 由於香港財務報告準則第17號修訂本於2020年10月修訂，香港財務報告準則第4號亦予修訂，將允許承保人採用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時性豁免，展期至2023年1月1日之前開始的年度期間

有關預期適用於本集團之香港財務報告準則的其他資料載於下文。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，先前修訂本未有處理，當以替代性無風險利率取代現行利率基準時，將會影響財務報告的問題。第2階段修訂本提供實務權宜安排，倘若變更因為改革直接導致，而釐定合同現金流的新基準，經濟上等同緊接變更之前的基準，則在計算基準變更以釐定金融資產與負債的合同現金流時，可更新實際利率而無須調整賬面值。此外，修訂本允許對對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革規定的變更，而無須終止對沖關係。因為過渡轉變而產生的任何損益，根據香港財務報告準則第9號的正常要求，計量與確認對沖無效。修訂本也提供暫時性寬免措施，於指定無風險利率為風險成分時，公司可無須遵守可獨立識別的要求。這項寬免允許公司在指定對沖時，假設已經符合可獨立識別的要求，但公司需能合理預計，無風險利率風險成分將於24個月內成為可獨立識別。再者，修訂本要求公司披露額外信息，讓財務報表使用者能夠了解，利率基準改革對公司財務報表和風險管理策略的影響。該等修訂本於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，但公司無須重列比較信息。

於2020年12月31日，本集團有若干以港元及外幣計值的計息銀行及其他貸款，適用香港銀行同業拆息利率。未來期間若以無風險利率取代上述借款的利率，當符合「經濟同等」準則時，本集團將於上述借款修訂本時，應用該項實務權宜安排，預計不會因為對變更應用修訂本而產生重大的修改損益。

香港會計準則第1號修訂本，澄清有關區分流動負債與非流動負債的要求。修訂本明確，倘若公司延後結算負債的權利，需要符合指定條件方能生效，設若公司於報告期末當日符合條件，於報告期末即有權延後結算負債。負債分類不受公司行使延後結算負債權利的可能性影響。修訂本也澄清，被視為結算負債的情況。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，可提前實施。預計該等修訂本不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號修訂本規定，在移送資產前往生產地點或完成必要安裝以達到管理層擬定營運狀態的過程中，倘若售出任何製成產品獲得收益，公司不得將該等收益從物業廠房設備成本項目中扣除。反之，公司應在損益確認出售任何該等產品的收益及其成本。該等修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，僅就綜合財務報表內首次應用修訂本的最早期間起始日期或之後可用的物業廠房設備，作出追溯應用。修訂本可予提前應用。預計該等修訂本不會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(二零一九年：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(二零一九年：無)。

### 截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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>193,984</u>	<u>185,565</u>	<u>36,127</u>	<u>33,679</u>	<u>(152,100)</u>	<u>93,686</u>	<u>78,011</u>	<u>312,930</u>
分類業績	<u>161,222</u>	<u>156,509</u>	<u>(3,353)</u>	<u>(4,650)</u>	<u>(156,279)</u>	<u>82,950</u>	<u>1,590</u>	<u>234,809</u>
對賬：								
未分配企業支出							(13,173)	(17,176)
銀行存款之利息收入							2,792	3,478
投資物業之公平值收益，淨額	53,669	386,201	-	-	-	-	53,669	386,201
其他收益							14,455	15,790
融資成本							(30,999)	(49,575)
除稅前溢利							<u>28,334</u>	<u>573,527</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		
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
分類資產	11,104,346	10,936,713	37,864	46,830	970,371	1,143,806	12,112,581	12,127,349	
企業及未分配資產							619,728	371,545	
資產總值							12,732,309	12,498,894	
分類負債	219,334	152,787	22,989	28,378	52	75	242,375	181,240	
<u>對賬：</u>									
企業及未分配之負債							3,070,586	3,185,958	
負債總額							3,312,961	3,367,198	

	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		
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
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	3,266	4,758	1,093	413	-	-	12	29	4,371	5,200	
投資物業之公平值收益淨額	53,669	386,201	-	-	-	-	-	-	53,669	386,201	
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	-	-	-	-	(174,467)	38,756	-	-	(174,467)	38,756	
資本開支*	7	133,007	-	12	-	-	86	7	93	133,026	

\* 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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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	<b>(81,947)</b>	166,463	<b>159,958</b>	146,467	<b>78,011</b>	312,930

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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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	<b>4,079,636</b>	4,029,347	<b>6,652,748</b>	6,243,320	<b>128,088</b>	126,458	<b>10,860,472</b>	10,399,125

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：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	<b>36,127</b>	33,679
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<b>193,984</b>	185,565
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	<b>(174,467)</b>	38,756
上市投資之股息收入	<b>22,367</b>	54,930
	<b>78,011</b>	312,930

## 其他收入及收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
政府補助	9,662	9,122
銀行存款之利息收入	2,792	3,478
出售物業、廠房及設備項目之(虧損)／收益，淨額	(5)	1,880
其他	4,798	4,788
	<u>17,247</u>	<u>19,268</u>

於本年度，本集團就與新型冠狀病毒疫情相關的政府補助之確認約1,438,000港元，其中約1,418,000港元與香港政府提供的保就業計劃有關。已收到各種政府補助用於退稅。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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
核數師酬金 — 核數服務	1,050	1,050
核數師酬金 — 非核數服務	300	—
銷售成本	50,703	50,208
物業、廠房及設備折舊	4,362	5,191
使用權資產折舊	9	9
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃有關的費用	146	121
會所債券虧損(附註(i))	340	—
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	5	(1,880)
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	31,006	30,398
外幣匯兌差額，淨額	(5,487)	1,709
	<u>29,473</u>	<u>29,465</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	27,617	25,613
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註(ii))	1,856	3,852
	<u>29,473</u>	<u>29,465</u>
總員工成本	<u>29,473</u>	<u>29,465</u>

附註：

- (i) 公司董事參考二零二零年十二月三十一日會所債券的二手市場價格並確認虧損為340,000港元(二零一九年：無)。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：無)。

#### 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	30,999	49,575
	<u>30,999</u>	<u>49,575</u>

## 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% (二零一九年：16.5%) 撥備。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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	3,245	2,518
以往年度撥備(超額)／不足	(60)	525
即期－其他		
本年度稅項支出	－	－
以往年度撥備不足	30	－
即期－中國		
內地本年度稅項支出	14,031	11,688
遞延稅項	4,064	(49,894)
本年度稅項支出／(抵免)總額	<u>21,310</u>	<u>(35,163)</u>

## 7. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中期股息－每股普通股0.50港仙 (二零一九年：0.60港仙)	20,902	25,082
擬派末期股息－每股普通股0.50港仙 (二零一九年：0.75港仙)	20,902	31,353
	<u>41,804</u>	<u>56,435</u>

待股東於本公司將於二零二一年五月二十七日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二一年六月二十四日或前後寄發予於二零二一年六月四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37,355,000港元(二零一九年：約530,993,000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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	7,014	3,888
減：虧損撥備	—	—
	<u>7,014</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。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內	1,820	2,100
一至兩個月	989	899
兩至三個月	151	233
三個月以上	4,054	656
	<u>7,014</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內	2,803	1,997
一至兩個月	-	-
兩至三個月	-	-
三個月以上	-	42
	<u>2,803</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。

### 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) 由二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十七日(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，須於二零二一年五月二十一日(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) 由二零二一年六月二日(星期三)至二零二一年六月四日(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，須於二零二一年六月一日(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。

## 業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約7,000,000港元(二零一九年：609,000,000港元)。

本集團在香港的租金收入錄得下降約4%(二零一九年：上升4%)。

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上升約10%(二零一九年：下降4%)。

本集團之股權投資錄得公平值溢利約174,000,000港元(二零一九年：溢利39,000,000港元)。股權投資錄得股息收入約22,000,000港元(二零一九年：55,000,000港元)。

由於本集團所持有的投資物業公平值收益較二零一九年顯著減少(約86%)，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一九年同期減少(約99%)。

## 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。投資物業組合於二零二零年為本集團帶來穩定的租金收入約69,000,000港元(二零一九年：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%。該物業於二零二零年為本集團帶來租金及管理費收入約159,000,000港元(二零一九年：146,000,000港元)。

## 中國珠海

### 珠海前山項目

本集團持有一塊共36,808平方米位於珠海前山的商業用途土地（「前山土地」），現正進行拆遷工作。由本集團先前提出主要目的旨在促進前山土地上現有居民的搬遷的城市規劃建議，目前正由有關政府當局考慮當中。

### 珠海斗門項目

本集團曾收到珠海市自然資源局（「自然資源局」）日期為二零二零年十二月十八日來函，據此，自然資源局提出調整就收回本一幅先前由本集團擁有，位於珠海斗門的展覽和商業用途土地（「斗門土地」）的補償金額。

管理層認為自然資源局聘用的估值師所採納的估值方法，其作為經調整補償金額的基礎，導致斗門土地價值被低估，因而對本集團並不公平。為保護本集團的合法權益，管理層要求自然資源局就其最新建議召開聽證會。聽證會已於二零二一年二月二日召開，會後自然資源局決定不對其最新建議作出調整。目前，本集團有權於有關指定時間內就自然資源局的決定向珠海市人民政府提出行政複議，及向金灣區人民法院提出行政訴訟。

截止批准該等綜合財務報表日期為止，本集團尚未就有關收回斗門土地的補償金額與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

環球經濟及股票市場在二零二零年十分波動。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有高流動性股權投資約870,000,000港元(二零一九年：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虧損約174,000,000港元(二零一九年：溢利39,000,000港元)，及股息收入約22,000,000港元(二零一九年：55,000,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，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	於二零二零年十二月三十一日		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	於二零二零年十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 千股	持有股權 百分比		變動之已變現 收益 千港元	變動之未變現 虧損 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	0.21	196,381	-	(8,243)	5,887	215,090	1.69
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	-	(115,427)	-	234,013	1.84
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	1.12	337,354	-	(12,521)	7,246	289,577	2.28

股份 代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目 於二零二零年 十二月三十一日 千股	於二零二零年 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 截至二零二零年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 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 截至二零二零年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 虧損 截至二零二零年 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	-	(19,924)	6,133	77,645	0.61
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	-	(7,242)	1,106	15,028	0.12
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	-	(4,550)	800	17,100	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	-	(3,590)	405	5,707	0.04
	其他上市證券*				56,014	-	(2,970)	790	15,360	0.12
						-	(174,467)	22,367	869,520	6.83

# 其他上市證券主要指本集團於13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%。

於二零二零年十二月三十一日,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。本集團會於董事會認為合適時調整本集團之投資組合。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

### 集團重組

根據本公司與東方興業有限公司(中文前稱「東方網庫有限公司」作識別用途,下稱「東方興業」)於二零二零年六月十一日訂立的總協議(「總協議」), (i)東方興業以代價1,379,916,452港元(經調整)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總協議下的交易(「集團重組」)的完成日期(「完成日期」)結欠本公司的貸款總額,及(ii)本公司以代價1,139,094,234港元(經調整)向東方興業購買Linkful Strategic Investment Limited(「東方網庫出售公司」)的全部已發行股份及東方網庫出售公司於完成日期結欠東方興業的貸款總額。

根據總協議進行的交易已經於二零二零年七月三十一日完成。為支付代價差額,東方興業已向本公司發行金額合共148,639,010港元之免息承兌票據,及已根據特別授權配發及發行1,181,836,004股代價股份(佔東方興業經擴大後已發行股份之約30.4%)予一名本公司的代名人。東方興業的已發行股份總數已因此由2,700,000,000股增加至3,881,836,004股,而控股股東及公眾股東於本公司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%。

於集團重組完成前,東方網庫出售公司及萬事昌出售公司分別為東方興業及本公司的全資附屬公司。於集團重組完成完成後,東方網庫出售公司已不再為東方興業的附屬公司,而已成為本公司的全資附屬公司;另一方面,萬事昌出售公司已成為東方興業的全資附屬公司,亦因此仍然為本公司的附屬公司(透過本公司於東方興業的權益)。

進一步詳情已載於(i)本公司與東方興業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)本公司與東方興業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事項。

除以上所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

## 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(二零一九年：無)。

## 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十二月三十一日以高流動性股權投資約870,000,000港元(二零一九年：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十二月三十一日之現金及現金等值項目約為467,000,000港元(二零一九年：539,000,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,627,000,000港元（二零一九年：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	1,226,653
第二年	40,000
第三至第五年（首尾兩年包括在內）	<u>360,000</u>
總值	<u><u>1,626,653</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,627,000,000港元（二零一九年：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11,046,000,000港元（二零一九年：10,964,000,000港元）計算，本集團於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率約為15%（二零一九年：17%）。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一九年：無）。

### 承諾

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

### 報告期後事項

於本公告日期，本集團並無須予披露的重大報告期後事項。

## 僱員及酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：29,000,000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

踏入二零二一年，2019冠狀病毒病疫情在包括香港在內全球多個地區依然反覆。儘管2019冠狀病毒病疫苗正陸續推出，現時與疫情完結似乎尚有一段距離。管理層認為除非環球疫情轉趨穩定，及跨境旅遊限制措施被逐步取消，否則香港經濟於二零二一年將會繼續面臨巨大挑戰。由於多個行業都已遭受疫情帶來的嚴重打擊，而本地失業率亦持續惡化，預期於二零二一年本集團在香港投資物業組合的租金收入及空置率均可能繼續面對沈重壓力。

在中國內地，由於疫情已基本受控，普遍預計中國內地的整體經濟可於二零二一年保持平穩。本集團相信除非出現重大不可預見的狀況，否則本集團二零二一年於中國內地的業務表現相比去年應該不會出現重大變化。

由於預期環球疫情發展及中美兩國之間的緊張局勢的不確定因素可能於短至中期為環球金融市場持續帶來大幅波動，管理層在管理本集團的上市證券組合時將保持謹慎，並且會採取必要措施以降低有關風險。

管理層認為目前仍然不大可能對將來的經濟復甦出現的時間和規模作出準確預測。在現時前所未見的經濟環境下，本集團將繼續採取審慎的業務策略，當中以保持穩健的財務狀況及保留現金以供本集團未來業務發展作為優先考慮。

## 企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零二零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二零二零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初稿所載金額作比較。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，截至二零二零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](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))。本公司之二零二零年年報（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，二零二一年三月二十五日

\* 僅供識別