

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

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	3	141,550	215,354
銷售成本		(47,536)	(29,145)
毛利		94,014	186,209
其他收入及收益	3	18,722	27,575
投資物業之公平值收益		228,718	534,793
出售投資物業之(虧損)/收益		(1,175)	3,481
經營及行政開支		(93,998)	(27,671)
融資成本	5	(10,512)	(7,446)
除稅前溢利	4	235,769	716,941
所得稅開支	6	(46,410)	(4,246)
年內溢利		189,359	712,695
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動		(39,688)	1,846
計入綜合全面收益表之收益之重新分類調整			
— 出售收益		(991)	—
		(40,679)	1,846
因換算海外業務而產生之匯兌差額		91,022	119,747
本年度其他全面收入		50,343	121,593
本年度全面收益總額		239,702	834,288
應佔年內溢利：			
本公司股東		172,435	512,204
非控股股東權益		16,924	200,491
		189,359	712,695
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		209,785	633,275
非控股股東權益		29,917	201,013
		239,702	834,288
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	4.12港仙	12.25港仙

綜合財務狀況報表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		308,835	353,855
投資物業		4,751,367	4,125,200
預付土地租賃款項		434	441
會所債券		670	670
可供出售投資		1,894	—
非流動資產總值		<u>5,063,200</u>	<u>4,480,166</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	7,889	6,870
預付款項、按金及其他應收款項		22,230	80,827
可供出售投資		235,931	92,208
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		187,522	236,845
已抵押存款		17,984	80,854
現金及現金等值項目		154,430	221,040
流動資產總值		<u>907,837</u>	<u>1,000,495</u>
資產總值		<u>5,971,037</u>	<u>5,480,661</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	1,416	1,580
其他應付款項及應計開支		258,248	234,398
已收取按金		52,423	48,254
衍生財務工具		—	2,222
計息銀行及其他借貸		1,002,751	711,905
應付稅項		25,508	25,704
流動負債總額		<u>1,340,346</u>	<u>1,024,063</u>
流動負債淨額		<u>(432,509)</u>	<u>(23,568)</u>
總資產減流動負債		<u>4,630,691</u>	<u>4,456,598</u>
非流動負債			
應付一名董事款項		5,435	14,821
遞延稅項負債		615,926	583,142
非流動負債總額		<u>621,361</u>	<u>597,963</u>
資產淨值		<u>4,009,330</u>	<u>3,858,635</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		41,804	41,804
儲備		2,998,587	2,828,516
擬派末期股息	7	20,902	27,172
非控股股東權益		<u>3,061,293</u>	<u>2,897,492</u>
權益總額		<u>4,009,330</u>	<u>3,858,635</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。

持續經營

本集團於報告期末之流動負債淨額約為432,509,000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」)截至二零一一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－首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂本財務工具：呈列－供股之分類
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號之修訂本最低資金要求之預付款項
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
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本

除下文所進一步闡釋有關香港會計準則第24號(經修訂)、香港財務報告準則第3號之修訂本、納入二零一零年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之影響外，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。

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) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關於關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或業績表現概無構成任何影響。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財政狀況或業績表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併之或然代價。

另外，修訂限制非控股權益計量選擇的範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益成份，方可以公平值或以現時的擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之一切其他成份均以收購日期之公平值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的付款獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：修訂闡明其他全面收益各成份的分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各成份的分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

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—嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露—財務資產之轉移 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露—抵銷財務資產與財務負債 ⁴
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之修訂本財務工具及香港財務報告準則第7號—香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列 ³
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：相關資產的收回 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂本財務工具：呈列—抵銷財務資產與財務負債
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 ⁴

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

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*財務工具：確認及計量*之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務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號規定之財務資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就財務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號財務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財務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，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非於其他全面收入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。

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，亦包括香港（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。

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號及香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

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(修訂本)改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類(或重新使用)至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採用此等修訂。

香港會計準則第12號(修訂本)闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂引入可推翻推定，運用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售收回的基準釐定。此外，修訂納入香港(常務詮釋委員會)一詮釋第21號*所得稅—已重估非折舊資產的收回*早前所載規定，即運用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應總是按銷售基準計量。本集團預期自二零一二年一月一日起採納香港會計準則第12號(修訂本)。該修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

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。經修訂準則引入界定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。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及養老金固定收益計劃的披露。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)。

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(二零一零年：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(二零一零年：無)。

截至二零一一年及二零一零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		公司及其他		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>173,015</u>	<u>146,592</u>	<u>20,386</u>	<u>18,143</u>	<u>(51,851)</u>	<u>52,841</u>	<u>-</u>	<u>(2,222)</u>	<u>141,550</u>	<u>215,354</u>
分類業績	<u>129,593</u>	<u>129,868</u>	<u>(15,977)</u>	<u>(14,109)</u>	<u>(52,907)</u>	<u>48,509</u>	<u>(61,868)</u>	<u>(2,249)</u>	<u>(1,159)</u>	<u>162,019</u>
對賬：										
貸款及應收款項之 利息收入									3,365	3,257
其他收益									244,075	559,111
融資成本									(10,512)	(7,446)
除稅前溢利									<u>235,769</u>	<u>716,941</u>
分類資產	<u>5,025,616</u>	<u>4,740,095</u>	<u>46,620</u>	<u>105,797</u>	<u>504,323</u>	<u>336,538</u>	<u>394,478</u>	<u>298,231</u>	<u>5,971,037</u>	<u>5,480,661</u>
資產總值									<u>5,971,037</u>	<u>5,480,661</u>
分類負債	<u>80,114</u>	<u>162,606</u>	<u>17,277</u>	<u>14,146</u>	<u>77,963</u>	<u>95</u>	<u>12,855</u>	<u>13,291</u>	<u>188,209</u>	<u>190,138</u>
對賬：										
未分配之負債									1,773,498	1,431,888
負債總額									<u>1,961,707</u>	<u>1,622,026</u>
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,027	2,053	1,072	1,155	-	-	953	991	4,052	4,199
投資物業之公平值變動 於全面收益表確認之	228,718	534,793	-	-	-	-	-	-	228,718	534,793
減值虧損	47,279	130	-	7,800	-	-	-	30	47,279	7,960
資本開支*	<u>325,452</u>	<u>23,023</u>	<u>338</u>	<u>393</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>325,790</u>	<u>23,416</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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售予外界客戶之收入	<u>(13,713)</u>	<u>74,170</u>	<u>155,263</u>	<u>141,184</u>	<u>141,550</u>	<u>215,354</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	<u>3,919,473</u>	<u>609,438</u>	<u>1,141,163</u>	<u>3,870,058</u>	<u>5,060,636</u>	<u>4,479,496</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	173,015	147,377
服務式住宅及物業管理	20,386	18,143
公平值(虧損)/收益，淨額：		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	(78,390)	41,920
衍生財務工具	3,139	(1,947)
上市投資之股息收入	6,199	5,194
可供出售投資之利息收入	<u>17,201</u>	<u>4,667</u>
	<u>141,550</u>	<u>215,354</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	3,365	3,257
出售物業、廠房及設備項目之收益	2,899	13,886
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	991	-
其他	<u>11,467</u>	<u>10,432</u>
	<u>18,722</u>	<u>27,575</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已提供服務成本	48,076	27,004
折舊	4,045	4,190
預付土地租賃款項攤銷	7	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	162	77
核數師酬金	650	688
貿易應收款項減值*	12	130
其他應收款項減值*	-	30
可供出售投資減值*	-	7,800
就物業、廠房及設備確認減值虧損*	47,267	-
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	20,034	18,860
匯兌差額，淨額	7,925	1,724
	<u>18,192</u>	<u>13,373</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	18,192	13,373
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	202	180
	<u>18,394</u>	<u>13,553</u>

* 在綜合全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一一年十二月三十一日，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(二零一零年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	10,512	7,446

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% (二零一零年：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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項開支	1,548	1,324
以往年度(超額撥備)/撥備不足	(2,618)	874
即期稅項－中國內地		
本年度稅項開支	14,696	14,491
遞延稅項	32,784	(12,443)
本年度稅項開支總額	<u>46,410</u>	<u>4,246</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支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

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>

二零一零年

	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>247,444</u>	<u>469,497</u>	<u>716,941</u>
按適用稅率計算之稅項	40,828	117,374	158,202
就過往年度即期稅項作出之調整	874	–	874
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率	–	(2,170)	(2,170)
毋須繳稅收入	(40,600)	(106,167)	(146,767)
不可扣稅支出	2,343	5,431	7,774
未確認稅項虧損	784	23	807
動用過往年度稅項虧損	(438)	–	(438)
中國土地增值稅項之影響	–	(13,658)	(13,658)
其他	(378)	–	(378)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>3,413</u>	<u>833</u>	<u>4,246</u>

7. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中期股息－每股普通股0.45港仙(二零一零年：0.35港仙)	18,812	14,631
擬派末期股息－每股普通股0.5港仙(二零一零年：0.65港仙)	20,902	27,172
	<u>39,714</u>	<u>41,803</u>

待股東於本公司將於二零一二年五月二十八日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一二年六月二十八日或前後寄發予於二零一二年五月二十八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溢利約172,435,000港元(二零一零年：512,204,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一零年：4,180,371,092股)計算。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股基本盈利並沒有被調整。

9. 貿易應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	13,744	12,713
減值撥備	(5,855)	(5,843)
	<u>7,889</u>	<u>6,870</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內	2,327	1,013
一至兩個月	759	340
兩至三個月	-	237
三個月以上	4,803	5,280
	<u>7,889</u>	<u>6,870</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	5,843	5,713
已確認之減值虧損	12	130
於十二月三十一日	<u>5,855</u>	<u>5,843</u>

於二零一一年十二月三十一日，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5,855,000港元(二零一零年：5,843,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,855,000港元(二零一零年：5,843,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期亦未作減值	3,085	1,353
逾期少於一個月	69	237
逾期一至三個月	10	448
逾期超過三個月	4,725	4,832
	<u>7,889</u>	<u>6,870</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內	538	1,281
一至兩個月	101	2
兩至三個月	38	-
三個月以上	739	297
	<u>1,416</u>	<u>1,580</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

本公司將於二零一二年五月二十四日至二零一二年五月二十八日(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。如欲符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票以及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，須於二零一二年五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

由於全球及本港經濟動盪，整體而言，二零一一年對本集團而言實為充滿挑戰之一年。於回顧年度內，本集團錄得淨溢利約189,000,000港元(二零一零年：713,000,000港元)。

物業投資

香港

香港投資物業主要包括若干零售商舖，工業及辦公單位。於過往數年，新公司成立及首次公開發售不斷上揚，故帶動對辦公物業之需求。為豐富物業投資組合，本集團於年內以代價約161,000,000港元收購優質物業。此外，本集團亦以代價112,500,000港元收購225個貨車車位。實際上，投資物業持續貢獻穩定租金收入約40,000,000港元(二零一零年：30,000,000港元)。

中國上海

本集團於中國上海之物業分別包括約182幢獨立式花園屋及126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，廣為外商駐上海人員所接納且其平均入住率通常為90%左右。該等物業帶來穩定租金收入約133,000,000港元(二零一零年：117,000,000港元)，較去年增長14%。

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。另一幅土地位於斗門商業區，面積約94,111平方米，現正在策劃籌備及設計中。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

歐洲國家之債務問題日益惡化及美國債務評級下降，導致二零一一年全球金融市場動盪不安。有鑑於此，本集團採取更加審慎態度以約212,000,000港元購入可供出售投資，平均票據息率約為10%。然而，於二零一一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78,000,000港元(二零一零年：收益40,000,000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，本集團於二零一一年十二月三十一日以高流動性股權投資及可供出售投資423,000,000港元(二零一零年：327,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一一年十二月三十一日之現金及現金等值項目為154,000,000港元(二零一零年：221,000,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,003,000,000港元(二零一零年：712,000,000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1,003,000,000港元(二零一零年：712,000,000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5,012,000,000港元(二零一零年：4,571,000,000港元)計算，本集團於二零一一年十二月三十一日之資產負債比率約為20%(二零一零年：16%)。

僱員及酬金政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用約270名僱員，其中215名在中國，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

歐元區危機加劇及美國債務評級下調，對環球市場帶來若干不明朗因素。解決歐元區主權債務危機及美國經濟問題或需時較長。因此，本集團認為中期而言，全球經濟仍將持續不明朗。

與此同時，預期內地經濟增長仍較眾多其他經濟體系快速。根據中國國家統計局統計之資料，二零一一年國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣47.16萬億元，較二零一零年增長9.2%。為維持經濟增長，中國政府繼續採取措施遏制通脹加劇。綜上所述，本集團堅信，長遠而言，內地仍為全球經濟起到穩定作用。

由於外圍環境不斷惡化及香港特區政府實施控制措施，導致物業市場增長受到抑制。然而，財富的增加(尤其是中國)已吸引國際知名零售商及製造商進駐香港，加上過往數年成立之新公司以及辦公室由中央商業區(「中央商業區」)搬遷至不同地區，預期對本集團辦公物業之需求將維持穩定及向好。

本集團將遵循審慎之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以透過關注具可觀前景之投資商機達致擴大股東財富之目標。

企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司之董事(「董事」)認為，截至二零一一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。

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。

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、黃艷森、盧益榮及徐家華。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，本集團截至二零一一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，董事已於截至二零一一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。

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)。本公司之二零一一年年報(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，二零一二年三月二十三日

* 僅供識別