

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)

**截至二零一四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**

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>	3	<b>353,493</b>	216,011
銷售成本		<b>(38,427)</b>	(32,998)
<b>毛利</b>		<b>315,066</b>	183,013
其他收入及收益	3	<b>74,807</b>	19,848
外幣匯兌差額，淨額		<b>(6,868)</b>	3,363
投資物業之公平值收益		<b>388,777</b>	855,188
出售投資物業之虧損		<b>-</b>	(221)
經營及行政開支		<b>(51,755)</b>	(52,341)
融資成本	5	<b>(21,024)</b>	(23,087)
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>699,003</b>	985,763
所得稅支出	6	<b>(52,215)</b>	(81,400)
<b>年內溢利</b>		<b>646,788</b>	904,363

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>其他全面(支出)／收入</b>		
於其後重新分類至損益之其他全面(支出)／收入：		
可供出售投資：		
公平值變動	(7,266)	5,267
計入綜合全面損益表之收益之 重新分類調整－出售收益	(4,329)	(737)
	<u>(11,595)</u>	4,530
因換算海外業務之匯兌差額	(77,359)	120,202
	<u>(88,954)</u>	124,732
於其後重新分類至損益之其他全面 (支出)／收入淨額	(88,954)	124,732
<b>本年度其他全面(支出)／收入總額，扣除稅項</b>	<u>(88,954)</u>	124,732
<b>本年度全面收益總額</b>	<u><u>557,834</u></u>	<u><u>1,029,095</u></u>
<b>應佔年內溢利：</b>		
本公司股東	480,088	710,464
非控股股東權益	166,700	193,899
	<u>646,788</u>	<u>904,363</u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>		
本公司股東	420,284	793,269
非控股股東權益	137,550	235,826
	<u>557,834</u>	<u>1,029,095</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	17.00港仙
	<u><u>11.48港仙</u></u>	<u><u>17.00港仙</u></u>

## 綜合財務狀況報表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		354,918	358,154
投資物業		6,580,700	6,272,065
預付土地租賃款項		408	416
會所債券		670	670
可供出售投資		—	3,789
非流動資產總值		<u>6,936,696</u>	<u>6,635,094</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	8,374	8,207
預付款項、按金及其他應收款項		8,181	49,164
可供出售投資		288,108	264,521
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		693,130	623,993
已抵押存款		46,136	10,888
現金及現金價物		320,814	181,624
流動資產總值		<u>1,646,594</u>	<u>1,420,248</u>
<b>資產總值</b>		<u>8,583,290</u>	<u>8,055,342</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	1,503	2,656
其他應付款項及應計開支		335,887	296,427
已收取按金		56,317	57,752
計息銀行及其他借貸		1,340,416	1,254,209
應付稅項		39,152	29,144
流動負債總值		<u>1,773,275</u>	<u>1,640,188</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(126,681)</u>	<u>(219,940)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,810,015</u>	<u>6,415,154</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
應付一名董事款項		6,063	1,498
遞延稅項負債		702,545	691,138
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總值		708,608	692,636
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		6,101,407	5,722,518
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		41,804	41,804
儲備		4,742,876	4,374,847
擬派末期股息	7	29,263	29,263
		<hr/>	<hr/>
非控股股東權益		4,813,943	4,445,914
		1,287,464	1,276,604
		<hr/>	<hr/>
權益總額		6,101,407	5,722,518
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(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)及香港公認會計原則編製。該等財務報表亦有遵照香港公司條例有關編製財務報表的適用披露要求,而本財政年度與比較期間仍舊適用於舊有公司條例(第32章),並根據香港公司條例(第622章)中附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定。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。

#### 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」)截至二零一四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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法 之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費
二零一零年至二零一二年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件之定義
二零一零年至二零一二年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併或然代價之會計處理
二零一零年至二零一二年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第13號(修訂本)	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第1號(修訂本)	有效香港財務報告準則之定義

香港財務報告準則第1號(修訂本)僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表相關，除該項修訂外，各項修訂及詮釋之性質及影響如下所述：

- (a) 香港財務報告準則第10號(修訂本)載有投資實體之定義，並列明符合投資實體定義之實體綜合入賬規定之除外情況。投資實體之附屬公司按公平值計入損益入賬，而非綜合入賬。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)已作出相應修訂。香港財務報告準則第12號(修訂本)亦載有投資實體之披露規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號所定義之投資實體，故該等修訂對本集團概無影響。
- (b) 香港會計準則第32號(修訂本)就抵銷金融資產及金融負債闡明「現時擁有於法律上可強制執行的抵銷權」之定義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號抵銷準則於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而有關系統採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團概無影響。

- (c) 香港會計準則第39號(修訂本)列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定之場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，終止對沖會計規定之例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具之條款出現變動，惟就進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團概無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清於引發付款之活動發生時(由相關法例所識別)，實體須確認徵費責任。詮釋亦釐清徵費責任僅於引發付款之活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，而就本集團所引致之徵費而言，該項詮釋與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號之規定相符，故該項詮釋對本集團概無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂本)釐清多項與屬歸屬條件之績效及服務條件之定義相關事宜，包括(i)績效條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可為市場或非市場條件；及(v)倘於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團概無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內，有關安排應於其後按公平值計入損益。該修訂對本集團概無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂本)釐清當折現的影響不重大時，無明確利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該項修訂對本集團概無影響。

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10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>1</sup>
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響若干資料於截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的呈列及披露。本集團正就該等變動的影響作出評估。

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註1.2所述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

## 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。本集團現有以下四個(二零一三年：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（二零一三年：無）。

### 截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度

	提供服務式住宅及									
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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
<b>分類收入：</b>										
銷售予外界客戶	193,634	193,514	24,740	19,932	135,119	2,565	-	-	353,493	216,011
<b>分類業績</b>	<b>151,872</b>	<b>150,989</b>	<b>(7,332)</b>	<b>(13,678)</b>	<b>132,790</b>	<b>9,757</b>	<b>(20,887)</b>	<b>(13,254)</b>	<b>256,443</b>	<b>133,814</b>
<b>對賬：</b>										
貸款及應收款項之利息收入									3,396	2,231
投資物業之公平值收益	388,777	855,188	-	-	-	-	-	-	388,777	855,188
其他收益									71,411	17,617
融資成本									(21,024)	(23,087)
除稅前溢利									<b>699,003</b>	<b>985,763</b>

	提供服務式住宅及									
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		
分類資產	7,341,351	6,507,528	64,767	87,046	1,108,164	927,074	69,008	533,694	8,583,290	8,055,342
資產總值									8,583,290	8,055,342
分類負債	167,845	207,688	18,560	3,920	123,848	365	11,556	27,240	321,809	239,213
<i>對賬：</i>										
未分配之負債									2,160,074	2,093,611
負債總額									2,481,883	2,332,824
<b>其他分類資料：</b>										
折舊及攤銷	4,691	2,894	1,004	324	-	147	734	77	6,429	3,442
投資物業之公平值變動	388,777	855,188	-	-	-	-	-	-	388,777	855,188
於損益及其他全面收益表										
確認之減值虧損	-	-	-	3	-	-	3,789	-	3,789	3
資本開支*	24,979	88,222	1,055	2,669	-	-	2,212	147	28,246	91,038

\* 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售予外界客戶 之收入	<u>196,078</u>	<u>59,856</u>	<u>157,415</u>	<u>156,155</u>	<u>353,493</u>	<u>216,011</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產	<u>2,467,452</u>	<u>2,218,609</u>	<u>4,468,574</u>	<u>4,412,026</u>	<u>6,936,026</u>	<u>6,630,635</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>		
出租物業之租金收入	192,299	194,777
服務式住宅及物業管理	24,740	19,932
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	90,005	(45,948)
上市投資之股息收入	28,743	25,608
可供出售投資之利息收入	17,706	21,642
	<u>353,493</u>	<u>216,011</u>
<b>其他收入及收益</b>		
貸款及應收款項之利息收入	3,396	2,231
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	3,299
可供出售投資公平值收益 (於出售時轉撥自權益)	4,329	737
豁免其他應付款項及應計開支	3,027	—
其他	64,055	13,581
	<u>74,807</u>	<u>19,848</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售成本	38,427	32,998
折舊	6,421	3,433
預付土地租賃款項攤銷	8	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	266	273
核數師酬金	650	650
貿易應收款項減值*	—	3
可供出售投資減值*	3,789	—
出售投資物業之虧損	—	221
出售物業、廠房及設備之虧損	42	—
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	20,508	16,046
外幣匯兌差額，淨額	6,868	(3,363)
	<u>24,934</u>	<u>22,280</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	24,934	22,280
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	236	202
	<u>25,170</u>	<u>22,482</u>

\* 在綜合損益及其他全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：無)。

## 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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>21,024</u>	<u>23,087</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% (二零一三年：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，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項支出	5,497	2,489
以往年度撥備(超額)／不足	(330)	122
即期稅項－中國		
內地本年度稅項支出	19,970	16,336
遞延稅項	<u>27,078</u>	<u>62,453</u>
本年度稅項支出總額	<u>52,215</u>	<u>81,400</u>

## 7. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息－每股普通股0.55港仙 (二零一三年：0.5港仙)	22,992	20,902
擬派末期股息－每股普通股0.7港仙 (二零一三年：0.7港仙)	<u>29,263</u>	<u>29,263</u>
	<u>52,255</u>	<u>50,165</u>

待股東於本公司將於二零一五年五月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一五年六月十八日或前後寄發予於二零一五年六月五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480,088,000港元(二零一三年：710,464,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一三年：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二零一四年及二零一三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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	14,163	13,996
減值撥備	(5,789)	(5,789)
	<u>8,374</u>	<u>8,207</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內	1,653	2,248
一至兩個月	648	780
兩至三個月	79	40
三個月以上	5,994	5,139
	<u>8,374</u>	<u>8,207</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	5,789	5,786
已確認之減值虧損	—	3
	<u>5,789</u>	<u>5,789</u>
於十二月三十一日	<u><b>5,789</b></u>	<u><b>5,789</b></u>

於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：5,789,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,789,000港元(二零一三年：5,789,000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。

並無個別或共同視為已減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期亦未作減值	1,653	2,248
逾期少於一個月	648	780
逾期一至三個月	79	40
逾期超過三個月	5,994	5,139
	<u>8,374</u>	<u>8,207</u>
	<u><b>8,374</b></u>	<u><b>8,207</b></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與本集團有良好記錄的獨立客戶有關。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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內	819	1,865
一至兩個月	68	496
兩至三個月	-	28
三個月以上	616	267
	<u>1,503</u>	<u>2,656</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) 由二零一五年五月二十六日至二零一五年五月二十八日(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，須於二零一五年五月二十二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) 由二零一五年六月八日至二零一五年六月九日(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，須於二零一五年六月五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

二零一四年是充滿了挑戰和機會的一年。雖然本集團在上海的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入錄得輕微下降約1%，香港的租金收入則相對穩定，而本集團的股票投資進一步促進了集團的利潤。但由於本集團所持有的投資物業公平值升幅較二零一三年顯著減少(約55%)，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一三年同期大幅減少(約46%)。

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約647,000,000港元(二零一三年：904,000,000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、商舖及停車場。儘管香港政府已加強對樓市的調控措施，樓市在二零一四年依然活躍。投資物業組合為本集團帶來穩定的租金收入約61,000,000港元(二零一三年：55,000,000港元)。

本集團位於香港黃竹坑道54號的建築地盤現正進行地基工程，並預期於二零一五年中完成。本集團將在該用地建造一幢30層以上高的新大樓，預期於二零一七／二零一八年落成。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個酒店式服務公寓單位，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，且平均入住率經常約90%。該物業為本集團帶來穩定租金及管理費收入約156,000,000港元(二零一三年：157,000,000港元)。

## 中國珠海

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舖用途。因目前國內拆遷有一定困難，本集團向當地政府提議，願為該項目進一步注資墊款以協助當地政府加快拆遷工作。

關於94,111平方米的斗門土地，本集團已於二零一一年向當地政府部門申請建築規劃方案，惟至今仍未獲得有關部門批准。本集團於二零一四年中與斗門當地政府會面及獲得其正式知會，因該區的城市規劃可能會有改變，斗門當地政府希望以市場評估價格向本集團收購該土地以配合斗門的一河兩岸改造工程。本集團期望再與當地政府磋商交換土地的可行性。然而，截至本報告日期並沒有任何結論。

## 金融投資

股票市場在二零一四年出現復甦，使本集團所持有的股權投資(股票)錄得公平值收益。而債券市場方面(特別是中國的房地產債券市場)在二零一四年甚為動盪，惟其對本集團之可供出售已上市債券投資(債券)組合影響輕微。

本集團於二零一四年十二月三十一日持有高流動性股權投資約693,000,000港元，及可供出售已上市債券投資約288,000,000港元。於二零一四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90,000,000港元，亦帶來股息收入約29,000,000港元。可供出售已上市債券投資亦帶來利息收入約18,000,000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，本集團於二零一四年十二月三十一日以高流動性股權投資及債券投資約981,000,000港元(二零一三年：889,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一四年十二月三十一日之現金及現金價物約為321,000,000港元(二零一三年：182,000,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,340,000,000港元(二零一三年：1,254,000,000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約1,340,000,000港元(二零一三年：1,254,000,000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7,442,000,000港元(二零一三年：6,977,000,000港元)計算，本集團於二零一四年十二月三十一日之資產負債比率約為18%(二零一三年：18%)。

## 承諾

於二零一四年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約27,000,000港元(二零一三年：無)的款項。

## 僱員及酬金政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約235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

美國聯邦儲備局加息的確實時間仍存在不確定性。加息可能會為本集團所持有的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。而且，由於港元與美元掛鈎，香港租務市場可能會受到美國不明朗的經濟環境變動所影響。

儘管香港政府加強對樓市的控制，二零一四年樓價和成交量均錄得增長。這些調控措施很可能於短期內不會被撤銷。香港金融管理局同時在二零一五年二月表示，如果樓價持續上漲，將採取額外的調控措施，這代表本集團於香港所持有的投資物業相比往年可能無法錄得高速的公平值增長。另外，二零一四年的政治不穩定因素亦可能會對香港經濟帶來影響。

中國經濟增長已在二零一四年進一步放緩，其於二零一四年的國內生產總值增長7.4%。預期二零一五年中國國內生產總值增長將會進一步放緩，而中國政府目標二零一五年國內生產總值增長為約7%。加上人民幣的潛在貶值及外資撤離中國，這可能對本集團在上海的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入產生壓力。即使中國經濟增長可能稍遜於市場預期，薪酬、公用事業費及提高物業質素的費用的通脹壓力仍為本集團的其中一個關鍵的挑戰。

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，截至二零一四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。

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，本集團截至二零一四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，截至二零一四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。

## 根據上市規則第13.51B(1)條作出之董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變更如下：

- 一 李兆民先生、黃艷森先生、盧益榮先生及徐家華先生的董事袍金由二零一四年四月一日起調整為每月港幣6,500元。

## 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))。本公司之二零一四年年報（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、盧益榮先生及徐家華先生。

承董事會命  
主席  
劉志勇

香港，二零一五年三月二十七日

\* 僅供識別