

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	268,262	252,478
銷售成本		<u>(52,094)</u>	<u>(50,703)</u>
毛利		216,168	201,775
其他收入及收益	3	19,773	17,247
物業、廠房及設備減值撥回		60,334	—
外幣匯兌差額，淨額		13,000	5,487
於收益表處理之金融資產的公平值變動，淨額		(53,453)	(174,467)
投資物業之公平值收益，淨額		413,329	53,669
出售投資物業之虧損		(471)	—
經營及行政開支		(40,490)	(44,378)
融資成本	5	<u>(16,955)</u>	<u>(30,999)</u>
除稅前溢利	4	611,235	28,334
所得稅支出	6	<u>(121,591)</u>	<u>(21,310)</u>
年內溢利		<u>489,644</u>	<u>7,024</u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司股東		421,295	37,355
非控股股東權益		<u>68,349</u>	<u>(30,331)</u>
		<u>489,644</u>	<u>7,024</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			(重列)
基本及攤薄	8	<u>50.39港仙</u>	<u>4.47港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利	489,644	7,024
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>143,703</u>	<u>332,883</u>
本年度全面收益總額	<u>633,347</u>	<u>339,907</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	532,224	292,559
非控股股東權益	<u>101,123</u>	<u>47,348</u>
	<u>633,347</u>	<u>339,907</u>

綜合財務狀況報表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		267,423	207,737
投資物業		11,232,245	10,652,048
使用權資產		348	357
會所債券		330	330
非流動資產總值		<u>11,500,346</u>	<u>10,860,472</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	9,260	7,014
預付款項、按金及其他應收款項		255,092	246,675
按公平值入賬並於收益表處理之金融資產		828,301	869,520
現金及現金等值項目		462,389	466,777
流動資產總值		<u>1,836,893</u>	<u>1,871,837</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	1,659	2,803
其他應付款項及應計開支		194,180	186,487
已收取按金		74,004	63,970
計息銀行及其他借貸		1,487,000	1,626,653
應付稅項		55,685	53,813
流動負債總值		<u>1,812,528</u>	<u>1,933,726</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>24,365</u>	<u>(61,889)</u>
總資產減流動負債		<u>11,524,711</u>	<u>10,798,583</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
應付一名董事款項	256,001	102,813
遞延稅項負債	<u>1,415,321</u>	<u>1,276,422</u>
 非流動負債總值	 <u>1,671,322</u>	 <u>1,379,235</u>
 資產淨值	 <u><u>9,853,389</u></u>	 <u><u>9,419,348</u></u>
 權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	<u>8,033,804</u>	<u>7,539,203</u>
 非控股股東權益	 <u>8,075,608</u>	 <u>7,581,007</u>
	<u>1,777,781</u>	<u>1,838,341</u>
 權益總額	 <u><u>9,853,389</u></u>	 <u><u>9,419,348</u></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。除投資物業及股權投資以公平值計量外，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」）截至二零二一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。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。

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

本集團已於本年度的財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

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4號、 香港財務報告準則第7號及香港財務報告 準則第16號（修訂本）	<i>利率基準改革－第2階段</i>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	<i>Covid-19相關的租金優惠</i>

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

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)	概念框架指引 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)(2011)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的新型冠狀 病毒相關租金寬免 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本 ²
香港財務報告準則2018年至2020年週期的 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號隨附之闡釋範例及香港會計 準則第41號(修訂本) ²

¹ 2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

² 2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 強制生效日期待定，惟已可應用

⁵ 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

⁶ 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的香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

香港會計準則第1號(修訂本)，負債分類為流動或非流動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。

香港會計準則第號16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。首次應用該修訂的任何累積影響應確認為對首次應用日的期初權益的調整，而無須重列比較訊息。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(二零二零年：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(二零二零年：無)。

截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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>200,224</u>	<u>193,984</u>	<u>37,617</u>	<u>36,127</u>	<u>30,421</u>	<u>22,367</u>	<u>268,262</u>	<u>252,478</u>
分類業績	<u>185,221</u>	<u>161,222</u>	<u>(9,963)</u>	<u>(3,353)</u>	<u>(23,744)</u>	<u>(156,279)</u>	<u>151,514</u>	<u>1,590</u>
<u>對賬：</u>								
未分配企業支出							(16,760)	(13,173)
銀行存款之利息收入							3,847	2,792
物業、廠房及設備減值撥回							60,334	-
投資物業之公平值收益，淨額	413,329	53,669	-	-	-	-	413,329	53,669
其他收益							15,926	14,455
融資成本							(16,955)	(30,999)
除稅前溢利							<u>611,235</u>	<u>28,334</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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	12,145,033	11,104,346	40,663	37,864	817,665	970,371	13,003,361	12,112,581
<u>對賬：</u>								
企業及未分配資產							<u>333,878</u>	<u>619,728</u>
資產總值							<u>13,337,239</u>	<u>12,732,309</u>
分類負債	198,260	219,334	23,138	22,989	568	52	221,966	242,375
<u>對賬：</u>								
企業及未分配之負債							<u>3,261,884</u>	<u>3,070,586</u>
負債總額							<u>3,483,850</u>	<u>3,312,961</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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
千港元										
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,935	3,266	453	1,093	-	-	6	12	3,394	4,371
按公平值入賬										
並於收益表處理之										
金融資產的公平值										
變動，淨額	-	-	(28)	-	53,481	174,467	-	-	53,453	174,467
資本開支*	102	7	-	-	-	-	6	86	108	93
出售投資物業之虧損	471	-	-	-	-	-	-	-	471	-
	<u>471</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>471</u>	<u>-</u>

* 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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元		千港元		千港元	
外界客戶之						
收入	<u>102,712</u>	<u>92,520</u>	<u>165,550</u>	<u>159,958</u>	<u>268,262</u>	<u>252,478</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元		千港元		千港元		千港元	
非流動資產	<u>4,168,076</u>	<u>4,079,636</u>	<u>7,203,852</u>	<u>6,652,748</u>	<u>128,088</u>	<u>128,088</u>	<u>11,500,016</u>	<u>10,860,142</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括會所債券。

3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收益		
提供服務式住宅及物業管理服務	<u>37,617</u>	<u>36,127</u>
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	200,224	193,984
上市投資之股息收入	<u>30,421</u>	<u>22,367</u>
	<u>230,645</u>	<u>216,351</u>
	<u>268,262</u>	<u>252,478</u>

客戶合約收益

(a) 收入資料分拆

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	<u>37,617</u>	<u>36,127</u>
按地理位置：		
香港	1,269	1,100
中國內地	<u>36,348</u>	<u>35,027</u>
	<u>37,617</u>	<u>36,127</u>

(b) 客戶合約之履約責任

提供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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
政府補助 (附註)	10,048	9,662
銀行存款之利息收入	3,847	2,792
出售物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	-	(5)
其他	5,878	4,798
	<u>19,773</u>	<u>17,247</u>

附註：

於本年度，本集團就與中國政府有關專業服務業務發展的政府補助之確認為10,048,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師酬金 — 核數服務	780	1,050
核數師酬金 — 非核數服務	—	300
銷售成本	52,094	50,703
物業、廠房及設備折舊	3,394	4,362
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
會所債券減值(附註(i))	—	340
出售物業、廠房及設備之虧損	—	5
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	30,034	31,006
外幣匯兌差額，淨額	13,000	(5,487)
	<u>30,697</u>	<u>29,473</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	28,600	27,617
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註(ii))	2,097	1,856
	<u>30,697</u>	<u>29,473</u>

附註：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，公司董事參考會所債券的二手市場價格並確認減值為340,000港元。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	16,955	30,999

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% (二零二零年：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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	4,834	3,245
以往年度撥備超額	－	(60)
即期－其他		
以往年度撥備不足	－	30
即期－中國		
內地本年度稅項支出	12,048	14,031
遞延稅項	104,709	4,064
本年度稅項支出總額	<u>121,591</u>	<u>21,310</u>

7. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中期股息－每股面值0.05港元的普通股2港仙 (二零二零年：每股面值0.01港元的普通股0.50港仙)	16,721	20,902
擬派末期股息－每股面值0.05港元的普通股2.5港仙 (二零二零年：每股面值0.01港元的普通股0.50港仙)	20,902	20,902
	<u>37,623</u>	<u>41,804</u>

待股東於本公司將於二零二二年五月二十六日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二二年六月二十三日或前後寄發予於二零二二年六月八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421,295,000港元(二零二零年：約37,355,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數836,074,218股(二零二零年：836,074,218股經調整以反映自二零二一年五月三十一日起公司股份合併的影響)計算。

本集團並無於截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	9,260	7,014
減：虧損撥備	—	—
	<u>9,260</u>	<u>7,014</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	1,542	1,820
一至兩個月	947	989
兩至三個月	253	151
三個月以上	6,518	4,054
	<u>9,260</u>	<u>7,014</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	<u>1,659</u>	<u>2,803</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

11. 比較數據

為與本期的列報確認，某些比較數據已重新分類。

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) 由二零二二年五月二十三日(星期一)至二零二二年五月二十六日(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，須於二零二二年五月二十日(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。
- (ii) 由二零二二年六月六日(星期一)至二零二二年六月八日(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，須於二零二二年六月二日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

業務回顧

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。投資物業組合於二零二一年為本集團帶來穩定的租金收入約72,000,000港元(二零二零年：70,000,000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。該等位於上海的物業於二零二一年平均出租率經常達約95%，並且為本集團帶來租金及管理費收入約166,000,000港元(二零二零年：159,000,000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，然而拆遷進度非常緩慢。

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」)出具一份補償決定書《珠自然函(2021) 52號》，補償金額為205,538,078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，本集團已聘請律師向包括珠海市自然資源局、珠海市斗門區人民政府、及珠海市斗門區井岸鎮人民政府在內的當地政府部門提出行政訴訟。

當地法院於二零二二年二月二十五日對本集團提出的一項行政訴訟作出了判決，判決結果為撤銷珠海市自然資源局作出的補償決定書《珠自然函(2021) 52號》文。

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

環球經濟及全球股票市場在二零二一年十分波動。

本集團於二零二一年十二月三十一日持有高流動性股權投資約816,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：870,000,000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。

於二零二一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虧損約53,000,000港元(二零二零年：虧損174,000,000港元)。股權投資於二零二一年帶來的股息收入約30,000,000港元(二零二零年：22,000,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，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	於二零二一年十二月三十一日		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	於二零二一年十二月三十一日 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	0.19	196,381	-	(30,458)	5,260	184,632	1.38
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	-	35,317	9,822	269,331	2.02
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	1.03	337,354	-	(67,079)	4,769	222,497	1.67

股份 代號	公司名稱	主要業務	於二零二一年		投資成本 千港元	公平值	公平值	股息收入 截至二零二一年 十二月三十一日 千港元	公平值/ 賬面值 於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 佔本公司 資產總值 百分比
			所持股份數目 於二零二一年 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 截至二零二一年 十二月三十一日 千港元	變動之未變現 虧損 截至二零二一年 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	-	4,688	6,963	82,333	0.62
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	-	884	1,153	15,912	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	-	(4,180)	768	12,920	0.10
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	-	2,544	624	8,251	0.06
	其他上市證券*				56,014	-	4,803	1,062	20,163	0.15
						-	(53,481)	30,421	816,039	6.12

* 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。於二零二一年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零二一年十二月三十一日，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。

財務回顧

本集團於二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨溢利上升逾6,800%至約489,000,000港元(二零二零年：7,000,000港元)。溢利明顯增長逾主要由於在二零二一年(i)股權投資錄得的虧損減少、(ii)投資物業公平值收益增加、及(iii)就一幅土地確認一次性減值撥備撥回。

本集團於二零二一年錄得租金及物業管理費收入較去年上升約3%至約238,000,000港元(二零二零年：230,000,000港元)。年內，來自香港的租金收入錄得上升約3%至約71,000,000港元(二零二零年：69,000,000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上升約4%至約166,000,000港元(二零二零年：159,000,000港元)。

本集團之股權投資於二零二一年錄得公平值虧損減少至約53,000,000港元(二零二零年：虧損174,000,000港元)。年內產生自該等股權投資的股息收入約30,000,000港元(二零二零年：22,000,000港元)。

本集團所持有的投資物業於二零二一年錄得的公平值收益較二零二零年顯著增加約670%至約413,000,000港元(二零二零年：54,000,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的投資物業公平值較去年底上升約5%至約11,232,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,652,000,000港元)。

資本架構

截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司資本架構變動如下：

股份合併

於二零二一年三月二十六日，本公司董事會建議按每五股於本公司股本中面值0.01港元的普通股合併為一股每股面值0.05港元的普通股的基準進行股份合併。根據一項於本公司在二零二一年五月二十七日所舉行的股東周年大會上通過的普通決議案，上述股份合併已於二零二一年五月三十一日生效。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何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、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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何作外幣對沖用途之金融工具(二零二零年十二月三十一日：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，本集團於二零二一年十二月三十一日以高流動性股權投資約816,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：870,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零二一年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為462,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：467,000,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,487,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,627,000,000港元)，並以本集團位於香港及上海之若干投資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。於二零二一年十二月三十一日，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	225,400
第二年	378,400
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	883,200
總值	<u>1,487,000</u>

按銀行及其他借貸總額約1,487,000,000港元(二零二零年：1,627,000,000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11,340,000,000港元(二零二零年：11,046,000,000港元)計算，本集團於二零二一年十二月三十一日之資產負債比率約為13%(二零二零年十二月三十一日：15%)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

承諾

於二零二一年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約5,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,000,000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

於二零二一年十二月三十一日，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31,000,000港元(二零二零年：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

由具高度傳播力的奧米克戎(Omicron)變異病毒株在香港引發的2019冠狀病毒病第五波疫情，現時尚未出現顯著緩和跡象。本地近日的新增確診數字相比過往四波疫情仍然處於高水平。在中國內地，確診數字在近期呈現上升趨勢，部份省市已實施嚴格的防疫限制以避免疫情進一步擴散。

香港經濟目前正遭受多重內外不利因素打擊，當中包括一再被收緊的本地防疫措施、實施多時的往來香港跨境旅遊限制、中美貿易磨擦升溫、俄羅斯與烏克蘭的軍事衝突、通脹飆升及加息預期等。本集團對本地二零二二年的經濟前景不感樂觀，當中零售、飲食、及旅遊相關行業正處於極為惡劣的經營環境底下，而相當數目的中小企業或面臨倒閉風險。

本集團於香港持有的投資物業以商業及工業物業為主，因此在租戶的整體經營獲得改善前，相關租金收入將會繼續面臨巨大壓力。另一方面，本集團在中國內地的投資物業主要為大型優質住宅項目。儘管本集團來自中國內地的收入自疫情爆發以來一直保持平穩，但面對近期全國感染數字反彈，在當地的營運仍可能遭受影響。

當今空前複雜的國際形勢除了拖累本地以至全球經濟外，亦導致環球金融市場動盪。本集團持有的證券投資組合價值於二零二二年可能出現大幅波動，本集團將會密切留意相關風險，並會適時採取必要措施應對。

儘管本地經濟前景並不明朗，然而除非出現目前無法預見的情況，估計本集團的財務狀況將不會受到顯著的負面影響。本集團將繼續採取審慎的投資策略，旨在保留財務資源以投放於可能出現的投資機會，從而為股東創造價值。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零二一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，分別為盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。審核委員會主席為盧敏霖先生，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

年度業績審閱

本公告所載截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績已經審核委員會審閱。

核數師之工作範圍

本集團的核數師開元信德會計師事務所有限公司將本公告所載本集團截至二零二一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。開元信德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，故開元信德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，截至二零二一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)。本公司之二零二一年年報（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盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零二二年三月三十一日

* 僅供識別