

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績**

**綜合損益表**

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收入</b>	3	<b>55,780</b>	603,593
銷售成本		<u>(47,815)</u>	<u>(51,002)</u>
<b>毛利</b>		<b>7,965</b>	552,591
其他收入及收益	3	<b>14,197</b>	15,917
外幣匯兌差額，淨額		<b>(7,136)</b>	14,243
投資物業之公平值收益，淨額		<b>1,047,423</b>	211,363
出售投資物業之收益		<b>9,260</b>	–
終止確認待發展物業的收益		–	126,999
經營及行政開支		<b>(50,969)</b>	(49,880)
融資成本	5	<u><b>(42,551)</b></u>	<u>(34,393)</u>
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>978,189</b>	836,840
所得稅支出	6	<u><b>(114,543)</b></u>	<u>(10,945)</u>
<b>年內溢利</b>		<u><b>863,646</b></u>	<u>825,895</u>
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司股東		<b>732,554</b>	651,494
非控股股東權益		<u><b>131,092</b></u>	<u>174,401</u>
		<u><b>863,646</b></u>	<u>825,895</u>
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	8	<u><b>17.52港仙</b></u>	<u>15.58港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	863,646	825,895
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>(215,728)</u>	<u>297,293</u>
本年度全面收益總額	<u>647,918</u>	<u>1,123,188</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	578,138	862,369
非控股股東權益	<u>69,780</u>	<u>260,819</u>
	<u>647,918</u>	<u>1,123,188</u>

## 綜合財務狀況報表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		212,971	224,960
投資物業		9,799,130	9,005,730
預付土地租賃款項		375	383
會所債券		670	670
非流動資產總值		<u>10,013,146</u>	<u>9,231,743</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	3,702	9,957
預付款項、按金及其他應收款項		237,677	249,060
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		1,240,329	1,481,034
已抵押存款		–	570
現金及現金等值項目		425,600	384,312
流動資產總值		<u>2,189,159</u>	<u>2,406,784</u>
<b>資產總值</b>		<u>12,202,305</u>	<u>11,638,527</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	1,858	1,245
其他應付款項及應計開支		177,134	161,790
已收取按金		56,184	62,529
計息銀行及其他借貸		1,553,842	2,032,117
應付稅項		50,784	50,227
流動負債總值		<u>1,839,802</u>	<u>2,307,908</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>349,357</u>	<u>98,876</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,362,503</u>	<u>9,330,619</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	385,000	—
應付一名董事款項	26,344	15,416
遞延稅項負債	<u>1,271,190</u>	<u>1,226,717</u>
非流動負債總值	<u>1,682,534</u>	<u>1,242,133</u>
<b>資產淨值</b>	<u>8,679,969</u>	<u>8,088,486</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>6,959,028</u>	<u>6,437,325</u>
非控股股東權益	<u>7,000,832</u>	6,479,129
	<u>1,679,137</u>	<u>1,609,357</u>
<b>權益總額</b>	<u>8,679,969</u>	<u>8,088,486</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」）截至二零一八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。

倘事實或情況顯示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2號（修訂本）	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	於應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港財務報告準則第15號（修訂本）	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益作出的澄清
香港會計準則第40號（修訂本）	轉移投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第22號	外幣交易及墊支代價
香港財務報告準則之年度改進 2014-2016年週期	修訂香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號

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9號「金融工具」**

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量(2)金融資產的預期信貸損失(「預期信貸損失」)。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式的減值)追溯應用至二零一八年一月一日(首次應用日期)並無撤除確認的工具，以及並無對於二零一八年一月一日已撤除確認的工具應用該規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他組成部份確認而並不重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

#### 預期信貸損失模式下的減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸損失，為租賃應收款項使用全期預期信貸損失，租賃應收款項已進行個別評估。

其他按攤銷成本列賬之金融資產(包括已抵押銀行存款、銀行結餘及其他應收款項)的預期信貸損失乃按12個月預期信貸損失基準計量，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

董事認為，預期信貸損失的計量對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響。

## **香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」**

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期二零一八年一月一日確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留溢利(或權益之其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

於本年度應用香港財務報告準則第15號對本集團二零一八年一月一日保留溢利及本年度收益計算方法並無重大影響。

## **香港會計準則第40號之修訂轉移投資物業**

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清香港會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建中物業(即用途改變不限於落成物業)。

於首次應用日期，本集團根據當日存在之情況評估若干物業之分類。對二零一八年一月一日之分類並無產生影響。



### 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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償提前還款特徵 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號(修訂本) 及香港會計準則第28號(2011)	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	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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、第11號、第12號及第 23號的修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 仍未決定強制生效日期，但可供應用

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進了一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃變動的規定。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的區分自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的

影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將經營租賃款項呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，本集團有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔60,000港元。所有該等承擔與短期租賃有關，將以直線基準在損益表確認為開支。對出租人之會計處理將不會有重大變動。因此，本集團之董事並不預期與現行會計政策相比採納香港財務報告準則第16號會對本集團業績及財務狀況淨額造成重大影響。

## 2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下三個(二零一七年：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、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、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(二零一七年：無)。

截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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>187,378</u>	<u>181,695</u>	<u>35,394</u>	<u>33,212</u>	<u>(166,992)</u>	<u>388,686</u>	<u>55,780</u>	<u>603,593</u>
分類業績	<u>143,476</u>	<u>156,481</u>	<u>5,139</u>	<u>(15,458)</u>	<u>(168,899)</u>	<u>385,952</u>	<u>(20,284)</u>	<u>526,975</u>
對賬：								
未分配企業支出							(29,856)	(10,021)
銀行存款之利息收入							1,681	887
投資物業之公平值收益，淨額	1,047,423	211,363	-	-	-	-	1,047,423	211,363
出售投資物業之收益	9,260	-	-	-	-	-	9,260	-
其他收益							12,516	15,030
終止確認待發展物業的收益	-	126,999	-	-	-	-	-	126,999
融資成本							(42,551)	(34,393)
除稅前溢利							<u>978,189</u>	<u>836,840</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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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	10,547,446	9,827,512	55,937	64,942	1,342,083	1,583,672	11,945,466	11,476,126
未分配資產							<u>256,839</u>	<u>162,401</u>
資產總值							<u>12,202,305</u>	<u>11,638,527</u>
分類負債	132,057	121,238	26,329	26,570	305	140	158,691	147,948
對賬：								
未分配之負債							<u>3,363,645</u>	<u>3,402,093</u>
負債總額							<u>3,522,336</u>	<u>3,550,041</u>

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		未分配		總額	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分類資料：										
折舊及攤銷	5,958	6,295	598	1,116	-	-	96	210	6,652	7,621
投資物業之公平值收益淨額	1,047,423	211,363	-	-	-	-	-	-	1,047,423	211,363
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	-	-	-	-	(222,625)	334,942	-	-	(222,625)	334,942
資本開支*	56,869	189,010	53	642	-	-	29	14	56,951	189,666

\* 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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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>(97,125)</b>	455,294	<b>152,905</b>	148,299	<b>55,780</b>	603,593

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一八年及二零一七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		總額	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	<b>3,646,594</b>	3,304,649	<b>6,365,882</b>	5,926,424	<b>10,012,476</b>	9,231,073

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出租物業之租金收入	187,378	181,695
服務式住宅及物業管理	35,394	33,212
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	(222,625)	334,942
上市投資之股息收入	55,633	53,744
	<u>55,780</u>	<u>603,593</u>

客戶合約收益

#### (i) 分拆客戶合約收益

	二零一八年 千港元
<b>根據香港財務報告準則第15號之確認收益</b>	
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>35,394</u>
<b>根據其它會計準則之確認收益</b>	
出租物業之租金收入	187,378
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資的公平值虧損，淨額	(222,625)
上市投資之股息收入	<u>55,633</u>
	<u>20,386</u>
<b>總計</b>	<u><u>55,780</u></u>

#### (ii) 與客戶合約之履約責任

提供服務式住宅及物業管理服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的收益，故提供服務式住宅及物業管理服務的收益隨時間確認。該等服務式住宅及物業管理服務的收益以本集團使用產出法出具的每月報表為基準進行確認。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行存款之利息收入	1,681	887
出售物業、廠房及設備項目之(虧損)/收益, 淨額	(951)	835
其他	13,467	14,195
	<u>14,197</u>	<u>15,917</u>

#### 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售成本	47,815	51,002
折舊	6,644	7,613
預付土地租賃款項攤銷	8	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	109	196
核數師酬金 — 核數服務	1,050	680
出售投資物業之收益	9,260	-
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	951	(835)
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	26,920	30,524
外幣匯兌差額, 淨額	7,136	(14,243)
	<u>22,808</u>	<u>22,243</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	22,808	22,243
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	3,863	3,876
	<u>26,671</u>	<u>26,119</u>

附註：

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：無)。

## 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	<u>42,551</u>	<u>34,393</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% (二零一七年：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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	2,572	1,941
以往年度撥備超額	(223)	(56)
即期－中國		
內地本年度稅項支出	11,530	13,480
遞延稅項	<u>100,664</u>	<u>(4,420)</u>
本年度稅項支出總額	<u>114,543</u>	<u>10,945</u>

## 7. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中期股息－每股普通股0.6港仙 (二零一七年：0.6港仙)	25,082	25,082
擬派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一七年：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二零一九年五月二十九日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一九年六月二十六日或前後寄發予於二零一九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732,554,000港元(二零一七年：651,494,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一七年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	3,702	15,739
減值	-	(5,782)
	<u>3,702</u>	<u>9,957</u>

貿易應收款項主要包括物業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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	2,355	1,776
一至兩個月	387	505
兩至三個月	259	220
三個月以上	701	7,456
	<u>3,702</u>	<u>9,957</u>



貿易應收款項之虧損撥備變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	5,782	5,782
撇銷之款項	(5,782)	—
於年終	—	5,782

## 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	1,816	1,133
一至兩個月	—	25
兩至三個月	—	—
三個月以上	42	87
	<u>1,858</u>	<u>1,245</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) 由二零一九年五月二十四日(星期五)至二零一九年五月二十九日(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，須於二零一九年五月二十三日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 由二零一九年六月五日(星期三)至二零一九年六月十日(星期一)(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，須於二零一九年六月四日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約864,000,000港元(二零一七年：826,000,000港元)。

本集團在香港的租金收入錄得上升約5%(二零一七年：下跌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維持平穩(二零一七年：維持平穩)。

本集團之股權投資錄得公平值虧損約223,000,000港元(二零一七年：溢利335,000,000港元)。股權投資錄得股息收入約56,000,000港元(二零一七年：54,000,000港元)。

由於本集團所持有的投資物業公平值收益較二零一七年顯著增加(約396%)，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一七年同期增加(約5%)。

## 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。受惠於二零一八年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一七年為本集團帶來穩定的租金收入約69,000,000港元(二零一七年：66,000,000港元)。

屋宇署已於二零一八年七月六日發出入伙紙給本集團位於黃竹坑道54號之新大樓。預料新大樓將為本集團提供一個全新及穩定的收入來源。

### 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90%。該物業於二零一八年為本集團帶來租金及管理費收入約152,000,000港元(二零一七年：148,000,000港元)。

## 中國珠海

### 中國珠海前山項目

本集團持有共36808平方米位於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區政府。本集團為支持當地區政府的拆遷工作，建議在該土地上撥出一塊地用於原地安置拆遷戶，規劃局原則支持該建議，由本集團提交控規修改建設具體方案。本集團於二零一八年七月向當地區政府、國土局、規劃局提交建設方案。現國土局、規劃局對建設方案已作出書面回覆，指出待當地區政府統籌研究及市政府批准後會配合本次控規修改的工作。

### 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(斗門土地)。當地政府以城市規劃有所改變為由擬向本集團購回斗門土地。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當地政府註銷。

本集團管理層質疑當地政府更改斗門土地城市規劃的合法性，亦不同意當地政府註銷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，最高人民法院已正式受理，目前處於審查階段。

同時，對於國土局採用不合理的估值計算方法作出的賠償決定，本集團也向政府提出行政復議。之後，國土局已在進行自糾程序並且撤銷原補償決定，由當地政府與本集團雙方共同委託評估機構重新進行土地收回賠償的評估工作。

截止批准該等綜合財務報表日期為止，本集團仍在對當地政府進行法律訴訟。儘管訴訟結果尚未確定，賠償金額仍未有定論，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二零一八年十分波動。

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1,240,000,000港元(二零一七年：1,481,000,000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及債券用作投資及收取股息收入。

於二零一八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223,000,000港元（二零一七年：溢利335,000,000港元），及股息收入約56,000,000港元（二零一七年：54,000,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份 代號	公司名稱	所持股份數目 於二零一八年 十二月三十一日 千股	於二零一八年 十二月三十一日 所持有股權 百分比 %	公平值	股息收入	公平值／
				收益／(虧損) 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	賬面值 於二零一八年 十二月三十一日 千港元
2800	盈富基金	16,250	0.51	(65,000)	15,438	423,313
5	匯豐控股有限公司	5,743	0.03	(87,001)	22,969	372,124
2828	恒生H股指數上市基金	2,664	0.88	(42,091)	8,258	272,794
3988	中國銀行股份有限公司	29,300	0.04	(13,478)	6,199	99,034
941	中國移動有限公司	340	0.00	(1,326)	1,159	25,619
2628	中國人壽保險股份有限公司	1,000	0.01	(7,910)	489	16,640
857	中國石油天然氣股份有限公司 其他上市證券 <sup>#</sup>	2,378	0.01	(1,355)	419	11,604
				(4,464)	702	19,201
				<u>(222,625)</u>	<u>55,633</u>	<u>1,240,329</u>

<sup>#</sup> 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。於二零一八年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一八年十二月三十一日，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

本集團於截至二零一八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。

於二零一八年十二月三十一日，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，本集團於二零一八年十二月三十一日以高流動性股權投資及／或債券投資約1,240,000,000港元(二零一七年：1,481,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一八年十二月三十一日之現金及現金價物約為426,000,000港元(二零一七年：384,000,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,939,000,000港元(二零一七年：2,032,000,000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。於二零一八年十二月三十一日，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	1,352,517
第二年	214,553
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>371,772</u>
總值	<u><u>1,938,842</u></u>

按銀行及其他借貸總額約1,939,000,000港元(二零一七年：2,032,000,000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10,619,000,000港元(二零一七年：10,121,000,000港元)計算，本集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率約為18%(二零一七年：20%)。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 承諾

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：104,000,000港元)的款項。

## 僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，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27,000,000港元(二零一七年：26,000,000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

美國聯邦儲備局已在二零一八年加息四次(於二零一八年三月、二零一八年六月、二零一八年九月及二零一八年十二月)。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，潛在的中國經濟下行風險可能會對香港租務市場有重大影響。

自二零一六年初起，香港物業市場(特別是住宅單位)錄得超過兩年的持續增長。雖然商界希望政府官員撤銷加徵在目前住宅物業交易的雙倍「從價印花稅」，但香港政府並沒有計劃免除上述的調控措施，以穩定香港房地產市場。

其他因素如股票市場波動、加息、及增加政府補助房屋亦可能會妨礙本集團於住宅物業市場的發展，以致其香港的投資物業的市值有下滑的潛在風險。

展望2019年，環球政治及經濟無可避免會被中美貿易戰及持續的英國脫歐談判的不確定性影響。即使預期中國經濟將仍維持放緩步伐，本集團仍需面對國內營運成本上升的挑戰，如外匯波動、工資與公用事業支出上漲、及物業翻新費用上升。

本集團會繼續審慎經營業務，於提高營運質素的同時，亦希望把握適當的投資機遇，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，截至二零一八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。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

董事會主席劉志勇先生因公務而以電話會議方式出席本公司於二零一八年五月二十五日舉行之股東週年大會（「2018股東週年大會」）。本公司薪酬委員會主席徐家華先生被選為2018股東週年大會主席，以確保與本公司股東於會上保持有效的溝通。本公司審核委員會主席黃艷森先生亦有出席2018股東週年大會。

## 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。

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

## **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，截至二零一八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))。本公司之二零一八年年報（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，二零一九年三月二十八日

\* 僅供識別