

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3	282,610	141,550
銷售成本		(35,429)	(47,536)
毛利		247,181	94,014
其他收入及收益	3	18,162	18,722
投資物業之公平值收益		433,032	228,718
出售投資物業之虧損		(1,126)	(1,175)
經營及行政開支		(56,171)	(93,998)
融資成本	5	(13,912)	(10,512)
除稅前溢利	4	627,166	235,769
所得稅抵免／(開支)	6	2,883	(46,410)
年內溢利		630,049	189,359
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動		53,278	(39,688)
計入綜合全面收益表之收益之重新分類調整			
－出售收益		(619)	(991)
因換算海外業務之匯兌差額		52,659	(40,679)
本年度其他全面收入		67,203	91,022
本年度全面收益總額		119,862	50,343
應估年內溢利：			
本公司股東		535,554	172,435
非控股股東權益		94,495	16,924
		630,049	189,359
應估本年度全面收益總額：			
本公司股東		614,391	209,785
非控股股東權益		135,520	29,917
		749,911	239,702
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	12.81港仙	4.12港仙

綜合財務狀況報表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		297,496	308,835
投資物業		5,249,190	4,751,367
預付土地租賃款項		425	434
會所債券		670	670
可供出售投資		3,789	1,894
非流動資產總值		<u>5,551,570</u>	<u>5,063,200</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	7,144	7,889
預付款項、按金及其他應收款項		984	22,230
可供出售投資		266,263	235,931
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		211,120	187,522
已抵押存款		77,536	17,984
現金及現金等值項目		206,874	154,430
流動資產總值		<u>1,051,772</u>	<u>907,837</u>
資產總值		<u>6,603,342</u>	<u>5,971,037</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	605	1,416
其他應付款項及應計開支		271,289	258,248
已收取按金		55,605	52,423
計息銀行及其他借貸		922,023	1,002,751
應付稅項		26,340	25,508
流動負債總額		<u>1,275,862</u>	<u>1,340,346</u>
流動負債淨額		<u>(224,090)</u>	<u>(432,509)</u>
總資產減流動負債		<u>5,327,480</u>	<u>4,630,691</u>
非流動負債			
應付一名董事款項		2,454	5,435
遞延稅項負債		607,008	615,926
非流動負債總額		<u>609,462</u>	<u>621,361</u>
資產淨值		<u>4,718,018</u>	<u>4,009,330</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		41,804	41,804
儲備		3,569,085	2,998,587
擬派末期股息	7	27,172	20,902
非控股股東權益		3,638,061	3,061,293
		<u>1,079,957</u>	<u>948,037</u>
權益總額		<u>4,718,018</u>	<u>4,009,330</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(「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。

持續經營

本集團於報告期末之流動負債淨額約為224,090,000港元。儘管如此，本公司董事乃按持續經營基準編製財務報表，假設本集團在可預見未來將繼續以持續經營基準經營業務，原因為Power Resources Holdings Limited經已確認為本集團提供必需資金，以使本集團可於債務到期時履行其責任。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未實現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控股股東權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動(並未失去控制權)乃按權益交易處理。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)收益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂本首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定日期
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本金融工具：披露—轉讓金融資產
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號之修訂本所得稅—遞延稅項：收回相關資產

採納經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

1.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂本首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本金融工具：披露—金融資產與金融負債之抵銷
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本—過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂本—投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號之修訂本財務報表之呈列—呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列—金融資產與金融負債之抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段之剝除成本 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	對於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則作出之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

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7號修訂本要求某一實體披露有關抵銷之權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將提供用戶對評估淨額結算安排對某一實體之財務狀況的影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號*金融工具：呈列*抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值入賬並於收益表中處理之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於收益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於收益表呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及財務資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*指引綜合財務報表之入賬之部份，亦解決香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於*合營公司的權益*及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號*共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資*，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*、香港會計準則第31號於*合營公司的權益*及香港會計準則第28號於*聯營公司的投資*之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

於二零一二年七月，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公平值計入損益入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)及於二零一二年七月及十二月所頒佈之此等準則之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公允值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採用香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或重新使用至損益)之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入定額福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂離職福利確認時間、短期僱員福利的分類及定額福利計劃的披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的修訂的抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響之該等修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報告。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況報表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況報表的相關附註則毋須呈列。

- (b) 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

2. 業務分類資料

本集團將業務單位按其產品及服務劃分，以便管理。本集團現有四個(二零一一年：四個)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；
- (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；及
- (d) 公司及其他分類。

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)乃一貫以本集團來自經營業務之除稅前溢利／(虧損)計量，當中並無計及貸款及應收款項之利息收入、融資成本以及其他收益。

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。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零一一年：無)。

地區資料

a)	香港		中國內地		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售予外界客戶之收入	<u>122,183</u>	<u>(13,713)</u>	<u>160,427</u>	<u>155,263</u>	<u>282,610</u>	<u>141,550</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無客戶佔收入總額10%或以上。

b)	香港		中國內地		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產	<u>1,670,107</u>	<u>3,919,473</u>	<u>3,877,004</u>	<u>1,141,163</u>	<u>5,547,111</u>	<u>5,060,636</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括財務工具。

3. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	187,356	173,015
服務式住宅及物業管理	22,615	20,386
公平值收益／(虧損)，淨額：		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	39,090	(78,390)
衍生財務工具	—	3,139
上市投資之股息收入	8,517	6,199
可供出售投資之利息收入	25,032	17,201
	<u>282,610</u>	<u>141,550</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	2,588	3,365
出售物業、廠房及設備項目之收益	2,904	2,899
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	619	991
其他	12,051	11,467
	<u>18,162</u>	<u>18,722</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已提供服務之成本	35,429	47,536
折舊	2,607	4,045
預付土地租賃款項攤銷	9	7
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	173	162
核數師酬金	650	650
貿易應收款項減值*	3	12
就物業、廠房及設備確認減值虧損*	13,210	47,267
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	14,970	20,034
匯兌差額，淨額	8,537	7,925
	19,068	18,192
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	19,068	18,192
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	210	202
	19,278	18,394

* 在綜合全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一二年十二月三十一日，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(二零一一年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	13,912	10,512

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%（二零一一年：16.5%）撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按中國內地之現行稅率計算。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項支出	2,131	1,548
以往年度超額撥備	–	(2,618)
即期稅項－中國內地		
本年度稅項支出	14,567	14,696
遞延稅項	(19,581)	32,784
本年度稅項(抵免)／支出總額	<u>(2,883)</u>	<u>46,410</u>

採用本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之除稅前溢利之稅項(抵免)／支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

二零一二年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	<u>598,366</u>	<u>28,800</u>	<u>627,166</u>
按適用稅率計算之稅項	98,573	7,200	105,773
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率	–	(2,183)	(2,183)
毋須繳稅收入	(96,363)	(14,342)	(110,705)
不可扣稅支出	1,426	23,892	25,318
未確認稅項虧損	1,968	–	1,968
動用過往年度稅項虧損	(1,528)	–	(1,528)
中國土地增值稅項之影響	–	(21,393)	(21,393)
其他	(133)	–	(133)
按本集團實際稅率計入之稅項支出／(抵免)	<u>3,943</u>	<u>(6,826)</u>	<u>(2,883)</u>

二零一一年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	<u>82,226</u>	<u>153,543</u>	<u>235,769</u>
按適用稅率計算之稅項	8,869	38,386	47,255
就過往年度即期稅項作出之調整	(2,618)	–	(2,618)
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率	–	(22,271)	(22,271)
毋須繳稅收入	(35,111)	(32,763)	(67,874)
不可扣稅支出	6,226	31,341	37,567
未確認稅項虧損	24,501	–	24,501
動用過往年度稅項虧損	(430)	–	(430)
中國土地增值稅項之影響	–	31,023	31,023
其他	(743)	–	(743)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>694</u>	<u>45,716</u>	<u>46,410</u>

7. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息－每股普通股0.4港仙(二零一一年：0.45港仙)	16,721	18,812
擬派末期股息－每股普通股0.65港仙(二零一一年：0.5港仙)	<u>27,172</u>	<u>20,902</u>
	<u>43,893</u>	<u>39,714</u>

待股東於本公司將於二零一三年五月三十日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一三年六月十八日或前後寄發予於二零一三年六月三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535,554,000港元(二零一一年：172,435,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一一年：4,180,371,092股)計算。

由於本集團並無於該等年度發行潛在攤薄普通股，故本集團並無就攤薄而對截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

9. 貿易應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	12,930	13,744
減值撥備	(5,786)	(5,855)
	<u>7,144</u>	<u>7,889</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其他信貸加強措施。

於報告期末已扣除減值撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內	1,445	2,327
一至兩個月	252	759
兩至三個月	333	—
三個月以上	5,114	4,803
	<u>7,144</u>	<u>7,889</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	5,855	5,843
已確認之減值虧損	3	12
撇銷不能收回金額	(72)	—
於十二月三十一日	<u>5,786</u>	<u>5,855</u>

於二零一二年十二月三十一日，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5,786,000港元(二零一一年：5,855,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,786,000港元(二零一一年：5,855,000港元)之撥備。個別已減值貿易應收款項與客戶拖欠還款有關。

未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未逾期亦未作減值	1,445	3,085
逾期少於一個月	252	69
逾期一至三個月	389	10
逾期超過三個月	5,058	4,725
	<u>7,144</u>	<u>7,889</u>

未逾期亦未作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跟多名獨立客戶有關。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。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內	227	538
一至兩個月	56	101
兩至三個月	40	38
三個月以上	282	739
	<u>605</u>	<u>1,416</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) 由二零一三年五月二十八日至二零一三年五月三十日(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，須於二零一三年五月二十七日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，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓；及
- (ii) 由二零一三年六月四日至二零一三年六月五日(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，須於二零一三年六月三日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，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

業務回顧

由於全球及本港經濟有開始復蘇的現象，整體而言，二零一二年對本集團而言實為充滿挑戰和機遇之一年。於回顧年度內，本集團錄得淨溢利約630,000,000港元(二零一一年：189,000,000 港元)。

物業投資

香港

香港投資物業主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商場及商舖。因經濟有開始復蘇的現象，帶動了對寫字樓、零售商場及商舖的需求和售價。實際上，投資物業持續貢獻穩定租金收入約49,000,000港元(二零一一年：40,000,000港元)。

中國上海

本集團於中國上海之物業分為三大項目，分別包括約182幢花園屋及132個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎國際」之商標經營。該商標乃上海優質別墅及酒店式服務住宅之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所接納且其平均入住率通常為90%以上。該等物業帶來穩定租金及管理費收入約161,000,000港元(二零一一年：153,000,000港元)，較去年增長5%。

中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。

位於前山商業區面積約36,808平方米的土地，將用作商場及零售商店用途。因目前國內拆遷有一定困難，該幅土地目前尚有約12戶未拆遷。當地政府承諾本集團加快清拆及移除現有建築物，同時本集團正積極配合及協助政府的拆遷工作。

位於斗門商業區面積約94,111平方米的土地，因該地塊上尚有苗圃等未搬遷，導致政府延至於2010年12月才將該地塊交付給本集團。然而目前尚有高壓線及變壓站橫穿整個地塊，尚待政府有關部門移除。

本集團已完成整體方案設計，包括一座不少於500間房間的五星級酒店，及一座集會展及商場的大型商業中心，並已於2011年向當地規劃部門申請報建，惟至今仍未得到當地政府規劃部門的批准，原因為當地規劃部門多次要求本集團修改方案，以配合當地環境規劃及將來的交通規劃。本集團會繼續積極與當地政府磋商，促使當地政府加快審批工作，以便本集團繼續展開全面建設工作。

為配合珠海酒店項目發展，本集團於年內分別於斗門區和金灣區購入了三個單位，以供員工使用。

買賣及投資

在美國和各大工業國同時積極量化寬鬆的情況下，二零一二年的股市及債市均有復蘇的現象。本集團於二零一二年十二月三十一日持有高流動性股權投資約211,000,000港元，及可供出售投資約266,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團股權投資錄得公平值淨收益約39,000,000港元(二零一一年：淨虧損78,000,000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，本集團於二零一二年十二月三十一日以高流動性股權投資及可供出售投資約477,000,000港元(二零一一年：423,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一二年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為207,000,000港元(二零一一年：154,000,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為922,000,000港元（二零一一年：1,003,000,000港元），並以香港及上海若干投資物業及若干股權投資及可供出售投資之法定押記作為抵押。按銀行及其他借貸總額922,000,000港元（二零一一年：1,003,000,000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5,640,000,000港元（二零一一年：5,012,000,000港元）計算，本集團於二零一二年十二月三十一日之資產負債比率約為16%（二零一一年：20%）。

僱員及酬金政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用約255名僱員，其中200名在內地，而55名則在香港。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現、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

展望來年，全球金融市場仍然存在很多不穩定的因素。歐債危機雖然目前稍為緩和，但歐元區實體經濟和就業前景短期並不樂觀。另外美國國債息率和利率，在幾輪量化寬鬆的情況下已跌到很低水平。目前資產價格的水平並未有基本因素支持，能維持多久仍是未知之數。

內地的新國五條調控樓市新招，將使房價有下調壓力。因內房發展商及業主有可能將物業轉售為租，使租盤供應增加，相信對租金造成一定下調壓力。然而本集團內地的租約以中長期租約為主，相信此對本集團的內地租務未有帶來即時的影響。

香港特別行政區政府為顯示打擊炒樓的風氣，也數次加強了對本地樓市的控制措施，導致本地物業買賣市場受到壓抑。本集團將會加強在本地租務的營運，並將會善用盈餘的流動資金加強在高流動性股權投資及可供出售投資方面的投資。

在這個很不穩定和波動的全球金融環境之下，本集團將繼續遵循審慎的財務政策及保持高流動性及低資產負債比率。我們深信，我們擁有所需技術及專才，並按部就班地去進一步推展投資多元化的工作，提高中、長線投資的回報，以達致擴大股東財富之目標。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事(「董事」)認為，截至二零一二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」(截至二零一二年三月三十一日止前有效)以及企業管治守則(「守則」)(自二零一二年四月一日起生效)的守則條文。

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。

根據守則條文第A.5.1條，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

於二零一二年八月二十八日舉行董事會(「董事會」)會議上確定了合適人選後，本公司已決議委任董事會主席，劉志勇先生，擔任提名委員會主席，即時生效，以遵守守則。

獨立非執行董事之一李兆民先生因同日有另一會議，而未能出席本公司於二零一二年五月二十八日舉行之股東週年大會。

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。

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為李兆民先生、黃艷森先生、盧益榮先生及徐家華先生。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，本集團截至二零一二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。

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，截至二零一二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)。本公司之二零一二年年報(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李兆民先生、黃艷森先生、盧益榮先生及徐家華先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零一三年三月二十六日

* 僅供識別