

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)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績**

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3	<b>216,011</b>	282,610
銷售成本		<b>(32,998)</b>	(35,429)
毛利		<b>183,013</b>	247,181
其他收入及收益	3	<b>19,848</b>	18,162
外幣匯兌差額，淨額		<b>3,363</b>	(8,537)
投資物業之公平值收益		<b>855,188</b>	433,032
出售投資物業之虧損		<b>(221)</b>	(1,126)
經營及行政開支		<b>(52,341)</b>	(47,634)
融資成本	5	<b>(23,087)</b>	(13,912)
除稅前溢利	4	<b>985,763</b>	627,166
所得稅(支出)／抵免	6	<b>(81,400)</b>	2,883
年內溢利		<b>904,363</b>	630,049

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>其他全面收入</b>			
於其後重新分類至損益之其他全面收入：			
可供出售投資：			
公平值變動		5,267	53,278
計入綜合全面損益表之收益之重新分類調整－出售收益		(737)	(619)
		<u>4,530</u>	<u>52,659</u>
因換算海外業務之匯兌差額		<u>120,202</u>	<u>67,203</u>
		<u>124,732</u>	<u>119,862</u>
於其後重新分類至損益之其他全面收入淨額		<u>124,732</u>	<u>119,862</u>
本年度其他全面收入總額，扣除稅項		<u>124,732</u>	<u>119,862</u>
本年度全面收益總額		<u><u>1,029,095</u></u>	<u><u>749,911</u></u>
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司股東		710,464	535,554
非控股股東權益		<u>193,899</u>	<u>94,495</u>
		<u><u>904,363</u></u>	<u><u>630,049</u></u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
本公司股東		793,269	614,391
非控股股東權益		<u>235,826</u>	<u>135,520</u>
		<u><u>1,029,095</u></u>	<u><u>749,911</u></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><u>17.00港仙</u></u>	<u><u>12.81港仙</u></u>

## 綜合財務狀況報表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		358,154	297,496
投資物業		6,272,065	5,249,190
預付土地租賃款項		416	425
會所債券		670	670
可供出售投資		3,789	3,789
非流動資產總值		<u>6,635,094</u>	<u>5,551,570</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	8,207	7,144
預付款項、按金及其他應收款項		49,164	984
可供出售投資		264,521	266,263
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		623,993	211,120
已抵押存款		10,888	77,536
現金及現金價物		181,624	206,874
流動資產總值		<u>1,420,248</u>	<u>1,051,772</u>
<b>資產總值</b>		<u>8,055,342</u>	<u>6,603,342</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	2,656	605
其他應付款項及應計開支		296,427	271,289
已收取按金		57,752	55,605
計息銀行及其他借貸		1,254,209	922,023
應付稅項		29,144	26,340
流動負債總值		<u>1,640,188</u>	<u>1,275,862</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(219,940)</u>	<u>(224,090)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,415,154</u>	<u>5,327,480</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
應付一名董事款項		1,498	2,454
遞延稅項負債		<u>691,138</u>	<u>607,008</u>
非流動負債總值		<u>692,636</u>	<u>609,462</u>
資產淨值		<u>5,722,518</u>	<u>4,718,018</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		4,374,847	3,569,085
擬派末期股息	7	<u>29,263</u>	<u>27,172</u>
非控股股東權益		<u>4,445,914</u>	<u>3,638,061</u>
		<u>1,276,604</u>	<u>1,079,957</u>
權益總額		<u>5,722,518</u>	<u>4,718,018</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219,940,000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」)截至二零一三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。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司之會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入帳。

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匯兌差額；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損。先前已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)。基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

## 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)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—金融資產與金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
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)	修訂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 —過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	修訂香港會計準則第1號財務報表的呈列 —其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九至二零一一年週期之年度改進	修訂於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則

採納新訂及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9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	管制遞延賬 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號 <sup>4</sup>
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)	修訂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)—投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	修訂香港會計準則第19號僱員福利 —界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具： 呈列—金融資產與金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	修訂香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計之延續



香港(國際財務報告詮釋委員會)

徵費<sup>1</sup>

— 詮釋第21號

二零一零至二零一二年週期之年度改選

修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則<sup>2</sup>

二零一一至二零一三年週期之年度改選

修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

有關該等香港財務報告準則預期適用於本集團之額外資料如下：

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：確認及計量的全面計劃之第一階段第一部份。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平價值計量，而非將金融資產分為四類，此舉目的在於改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於二零一零年十一月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」)，並將現時香港會計準則第39號所規定金融工具終止確認之原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定乃承存自香港會計準則第39號，並無任何更改。新增規定僅影響透過公平價值選擇計量的經損益按公平價值列帳之金融負債。就該等公平價值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平價值變動金額，必須於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價值變動時會於損益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公平價值變動金額於損益表中呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平價值選擇計量之貸款承諾及財務擔保合約。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將與對沖會計相關之規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，當中包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相應披露。香港財務報告準則第9號(修訂本)放寬了評估對沖成效之要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號(修訂本)准許實體僅可就因二零一零年引入之公平價值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平價值收益及虧損應用經改進之入帳方法，而不會同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

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號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號之以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。當頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。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號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團產生任何影響。

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」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

## 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(二零一二年：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計算方法。經調整之除稅前溢利乃一貫以本集團來自經營業務之除稅前溢利計量，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(二零一二年：無)。



## 截至二零一三年及二零一二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		公司及其他		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>193,514</u>	<u>187,356</u>	<u>19,932</u>	<u>22,615</u>	<u>2,565</u>	<u>72,639</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>216,011</u>	<u>282,610</u>
分類業績	<u>150,989</u>	<u>100,698</u>	<u>(13,678)</u>	<u>(23,470)</u>	<u>9,757</u>	<u>70,038</u>	<u>(13,254)</u>	<u>42,618</u>	<u>133,814</u>	<u>189,884</u>
對賬：										
貸款及應收款項之利息收入									2,231	2,588
投資物業之公平值收益	855,188	433,032	-	-	-	-	-	-	855,188	433,032
其他收益									17,617	15,574
融資成本									(23,087)	(13,912)
除稅前溢利									<u>985,763</u>	<u>627,166</u>
	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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
分類資產	6,507,528	5,568,935	87,046	117,002	927,074	560,537	533,694	356,868	8,055,342	6,603,342
資產總值									<u>8,055,342</u>	<u>6,603,342</u>
分類負債	207,688	177,082	3,920	7,781	365	86	27,240	7,158	239,213	192,107
對賬：										
未分配之負債									2,093,611	1,693,217
負債總額									<u>2,332,824</u>	<u>1,885,324</u>
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,894	1,385	324	747	147	-	77	484	3,442	2,616
投資物業之公平值變動	855,188	433,032	-	-	-	-	-	-	855,188	433,032
於損益及其他全面收益表確認 之減值虧損	-	13,210	3	3	-	-	-	-	3	13,213
資本開支*	<u>88,222</u>	<u>4,680</u>	<u>2,669</u>	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>147</u>	<u>-</u>	<u>91,038</u>	<u>4,723</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售予外界客戶之收入	<u>59,856</u>	<u>122,183</u>	<u>156,155</u>	<u>160,427</u>	<u>216,011</u>	<u>282,610</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無客戶佔收入總額10%或以上。

b)	香港		中國內地		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	<u>2,218,609</u>	<u>1,670,107</u>	<u>4,412,026</u>	<u>3,877,004</u>	<u>6,630,635</u>	<u>5,547,111</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>收入</b>		
出租物業之租金收入	194,777	187,356
服務式住宅及物業管理	19,932	22,615
公平值(虧損)/收益之按公平值入賬 並於收益表處理之股權投資	(45,948)	39,090
上市投資之股息收入	25,608	8,517
可供出售投資之利息收入	<u>21,642</u>	<u>25,032</u>
	<u>216,011</u>	<u>282,610</u>
<b>其他收入及收益</b>		
貸款及應收款項之利息收入	2,231	2,588
出售物業、廠房及設備項目之收益	3,299	2,904
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	737	619
其他	<u>13,581</u>	<u>12,051</u>
	<u>19,848</u>	<u>18,162</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售成本	32,998	35,429
折舊	3,433	2,607
預付土地租賃款項攤銷	9	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	273	173
核數師酬金	650	650
貿易應收款項減值*	3	3
就物業、廠房及設備確認減值虧損*	-	13,210
出售投資物業之虧損	221	1,126
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	16,046	14,970
外幣匯兌差額，淨額	(3,363)	8,537
	<u>          </u>	<u>          </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	22,280	19,068
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	202	210
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>22,482</u>	<u>19,278</u>

\* 在綜合損益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一三年十二月三十一日，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(二零一二年：無)。

#### 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	<u>23,087</u>	<u>13,912</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%（二零一二年：16.5%）撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，已根據現有法例、其有關之詮釋及慣例，按中國內地之現行稅率計算。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項支出	2,489	2,131
以往年度撥備不足	122	—
即期稅項－中國內地		
本年度稅項支出	16,336	14,567
遞延稅項	62,453	(19,581)
本年度稅項支出／（抵免）總額	<u>81,400</u>	<u>(2,883)</u>

## 7. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息－每股普通股0.5港仙（二零一二年：0.4港仙）	20,902	16,721
擬派末期股息－每股普通股0.7港仙 （二零一二年：0.65港仙）	29,263	27,172
	<u>50,165</u>	<u>43,893</u>

待股東於本公司將於二零一四年五月三十日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一四年六月十八日或前後寄發予於二零一四年六月六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710,464,000港元（二零一二年：535,554,000港元）及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股（二零一二年：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二零一三年及二零一二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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	13,996	12,930
減值撥備	(5,789)	(5,786)
	<u>8,207</u>	<u>7,144</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推行其他信貸加強措施。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	2,248	1,445
一至兩個月	780	252
兩至三個月	40	333
三個月以上	5,139	5,114
	<u>8,207</u>	<u>7,144</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	5,786	5,855
已確認之減值虧損	3	3
撇銷不能收回金額	-	(72)
於十二月三十一日	<u>5,789</u>	<u>5,786</u>

於二零一三年十二月三十一日，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5,789,000港元(二零一二年：5,786,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,789,000港元(二零一二年：5,786,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期亦未作減值	2,248	1,445
逾期少於一個月	780	252
逾期一至三個月	40	389
逾期超過三個月	5,139	5,058
	<u>8,207</u>	<u>7,144</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	1,865	227
一至兩個月	496	56
兩至三個月	28	40
三個月以上	267	282
	<u>2,656</u>	<u>605</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) 由二零一四年五月二十八日至二零一四年五月三十日(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，須於二零一四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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 由二零一四年六月九日至二零一四年六月十日(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，須於二零一四年六月六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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 業務回顧

全球及本地經濟在二零一三年仍存在不確定性，因特別受到美國聯邦儲備局逐步削減量化寬鬆政策的時間表影響。另外，香港政府在二零一三年初加強對房地產市場的控制，導致物業交易市場受到抑制。於回顧年度內，本集團錄得淨溢利約904,000,000港元(二零一二年：630,000,000港元)。

## 物業投資

### 香港

大部份香港投資物業包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商場及商舖。受惠於政府的買家印花稅及額外印花稅政策使出租單位需求增加，投資物業貢獻穩定租金收入。

二零一三年初，本集團購入了一項寫字樓物業，位於黃竹坑南匯廣場。該項物業部份現用作本集團之香港總部寫字樓。

本集團舊的香港總部大樓(香港黃竹坑道54號)現正進行拆卸工作。本集團將於該用地建造一幢30層以上高的新大樓，預計於二零一七／二零一八年落成。新大樓將為本集團提供一個全新及可靠的收入來源。

## 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幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎國際」之名經營。其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約90%。該等物業帶來穩定租金及管理費收入。

## 中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。

36,808平方米的前山商業區土地，將用作商場及零售商店用途。因目前國內拆遷有一定困難，最近，本集團向當地政府提議願為該項目進一步注入資金及協助當地政府加快拆遷過程。

94,111平方米的斗門土地，本集團最近獲斗門當地政府口頭知會，目前仍未能向本集團發出規劃許可證，原因為該區的城市規劃可能會有改變。同時，斗門當地政府亦口頭表示有意向本集團收購該土地以配合斗門的一河兩岸改造工程，然而，到目前為止並沒有任何結論。本集團會繼續向斗門當地政府磋商。

## 買賣及投資

在美國和各大工業國積極量化寬鬆的情況下，股市及債市均有復甦的現象。本集團於二零一三年十二月三十一日持有高流動性股權投資約624,000,000港元，及可供出售投資約265,000,000港元。於二零一三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虧損約46,000,000港元(二零一二年：淨溢利39,000,000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，本集團於二零一三年十二月三十一日以高流動性股權投資及債券投資約889,000,000港元(二零一二年：477,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一三年十二月三十一日之現金及現金價物約為182,000,000港元(二零一二年：207,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,254,000,000港元(二零一二年：922,000,000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1,254,000,000港元(二零一二年：922,000,000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6,977,000,000港元(二零一二年：5,640,000,000港元)計算，本集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率約為18%(二零一二年：16%)。

## 僱員及酬金政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約245名僱員。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。

## 展望

美國聯邦儲備局的削減量化寬鬆政策已開始，惟其確實時間表仍不確定。這反映美國經濟正在復甦的道路上，惟潛在利率上升會為股權投資及可供出售投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資及長期債務證券。因港元與美元掛鈎，美國經濟的潛在波動可令香港經濟有顯著影響。

中國的經濟增長在二零一三年放緩，其國內生產總值增長於二零一三年為7.7%。預期二零一四年中國國內生產總值增長將會進一步放緩，而中國政府目標二零一四年國內生產總值增長為7.5%。本地消費及投資將成為中國經濟增長的主要貢獻者。儘管中國的銀行授予的貸款收緊及經濟增長比以前減慢，中國仍為世界經濟中快速增長的一員，因此公用事業及薪金開支的通脹壓力仍為本集團的其中一個關鍵的挑戰。

香港政府在二零一三年初加強對房地產市場的控制，導致物業交易市場整年受到抑制。二零一四年二月通過印花稅法案(買家印花稅及修訂額外印花稅)政策後，香港物業價格及成交量相應下降。這些調控措施很可能於短期內不會被撤銷，這代表物業市場相對二零一三年可能受到下調壓力。本集團將繼續採用其審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務業務，並把握更多的投資機會。

## 企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事(「董事」)認為，截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用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E.1.2條，董事會主席應出席股東周年大會。

董事會(「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二零一三年五月三十日舉行之股東周年大會(「2013股東周年大會」)。本公司薪酬委員會主席徐家華先生被選為2013股東周年大會主席，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2013股東周年大會。

## 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，本集團截至二零一三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，截至二零一三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))。本公司之二零一三年年報(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，二零一四年三月二十五日

\* 僅供識別