

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	3	215,354	228,671
銷售成本		(29,145)	(25,358)
毛利		186,209	203,313
其他收入及收益	3	27,575	37,522
投資物業之公平值收益		534,793	512,521
出售投資物業之收益／(虧損)		3,481	(18,849)
經營及行政開支		(27,671)	(34,064)
融資成本	5	(7,446)	(6,826)
除稅前溢利	4	716,941	693,617
稅項	6	(4,246)	(168,152)
年內溢利		712,695	525,465
其他全面收入			
可供出售投資公平值變動		1,846	7,871
因換算海外業務而產生之匯兌差額		119,747	29,428
本年度其他全面收入		121,593	37,299
本年度全面收益總額		834,288	562,764
應佔年內溢利：			
本公司股東		512,204	423,999
非控股股東權益		200,491	101,466
		712,695	525,465
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		633,275	458,581
非控股股東權益		201,013	104,183
		834,288	562,764
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	12.25港仙	10.14港仙

綜合財務狀況報表

二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	353,855	348,170	341,454
投資物業	4,125,200	3,480,050	3,024,870
預付土地租賃款項	441	450	459
可供出售投資	670	46,818	38,572
非流動資產總值	<u>4,480,166</u>	<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	281,851
貿易應收款項	6,870	7,092	7,767
預付款項、按金及其他應收款項	80,827	42,773	55,078
可供出售投資	92,208	-	-
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	236,845	160,043	57,985
股票掛鈎票據	-	-	11,668
衍生財務工具	-	76	-
已抵押存款	80,854	76,847	133,202
現金及現金等值項目	221,040	241,905	136,210
流動資產總值	<u>1,000,495</u>	<u>810,587</u>	<u>684,356</u>
資產總值	<u>5,480,661</u>	<u>4,686,075</u>	<u>4,089,711</u>
流動負債			
貿易應付款項	1,580	1,991	1,427
其他應付款項及應計開支	234,398	242,802	232,668
已收取按金	48,254	45,313	46,043
衍生財務工具	2,222	351	21,222
計息銀行及其他借貸	711,905	693,016	730,836
應付稅項	25,704	20,957	19,798
流動負債總額	<u>1,024,063</u>	<u>1,004,430</u>	<u>1,051,994</u>
流動負債淨額	<u>(23,568)</u>	<u>(193,843)</u>	<u>(367,638)</u>
總資產減流動負債	<u>4,456,598</u>	<u>3,681,645</u>	<u>3,037,717</u>
非流動負債			
應付一名董事款項	14,821	24,380	33,610
遞延稅項負債	583,142	595,585	439,354
非流動負債總額	<u>597,963</u>	<u>619,965</u>	<u>472,964</u>
資產淨值	<u>3,858,635</u>	<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	41,804
儲備	2,828,516	2,237,044	1,811,906
擬派末期股息	27,172	20,902	18,812
	<u>2,897,492</u>	<u>2,299,750</u>	<u>1,872,522</u>
非控股股東權益	961,143	761,930	692,231
權益總額	<u>3,858,635</u>	<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。

持續經營

本集團於報告期末之流動負債淨額約為23,568,000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

由二零一零年一月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零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。

凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。

附屬公司之虧損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)。

於二零一零年一月一日前之綜合基準

若干上述規定已按未來適用法應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合基準結轉：

- 於二零一零年一月一日前收購非控股股東權益(前稱少數股東權益)乃按母公司實體延伸法入賬處理，據此，代價與應佔所收購淨資產之賬面值之差額乃於商譽中確認。
- 本集團所產生之虧損歸屬於非控股股東權益，直至結餘被削減至零。任何進一步額外虧損歸屬於母公司，惟非控股股東權益擁有彌補該等虧損之約束性責任除外。於二零一零年一月一日前之虧損並未於非控股股東權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔資產淨值比例入賬處理保留投資。並無重列有關投資於二零一零年一月一日之賬面值。

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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
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—首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂本股份基礎付款—集團現金結算股份基礎付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂本財務工具：確認及計量—合資格對沖項目
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
納入於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進之 香港財務報告準則第5號之修訂本	香港財務報告準則第5號之修訂本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
二零零九年香港財務報告準則之改進	於二零零九年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本
香港詮釋第4號修訂本	香港詮釋第4號之修訂本租賃—釐定香港土地租賃之租期
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對載有即時償還條款之定期貸款之分類

除下文所進一步闡釋有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、納入二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂本及香港詮釋第4號(於二零零九年十二月經修訂)以及香港詮釋第5號之影響外，採納該等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) 香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對企業合併之會計處理引入若干變動，該等變動影響非控股股東權益之初步計量、交易成本之會計處理、或然代價及分階段達成之企業合併之初步確認及隨後計量。該等變動將影響已確認商譽之金額、收購發生期間之報告業績及未來報告業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定未失去控制權之附屬公司之擁有權權益變動按權益交易入賬處理。因此，該等變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。除此以外，經修訂準則亦修改附屬公司產生之虧損及對附屬公司失去控制權之會計處理方法。隨後相應修訂涉及多項準則，包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資以及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入之變動乃未來應用，並影響於二零一零年一月一日後之收購、失去控制權及與非控股股東權益之交易之會計處理。

(b) 於二零零九年五月頒佈之二零零九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。採納若干修訂導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定僅導致於財務狀況報表內確認資產之支出，方可分類為投資業務之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪去有關土地租賃分類之特定指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第17號之一般指引分類為經營或融資租賃。

香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃之租期之修訂本乃根據納入二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第17號租賃之修訂本而修改。按照此項修訂，香港詮釋第4號之範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃，包括被分類為融資租賃之土地租賃。因此，此詮釋適用於按照香港會計準則第16號，香港會計準則第17號以及香港會計準則第40號列賬之所有物業租賃。

於採納該等修訂時，本集團已重新評估其位於香港與中國內地且過往分類為經營租賃之租賃。位於中國內地之租賃仍然分類為經營租賃。

(c) 香港－詮釋第5號財務報表之呈列－借款人對載有即時償還條款之定期貸款之分類

本集團應用香港－詮釋第5號並更改對載有即時償還條款之定期貸款之分類。定期貸款乃須於特定日期或一段時間內分期償還之貸款。於過往年度，定期貸款根據預定償還日期於綜合財務狀況報表分類。採納香港－詮釋第5號規定，若定期貸款之貸款協議包含凌駕性之即時償還條款，給予貸款人權利可無條件地隨時要求償還貸款，則須分類為流動負債。此外，此等定期貸款之合約到期分析經已修訂。

採納香港－詮釋第5號之影響概要

採納上述香港－詮釋第5號對本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況報表之影響如下：

	於 二零零九年 一月一日 (原先呈列) 千港元	香港－詮釋 第5號之影響 千港元	於 二零零九年 一月一日 (重列) 千港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 (原先呈列) 千港元	香港－詮釋 第5號之影響 千港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 (重列) 千港元
流動負債						
計息銀行及其他借貸	172,581	558,255	730,836	91,756	601,260	693,016
非流動負債						
計息銀行及其他借貸	558,255	(558,255)	-	601,260	(601,260)	-
對負債之影響總額	<u>730,836</u>	<u>-</u>	<u>730,836</u>	<u>693,016</u>	<u>-</u>	<u>693,016</u>

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－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 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號之修訂本財務工具： 披露－財務資產之財務轉移 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產收回 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
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 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 修訂本最低資金要求之預付款項 ³
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 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對二零一零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3號及香港會計準則第27號之修訂本於二零一零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1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂本於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均各自設有過渡性條文。

- 1 於二零一零年二月一日或之後開始年度期間生效
- 2 於二零一零年七月一日或之後開始年度期間生效
- 3 於二零一一年一月一日或之後開始年度期間生效
- 4 於二零一一年七月一日或之後開始年度期間生效
- 5 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效
- 6 於二零一二年一月一日或之後開始年度期間生效

不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響之變動之進一步資料如下：

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：相關資產收回」。在投資物業乃以公平值計量之情況下，該修訂對現有準則中有關計量遞延稅項資產或負債之原則作出豁免。該修訂於二零一二年一月一日或之後之年度期間生效。預期該修訂對本集團之財務報表並無重大影響。管理層正評估上述準則之影響，且尚未能列出其可能對本集團之綜合財務報表產生之有關影響(如有)。

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」)。修訂產生之變動僅影響透過公平值期權(「公平值期權」)按公平值入賬並於收益表處理之財務負債之計量。就該等公平值期權負債而言，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。香港會計準則第39號有關負債之所有其他規定均適用於香港財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋按公平值期權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、終止確認及財務資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義。本集團預期自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第24號(經修訂)，可比較關連人士披露將作出相應修訂。

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載列若干香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一一年一月一日起採納該等修訂。各準則有獨立過渡性條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策之變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團之政策產生重大影響之修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號企業合併：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號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於收購日期為採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行之企業合併之或然代價。
- (b) 香港會計準則第1號財務報表之呈列：闡明有關權益各成份之其他全面收入分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- (c) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：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號所作出之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(以較早者為準)應用。

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。本集團現有以下五個(二零零九年：五個)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；
- (d) 電子產品分類為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、應付一名董事款項以及應付稅項，原因為該等負債乃按集團基準管理。

年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零零九年：無)。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度

	提供服務式住宅及										總額	
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他			
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年		
	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	千港元	
分類收入：												
銷售予外界客戶	146,592	143,885	18,143	16,885	52,841	67,687	-	214	(2,222)	-	215,354	228,671
分類業績	129,868	113,221	(14,109)	(13,663)	48,509	43,657	-	(4,489)	(2,249)	11,674	162,019	150,400
貸款及應收款項之												
利息收入											3,257	1,524
未分配之收益											559,111	548,519
融資成本											(7,446)	(6,826)
除稅前溢利											716,941	693,617

	提供服務式住宅及										總額	
	物業投資		物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他			
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年		
	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	千港元	
分類資產	4,740,095	4,111,051	105,797	129,424	336,538	328,148	-	476	298,231	116,976	5,480,661	4,686,075
資產總值											5,480,661	4,686,075
分類負債	162,606	163,541	14,146	10,434	95	514	-	3,179	13,291	8,164	190,138	185,832
未分配之負債											1,431,888	1,438,563
負債總額											1,622,026	1,624,395
其他分類資料：												
折舊及攤銷	2,086	1,567	768	688	-	-	-	26	992	1,282	3,846	3,563
投資物業之公平值變動	534,793	512,521	-	-	-	-	-	-	-	-	534,793	512,521
貿易應收款項之												
減值虧損	500	473	-	-	-	-	-	-	-	-	500	473
於全面收益表確認之												
減值虧損	-	-	7,800	-	-	-	-	-	-	-	7,800	-
資本開支*	22,007	5,629	427	944	-	-	-	-	4	1,789	22,438	8,362

* 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

	香港		中國內地		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售予外界客戶之收入	<u>74,170</u>	<u>92,857</u>	<u>141,184</u>	<u>135,814</u>	<u>215,354</u>	<u>228,671</u>
非流動資產	<u>609,438</u>	<u>427,232</u>	<u>3,870,058</u>	<u>3,401,438</u>	<u>4,479,496</u>	<u>3,828,670</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，並無客戶佔收入總額10%或以上。

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及遞延稅項資產。

3. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	147,377	143,885
服務式住宅及物業管理	18,143	16,885
銷售貨品	-	214
公平值(虧損)/收益淨額：		
股票掛鈎票據	-	15,632
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	41,920	24,627
衍生財務工具	(1,947)	20,947
上市投資之股息收入	5,194	3,361
可供出售投資之利息收入	4,667	3,120
	<u>215,354</u>	<u>228,671</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	3,257	1,524
出售物業、廠房及設備項目之收益	13,886	24,906
其他	10,432	11,092
	<u>27,575</u>	<u>37,522</u>

4. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已出售存貨成本	—	614
已提供服務成本	27,004	24,744
折舊	4,190	3,554
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	77	596
核數師酬金	688	650
貿易應收款項減值*	130	473
其他應收款項減值*	30	—
可供出售投資減值*	7,800	—
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	18,860	15,080
匯兌虧損／(收益)淨額	1,724	(4,149)
	<u>13,373</u>	<u>14,440</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	13,373	14,440
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	180	228
	<u>13,553</u>	<u>14,668</u>

* 在綜合全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
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>7,446</u>	<u>6,826</u>

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% (二零零九年：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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項開支	1,324	—
以往年度撥備不足	874	29
即期稅項－中國內地		
本年度稅項開支	14,491	11,892
遞延稅項	<u>(12,443)</u>	<u>156,231</u>
本年度稅項開支總額	<u><u>4,246</u></u>	<u><u>168,152</u></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
由本地機構或特定省份頒佈之較低稅率	—	(2,170)	(2,170)
毋須繳稅收入	(40,600)	(106,362)	(146,962)
不可扣稅支出	2,343	5,469	7,812
未確認稅項虧損	784	23	807
過往年度已動用稅項虧損	(438)	—	(438)
中國土地增值稅項之影響	—	(13,501)	(13,501)
其他	<u>(378)</u>	<u>—</u>	<u>(378)</u>
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u><u>3,413</u></u>	<u><u>833</u></u>	<u><u>4,246</u></u>

二零零九年

	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>245,033</u>	<u>448,584</u>	<u>693,617</u>
按適用稅率計算之稅項	40,430	112,146	152,576
就過往年度即期稅項作出之調整	29	-	29
由本地機構或特定省份頒佈之較低稅率	-	(106,427)	(106,427)
毋須繳稅收入	(60,176)	(5,350)	(65,526)
不可扣稅支出	21,398	3,865	25,263
未確認稅項虧損	816	195	1,011
過往年度已動用稅項虧損	(163)	-	(163)
中國土地增值稅項之影響	-	162,857	162,857
其他	<u>(1,468)</u>	<u>-</u>	<u>(1,468)</u>
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u>866</u>	<u>167,286</u>	<u>168,152</u>

7. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息－每股普通股0.35港仙(二零零九年：0.3港仙)	14,631	12,541
擬派末期股息－每股普通股0.65港仙(二零零九年：0.5港仙)	<u>27,172</u>	<u>20,902</u>
	<u>41,803</u>	<u>33,443</u>

截至二零一零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年內本公司普通權益持有人應佔溢利約512,204,000港元(二零零九年：423,999,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零九年：4,180,371,092股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年內溢利計算。計算所用之普通股加權平均數與計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目相同，並假設普通股加權平均數已於所有潛在攤薄普通股被視為行使或轉換為普通股時獲無償發行。

截至二零一零年及二零零九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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項	12,713	12,805
減值	<u>(5,843)</u>	<u>(5,713)</u>
	<u>6,870</u>	<u>7,092</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。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	1,013	1,111
一至兩個月	340	705
兩至三個月	237	318
三個月以上	<u>5,280</u>	<u>4,958</u>
	<u>6,870</u>	<u>7,092</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	5,713	5,240
已確認之減值虧損	<u>130</u>	<u>473</u>
	<u>5,843</u>	<u>5,713</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5,843,000港元(二零零九年：5,713,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,843,000港元(二零零九年：5,713,000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。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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期亦未作減值	1,353	1,816
逾期少於一個月	237	318
逾期一至三個月	448	405
逾期超過三個月	4,832	4,553
	<u>6,870</u>	<u>7,092</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關係之獨立客戶有關。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。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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	1,281	1,899
一至兩個月	2	2
兩至三個月	-	-
三個月以上	297	90
	<u>1,580</u>	<u>1,991</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所進一步解釋，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結餘之呈列方式經已修訂以符合新規定。因此，若干可比較金額已獲重新分類及重列，以符合本年度之呈列方式。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月四日至二零一一年五月五日(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，須於二零一一年五月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，二零一零年對本集團而言實為充滿挑戰而又充實的一年。於回顧年度內，本集團錄得純利約713,000,000港元(二零零九年：525,000,000港元)，較去年增長35.81%。

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。於回顧年度內，新公司成立及首次公開發售以及集資活動不斷上揚，故帶動對辦公室之需求。鑑於此等因素及為把握潛在物業升值商機並擴大日後出租物業之租金收入之穩定來源，本集團以代價44,000,000港元收購一處優質商業物業。此外，本集團亦訂立一項買賣協議，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30,000,000港元(二零零九年：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個酒店服務式住宅單位，乃以「溫莎國際」之名稱經營。該等物業帶來穩定租金收入約117,000,000港元(二零零九年：114,000,000港元)較去年增長2.63%。本集團之物業廣為外商駐上海人員所接納，因此本集團之商標「溫莎國際」乃上海優質別墅及酒店服務式住宅之標誌。

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

二零一零年全球金融市場動盪不安。由於歐洲主權債務信用評級下降，故二零一零年上半年市況並不明朗。隨著各國政府不斷採取措施挽救經濟，金融市場於本年度下半年出現反彈，而恒生指數收市超越23,000點，較年初上升5%以上。因此，於二零一零年十二月三十一日，將投資組合按市值計算時，本集團投資分類錄得公平值淨收益40,000,000港元(二零零九年：61,000,000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，本集團於二零一零年十二月三十一日以高流動性股權投資及可供出售投資之形式維持流動性資產327,000,000港元(二零零九年：160,000,000港元)。本集團於二零一零年十二月三十一日之現金及現金等值項目為221,000,000港元(二零零九年：242,000,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為712,000,000港元(二零零九年：693,000,000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。按銀行及其他借貸總額712,000,000港元(二零零九年：693,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額約4,571,000,000港元(二零零九年：3,755,000,000港元)計算，本集團於二零一零年十二月三十一日之資產負債比率約為16%(二零零九年：18%)。

僱員及酬金政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用約280名僱員，其中230名在中國，而50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，以挽留優秀員工。

展望

鑒於突尼斯政府近期之變動，中東及北非近期之緊張局勢，以及市場對全球油價之投機，本集團預期全球市場依然敏感，而二零一一年對各業務行業而言亦將為充滿挑戰的一年。

根據中國國家統計局之資料，二零一零年國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣39,783,300,000,000元，較二零零九年增長10.3%。實際上，中國超越日本成為全球第二大經濟體。然而，本集團預期，短期內政策會逐步收緊流動資金，以抑制價格壓力及資產泡沫。儘管如此，本集團認為，中國所有宏觀調控政策之最終目標為改善貧富懸殊及減少地區經濟增長之差距。本集團相信，長遠而言，所有調控措施將最終為中國經濟之未來發展奠定堅實基礎。

於二零一零年，香港實質本地生產總值增長6.8%。由於香港擁有良好之業務基礎及完善之配套設施，其經濟預期將得以改善。此外，憑藉祖國之支持，香港亦成為人民幣之離岸結算中心。由於新公司成立及首次公開發售以及集資活動不斷上揚帶動對辦公室之需求，故辦公室行業之前景樂觀。

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，截至二零一零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。

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，董事已於截至二零一零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，本集團截至二零一零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)。本公司之二零一零年年報(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，二零一一年三月十八日

* 僅供識別