

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*

(「本公司」)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：898)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	228,671	83,953
銷售成本		(25,358)	(23,053)
毛利		203,313	60,900
其他收入及收益	2	37,522	38,198
投資物業之公平值收益		512,521	134,407
出售投資物業之虧損		(18,849)	(18,385)
經營及行政開支		(34,064)	(49,013)
融資成本	4	(6,826)	(22,642)
除稅前溢利	5	693,617	143,465
稅項	6	(168,152)	(17,748)
年內溢利		525,465	125,717
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動		7,871	(9,069)
計入損益之減值虧損重新分類調整		-	3,842
因換算海外業務而產生之匯兌差額		7,871	(5,227)
本年度其他收入		29,428	92,719
本年度其他收入		37,299	87,492
本年度全面收益總額		562,764	213,209
應佔本年度溢利：			
本公司股東		423,999	50,925
少數股東權益		101,466	74,792
		525,465	125,717
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		458,581	140,323
少數股東權益		104,183	72,886
		562,764	213,209
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	10.14港仙	1.22港仙

綜合資產負債表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		348,170	341,454
投資物業		3,480,050	3,024,870
預付土地租賃款項		450	459
可供出售投資		46,818	38,572
非流動資產總值		<u>3,875,488</u>	<u>3,405,355</u>
流動資產			
存貨		-	595
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	7,092	7,767
預付款項、按金及其他應收賬款		42,773	55,078
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		160,043	57,985
股票掛鈎票據		-	11,668
衍生財務工具		76	-
已抵押存款		76,847	133,202
現金及現金等值項目		241,905	136,210
流動資產總值		<u>810,587</u>	<u>684,356</u>
資產總值		<u>4,686,075</u>	<u>4,089,711</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	1,991	1,427
其他應付款項及應計項目		242,802	232,668
已收取按金		45,313	46,043
衍生財務工具		351	21,222
計息銀行及其他借貸		91,756	172,581
應付稅項		20,957	19,798
流動負債總額		<u>403,170</u>	<u>493,739</u>
流動資產淨值		<u>407,417</u>	<u>190,617</u>
總資產減流動負債		<u>4,282,905</u>	<u>3,595,972</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		601,260	558,255
應付一名董事款項		24,380	33,610
遞延稅項負債		595,585	439,354
非流動負債總額		<u>1,221,225</u>	<u>1,031,219</u>
資產淨值		<u>3,061,680</u>	<u>2,564,753</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		41,804	41,804
儲備		2,237,044	1,811,906
擬派末期股息		20,902	18,812
少數股東權益		<u>2,299,750</u>	<u>1,872,522</u>
		761,930	692,231
權益總額		<u>3,061,680</u>	<u>2,564,753</u>

財務報表附註

1.1 編製基準

該等財務報表已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其中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之披露規定而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。除非另有指明，該等財務報表以港元列值，所有金額調整至最接近千港元。

1.2 會計政策及披露之變更

本集團於本年度財務報表首次採納以下香港財務報告準則的新增詮釋及修訂。除若干情況下導致新增及經修訂會計政策及額外披露事項外，採納該等新增詮釋及修訂本，對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號之修訂綜合及獨立財務報表—對附屬公司、共同控權合資公司或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂股份形式之付款—生效條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂財務工具： 披露—財務工具之改進披露
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號修訂本*	業務分類 財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄之修訂收入—釐定一個實體是否作為當事人抑或代理人
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂本	借貸成本 香港會計準則第32號之修訂財務工具：呈列及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—於清盤時產生之可沽財務工具及責任
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號及香港會計準則 第39號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號之修訂重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號之修訂財務工具：確認和計量—嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月所頒佈)之內

** 本集團已採納於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之所有修訂，惟於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂持作待售非流動資產及終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控股權益除外。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號之修訂：綜合及獨立財務報表－對附屬公司、共同控權合資公司或聯營公司之投資成本

香港會計準則第27號的修改要求附屬公司、聯營公司或共同控權合資公司的全部股息均於獨立財務報表中的收益表內確認。收購前和收購後的利潤不再需要區別。然而，這些股息支付要求公司考慮是否有減值跡象。該修訂應用於未來適用法。

(b) 香港財務報告準則第2號修訂本以股份形式之付款－生效條件及註銷

香港財務報告準則第2號修訂本澄清了歸屬條件僅為服務條件及表現條件。其他任何條件均為非歸屬條件。倘當非歸屬條件在實體或其對方的控制下未能得到滿足時，獎勵不能行使，該等情形視之為註銷。

(c) 香港財務報告準則第7號修訂本財務工具：披露－財務工具之改進披露

經修訂的香港財務報告準則第7號要求對公平價值計量及流動資金風險作出額外披露。公平價值計量乃透過為各類財務工具設置三層等級架構輸入參數進行披露。此外，目前規定須對第3層公平價值計量的期初與期末結餘，以及第1層與第2層之間公平價值計量的重大轉移進行對賬。該等修訂亦明確了對流動資金風險披露的規定。

(d) 香港財務報告準則第8號業務分類

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號業務分類，說明實體應如何根據主要營運決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在之地域位置及來自本集團主要客戶之收入。本集團斷定按照香港財務報告準則第8號釐定之業務分類與先前根據香港會計準則第14號識別之業務分類並無分別。

(e) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露之變動。此項修訂準則將權益變動分擁有人及非擁有人部分。權益變動表將僅載列與擁有人進行交易之詳情，而權益內所有非擁有人之變動則以單項形式呈列。此外，該準則引入全面收益表，將所有於收益表內確認的收入及開支項目，連同所有其他在權益項下直接確認收入及開支項目，以單一報表或兩份關聯報表呈列。本集團已選擇提呈單一報表。

(f) 香港會計準則第18號附錄修訂本收入 – 釐定一個實體是否作為當事人抑或代理人

指導已被添加到附錄(伴隨準則)，以確定集團是否作為主事人或作為代理人。考慮特徵為集團是否(i)有提供的商品或服務的主要責任，(ii)已庫存風險；(iii)有建立價格的判決和(iv)承擔信貸風險。本集團根據這些標準評估了其收入安排，並得出結論是在所有方面都作為主事人。該修訂對本集團的財務狀況及經營業績並無影響。

(g) 香港會計準則第23號(經修訂)借貸成本

經修訂的香港會計準則第23號要求對直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造或生產的借款費用進行資本化。由於本集團現時借貸成本政策已配合修訂準則的要求，因此，該修訂對本集團的財務狀況及經營業績並無重大影響。

(h) 香港會計準則第32號修訂本財務工具：呈列及香港會計準則第1號修訂本財務報表之呈列 – 於清盤時之可沽財務工具及責任

香港會計準則第32號修訂本容許當可認沽財務工具符合若干指定特徵後，可獲有限豁免而被歸類為權益。香港會計準則第1號修訂本要求對這些可認沽財務資產及可歸類為權益的指定特徵進行披露。由於本集團現時並無該等財務工具或義務，故該修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

(i) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號(經修訂)重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號修訂本財務工具：確認和計量 – 嵌入式衍生工具

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號(經修訂)要求一個實體評估嵌入式衍生工具是否必須與主合約分開，當該實體從按公平價值計量且將其變動計入損益之類別重新分類出混合財務資產。這項評估於有關實體首次成為有關合約的訂約方和更改合約條款導致該合約原本要求的現金流量出現大幅變動之較後日期存在的情況進行。香港會計準則第39號修改為，如果一個嵌入式衍生工具不能單獨計算，整個混合工具必須全部繼續列為按公平價值計量且將其變動計入損益之類別。該修訂之採用不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

(j) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號客戶忠誠計劃

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號規定，授予客戶的忠誠獎勵額乃銷售交易一部份，須作為銷售交易的一個獨立組成部份列賬。已收銷售交易對價會在忠誠獎勵額與銷售的其他組成部份之間進行分配。分配至忠誠獎勵額的款項乃參考其公平價值釐定，並於獎勵獲履行前或該責任因其他原因解除前列作遞延項目。由於本集團現無客戶忠誠獎勵計劃，因此該詮釋不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

(k) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號房地產建造協議

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號代替了香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第3號收入 – 發展物業的預售合約。該詮釋解釋了何時以及在甚麼情況下一項房屋建造協定應該根據香港會計準則第11號建築合同為房屋建造合同還是根據香港會計準則第18號收入確認為銷售或服務合同。由於集團現時沒有進行房地產建造活動，此詮釋不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

(l) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號海外業務投資淨額對沖

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號提供了對境外業務投資淨額對沖進行會計處理的指引。其中包括(i)對沖會計處理僅適用於境外業務與母公司實體的功能貨幣間產生的匯兌差額；(ii)集團內任何實體均可持有的對沖工具；及(iii)於出售境外業務時，有關投資淨額及已被認定為有效的對沖工具兩者的累積收益或虧損，須作為重新分類調整於綜合損益表重新分類。由於本集團現時並未就境外業務投資淨額進行對沖，故該詮釋對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

(m) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納)

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號適用於接受客戶轉讓物業、廠房及設備的實體轉讓該等物業、廠房及設備項目的會計方法。根據本詮釋的範圍，實體接收的物業、廠房及設備必須用於連結客戶與某一網絡或提供供應貨品或服務的持續渠道，或是用於兩者。由於本集團現時並無該等交易，故該詮釋對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

1.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未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1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂：首次採納香港財務報告準則 – 首次採納者之額外豁免 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂：股份形式之付款 – 集團現金結算股份形式之付款交易 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂財務工具：呈列 – 供股之分類 ³
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂財務工具：確認及計量 – 合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號之修訂最低資金要求之預付款項 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂	香港財務報告準則第5號之修訂：持作待售非流動資產及終止經營業務 – 計劃出售一間附屬公司之控股權益 ¹

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對二零零九年香港財務報告準則之改進，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第38號及香港會計準則第39號於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡性條文。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響。迄今，結論是採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	143,885	151,882
服務式住宅及物業管理	16,885	14,373
銷售貨品	214	5,862
公平值收益／(虧損)淨額：		
股票掛鈎票據	15,632	(20,171)
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	24,627	(55,804)
衍生財務工具	20,947	(21,222)
上市投資之股息收入	3,361	4,396
可供出售投資利息收入	3,120	2,380
股票掛鈎票據利息收入	-	2,257
	228,671	83,953
其他收入及收益		
貸款及應收款項利息收入	1,524	7,040
出售物業、廠房及設備項目之收益	24,906	19,607
其他	11,092	11,551
	37,522	38,198

3. 分類資料

本集團將業務單位按其產品及服務劃分，以便管理。本集團現有以下五個呈報分類：

- (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分類；
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股的股息收入；
- (d) 電子產品分類主要用作製造電子產品之電子零件供應商；及
- (e) 公司及其他分類。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告的分部利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)計算方法。經調整稅前利潤／(虧損)及一貫以本集團的稅前利潤／(虧損)計量，當中並無計及貸款及應收款項之利息收入、融資成本以及其他該計量以外之收入。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸、應付一名董事款項、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

年內業務部間概無進行任何銷售或其他交易(二零零八年：無)。

截至二零零九年及二零零八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		電子產品		公司及其他		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：												
銷售予 外界客戶	143,885	151,882	16,885	14,373	67,687	(88,164)	214	5,862	-	-	228,671	83,953
分類業績	113,221	111,833	(13,663)	(13,835)	43,657	(111,501)	(4,489)	(2,369)	11,674	27,759	150,400	11,887
貸款及應收款項												
利息收入											1,524	7,040
未分配收益											548,519	147,180
融資成本											(6,826)	(22,642)
除稅前溢利 稅項											693,617	143,465
											(168,152)	(17,748)
年內溢利											525,465	125,717

截至二零零九年及二零零八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		電子產品		公司及其他		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類資產	4,111,051	3,670,660	129,424	33,536	328,148	168,583	476	6,856	116,976	210,076	4,686,075	4,089,711
資產總值											4,686,075	4,089,711
分類負債	163,541	143,121	10,434	10,446	514	24,419	3,179	3,496	8,164	12,185	185,832	193,667
未分配之負債											1,438,563	1,331,291
負債總額											1,624,395	1,524,958
其他分類資料：												
折舊	1,567	750	688	614	-	-	26	74	1,282	2,293	3,563	3,731
投資物業之 公平值變動	512,521	134,407	-	-	-	-	-	-	-	-	512,521	134,407
貿易應收款項之 減值虧損	473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	473	-
可供出售投資之 減值虧損	-	-	-	-	-	3,842	-	-	-	-	-	3,842
資本開支	5,629	73,883	944	102	-	-	-	64	1,789	12,384	8,362	86,433

* 資本開支包括添置物業、廠房及機器及投資物業。

地區分類

	香港		中國其他地方		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	92,857	(55,898)	135,814	139,851	228,671	83,953

截至二零零九及二零零八年十二月三十一日止，沒有客戶佔收入總額10%或以上。

4. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸、透支和其他借貸之利息	6,369	21,635
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	457	1,007
	<u>6,826</u>	<u>22,642</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後釐定：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已出售存貨成本	614	2,102
已提供服務成本	24,744	20,951
折舊	3,554	3,722
預付土地租賃款項	9	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	596	1,557
核數師酬金	650	650
貿易應收款項減值撥回*	473	—
可供出售投資減值虧損*	—	3,842
可供出售投資公平值虧損(於出售時由權益轉讓)	—	1,205
收租投資物業產生之直接營運支出(包括維修及保養)	15,080	11,383
匯兌差額淨額	(4,149)	4,422
	<u>14,440</u>	<u>15,463</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	14,440	15,463
退休金計劃供款(定義見供款計劃)(附註)	228	334
	<u>14,668</u>	<u>15,797</u>

* 在綜合全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零零九年十二月三十一日，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(二零零八年：無)。

6. 稅項

香港利得稅已就本年度在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零八年：16.5%)撥備。中國地區應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項開支	–	2,315
以往年度撥備不足	29	513
即期稅項－中國內地		
本年度稅項開支	11,892	12,776
以往年度撥備不足	–	1,645
遞延稅項	156,231	499
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項開支總額	168,152	17,748

7. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期股息－每股普通股0.3港仙(二零零八年：0.3港仙)	12,541	12,541
擬派末期股息－每股普通股0.5港仙(二零零八年：0.45港仙)	20,902	18,812
	<hr/>	<hr/>
	33,443	31,353

截至二零零九年十二月三十一日止年度之擬派末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准後，方予派發。

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本年度本公司普通權益持有人應佔溢利約為423,999,000港元(二零零八年：50,925,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零八年：4,180,371,092股)計算。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無攤薄潛在普通股，故每股基本盈利並沒有被調整。

9. 貿易應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	12,805	13,007
減值虧損	(5,713)	(5,240)
	<u>7,092</u>	<u>7,767</u>

就本集團物業租賃業務而言，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付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。

本集團與客戶訂立之貿易條款大部分以賒賬形式進行。客戶一般須於發票發出後兩個月內付款，惟就若干關係良好之客戶而言，在某些情況下，經高級管理層批准後，還款期可延長至三個月至六個月不等。本集團一向嚴格控制其逾期應收款項。逾期之餘額定期由高級管理層審閱。貿易應收款項均為免息。

於結算日已扣除減值撥備之應收貿易款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	1,111	1,859
一至兩個月	705	1,586
兩至三個月	318	596
三個月以上	4,958	3,726
	<u>7,092</u>	<u>7,767</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	5,240	5,240
減值虧損	473	-
	<u>5,713</u>	<u>5,240</u>

上述貿易應收款項之減值撥備中包括扣除撥備前賬面值約5,713,000港元(二零零八年：5,240,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,713,000港元(二零零八年：5,240,000港元)之撥備。與客戶有關之個別已減值貿易應收款項已拖欠還款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採取其他信用提升舉措。

未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期亦未作減值	1,816	3,445
逾期少於一個月	318	596
逾期一至三個月	405	353
逾期超過三個月	4,553	3,373
	<u>7,092</u>	<u>7,767</u>

未逾期或未減值之應收款項與多名並無違約紀錄之多元化客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項均為多名與本集團有良好關係之獨立客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採取其他信貸提升舉措。

10. 貿易應付款項

於結算日之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	1,899	1,219
一至二個月	2	52
二至三個月	-	-
三個月以上	90	156
	<u>1,991</u>	<u>1,427</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

11. 可比較金額

誠如財務報表附註1.2所述，由於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目及餘額之呈列經已修訂以符合新規定。因此，若干可比較金額已予重新分類及重列，以符合本年度之呈列方式。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月二十四日至二零一零年六月二十五日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，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，須於二零一零年六月二十三日下午四時三十分前送抵本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

業務回顧

整體而言，二零零九年對各行業而言實為充滿挑戰的一年，金融海嘯餘波對經濟產生不利影響。於第二季度，全球經濟趨為穩健，金融及物業市場逐漸復甦。於此背景下，本集團錄得截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利約525,000,000港元(二零零八年：126,000,000港元)。

物業投資

香港

大部份香港投資物業包括工業及辦公單位以及部份低層商舖。鑒於二零零九年上半年之嚴峻市況，本集團採取有效措施穩固出租率。因此，投資物業仍貢獻穩定租金收入約30,000,000港元(二零零八年：26,000,000港元)，較二零零八年增長15%。

中國上海

本集團於中國上海之物業包括約300幢獨立式花園屋及住宅單位。該等物業乃以「溫莎國際」之名稱經營，持續帶來穩定租金收入，出租率約為80%。本集團之物業廣為外商駐上海人員所接納，及本集團之商標「溫莎國際」為上海優質別墅及服務式住宅之標誌。

中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。第一幅土地面積約36,808平方米，位於前山商業區，用作商業及商場用途。該幅土地仍在清拆及移除現有建築物。另一幅位於斗門商業區面積約94,111平方米之土地現正在策劃籌備中。此地皮將用作酒店及商場用途。本集團相信上述收購土地將進一步增強其於中國之房地產投資業務，並於發展完成後為本集團帶來可觀回報。

買賣及投資

由於各地方政府大力扶持金融市場，故買賣及投資方面之表現有顯著改善。事實上，在資本市場方面，恆生指數從二零零八年十月的低谷上漲超過100%。因此，於二零零九年十二月三十一日，將組合投資按市值計算時，本集團投資方面錄得公平值淨收益61,000,000港元(二零零八年：公平值淨虧損97,000,000港元)。

電子業務

電子部根據營業額200,000港元(二零零八年：5,900,000港元)計算錄得淨虧損約4,400,000港元(二零零八年：2,300,000港元)。

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從香港主要銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為693,000,000港元(二零零八年：731,000,000港元)，並以香港及上海若干投資物業及若干現金存款及證券投資之法定押記作為抵押。於二零零九年十二月三十一日，在693,000,000港元(二零零八年：731,000,000港元)當中，約92,000,000港元(二零零八年：173,000,000港元)須於一年內償還。於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為319,000,000港元(二零零八年：269,000,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，按銀行及其他借貸總額為693,000,000港元(二零零八年：731,000,000港元)，及按股東資金、少數股東權益及銀行及其他借貸總額約3,755,000港元(二零零八年：3,296,000,000港元)計算，本集團之資產負債比率約為18%(二零零八年：22%)。

僱員及酬金政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用約310名僱員，其中265名在中國，而45名則在香港。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現及經驗以及當時市況而釐定。除基本薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括發放酌情花紅、公積金及指導／培訓津貼，以挽留能幹之員工。

展望

全球經濟已出現復甦跡象，預期各大銀行將維持低利率以推動復甦。然而，復甦步伐緩慢，而金融危機遺留之不利影響不時顯現。中國內地於二零零九年實施一系列政策措施刺激經濟增長，從而抵銷外銷需求疲軟造成之負面影響，而國內經濟增長方面亦達成「國民生產總值增長8%」之年度目標。然而，二零一零年實為中國內地進行優化及調整經濟架構的關鍵一年。房地產市場將因日益增長之土地供應及提供更多完善之住宅單位而得以重組及規範。由於房貸總額收窄，按揭市場將受到更密切監控，及房屋特許稅及信貸政策將逐步緊縮。事實上，上述措施均旨在減少過度投機行為及降低經濟泡沫之風險以及促進經濟穩健發展。

香港預期將繼續受惠於中國內地之經濟發展及香港與中國內地之間日益緊密之經貿關係。由於根基穩固，本集團因而對本地房地產市場之中長期前景仍持樂觀態度。

本集團將堅守其審慎財務政策，維持高水平流動資金及低資產負債比率。長遠而言，本集團將繼續監察市場情況，並尋找屬適宜且具吸引力之投資機會。本集團深信，吾等擁有所需技術及專才，讓吾等可透過重組業務組合及加強業務競爭力達致擴大股東財富之目的。

企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

- (a) 根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i) 非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii) 所有以填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪席退任一次。

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）須輪席退任，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。

(b) 根據守則條文第A.2條，主席及行政總裁之角色應清楚區分，而非由同一位人士兼任。

本公司現時並無任何人員冠以「行政總裁」之銜頭。劉志勇先生為本公司之主席兼董事總經理。本公司之董事會（「董事會」）將會定期舉行會議，以考慮可影響本公司營運之主要事宜。董事會認為，該架構將不會損害董事會與本公司管理層之間之權力及職權平衡，並有助建立穩健務實之領導，從而提高本公司之即時應變能力及效能。

董事進行證券交易之標準守則

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標準守則。經向全體董事之特定查詢，董事已於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為蔡德河、李兆民、黃艷森及盧益榮。審核委員會主席為黃艷森，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，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草擬本乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售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)。本公司之二零零九年年報(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

於本公告刊發日期，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蔡德河先生、李兆民先生、黃艷森先生及盧益榮先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零一零年四月九日

* 僅供識別