

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)

截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	3	77,319	353,493
銷售成本		<u>(43,033)</u>	<u>(38,427)</u>
毛利		34,286	315,066
其他收入及收益	3	20,729	74,807
外幣匯兌差額，淨額		(18,766)	(6,868)
投資物業之公平值收益，淨額		1,332,783	388,777
經營及行政開支		(46,869)	(51,755)
融資成本	5	<u>(27,453)</u>	<u>(21,024)</u>
除稅前溢利	4	1,294,710	699,003
所得稅支出	6	<u>(379,222)</u>	<u>(52,215)</u>
年內溢利		<u>915,488</u>	<u>646,788</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他全面收益		
於其後重新分類至損益之其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	(1,727)	(7,266)
計入綜合全面損益表之收益之 重新分類調整－出售收益	(7,011)	(4,329)
	<u>(8,738)</u>	<u>(11,595)</u>
因換算海外業務之匯兌差額	(191,089)	(77,359)
	<u>(199,827)</u>	<u>(88,954)</u>
於其後重新分類至損益之其他全面 支出淨額及本年度其他全面支出 總額，扣除稅項	<u>(199,827)</u>	<u>(88,954)</u>
本年度全面收益總額	<u>715,661</u>	<u>557,834</u>
應佔年內溢利：		
本公司股東	659,603	480,088
非控股股東權益	255,885	166,700
	<u>915,488</u>	<u>646,788</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	526,293	420,284
非控股股東權益	189,368	137,550
	<u>715,661</u>	<u>557,834</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	8 <u>15.78港仙</u>	<u>11.48港仙</u>

綜合財務狀況報表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		337,779	354,918
投資物業		7,688,550	6,580,700
預付土地租賃款項		400	408
會所債券		670	670
可供出售投資		—	—
非流動資產總值		<u>8,027,399</u>	<u>6,936,696</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	9,440	8,374
預付款項、按金及其他應收款項		10,400	8,181
可供出售投資		—	288,108
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		1,129,176	693,130
已抵押存款		564	46,136
現金及現金價物		542,144	320,814
流動資產總值		<u>1,973,575</u>	<u>1,646,594</u>
資產總值		<u>10,000,974</u>	<u>8,583,290</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	906	1,503
其他應付款項及應計開支		215,337	335,887
已收取按金		60,057	56,317
衍生金融工具		52,691	—
計息銀行及其他借貸		1,854,332	1,340,416
應付稅項		43,203	39,152
流動負債總值		<u>2,226,526</u>	<u>1,773,275</u>
流動負債淨值		<u>(252,951)</u>	<u>(126,681)</u>
總資產減流動負債		<u>7,774,448</u>	<u>6,810,015</u>

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

非流動負債

應付一名董事款項

2,124

6,063

遞延稅項負債

1,023,490

702,545

非流動負債總值

1,025,614

708,608

資產淨值

6,748,834

6,101,407

權益

本公司股東應佔權益

已發行股本

41,804

41,804

儲備

5,244,087

4,772,139

非控股股東權益

5,285,891

4,813,943

1,462,943

1,287,464

權益總額

6,748,834

6,101,407

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」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其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披露規定編製。除投資物業及若干金融工具以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以港元（「港元」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

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」）截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動(下文附屬公司的會計政策所述)，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

1.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本 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	界定福利計劃：僱員供款 香港財務報告準則的多項修訂
香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進	香港財務報告準則的多項修訂

各項修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 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香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。

- 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港財務報告準則第13號公允值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號（而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於年內之投資物業收購並非為業務合併，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納香港聯合交易所有限公司頒佈有關財務資料披露的聯交所證券上市規則修訂本（參考香港公司條例（第622章））。對財務報表的主要影響載於財務報表內若干資料的呈列及披露。

1.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的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 ²
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)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ⁴
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28號(二零一一年) 修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則二零一二年 至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團

⁴ 於商定日期或之後開始的年度生效

預期適用於本集團的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，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定。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。本集團正評估該準則的影響。

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)修訂本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)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。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，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂將於二零一六年一月一日採納，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂本，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。

香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及

(iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益及其他全面收益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

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號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故預期於二零一六年一月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下四個(二零一四年：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，而此乃經調整之自經營業務除稅前溢利／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、投資物業之公平值收益／虧損、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（二零一四年：無）。

截至二零一五年及二零一四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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	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>191,508</u>	<u>193,634</u>	<u>24,121</u>	<u>24,740</u>	<u>(138,310)</u>	<u>135,119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77,319</u>	<u>353,493</u>
分類業績	<u>133,531</u>	<u>151,872</u>	<u>1,171</u>	<u>(7,332)</u>	<u>(151,249)</u>	<u>132,790</u>	<u>(14,802)</u>	<u>(20,887)</u>	<u>(31,349)</u>	<u>256,443</u>
對賬：										
貸款及應收款項之利息收入									2,584	3,396
投資物業之公平值收益，淨額	1,332,783	388,777	-	-	-	-	-	-	1,332,783	388,777
其他收益									18,145	71,411
融資成本									(27,453)	(21,024)
除稅前溢利									<u>1,294,710</u>	<u>699,003</u>

	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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元								
分類資產	8,442,922	7,341,351	55,219	64,767	1,270,530	1,108,164	232,303	69,008	10,000,974	8,583,290
資產總值									10,000,974	8,583,290
分類負債	164,303	167,845	17,163	18,560	69,713	123,848	13,947	11,556	265,126	321,809
<i>對賬：</i>										
未分配之負債									2,987,014	2,160,074
負債總額									3,252,140	2,481,883
其他分類資料：										
折舊及攤銷	4,686	4,691	907	1,004	-	-	847	734	6,440	6,429
投資物業之公平值收益淨額	1,332,783	388,777	-	-	-	-	-	-	1,332,783	388,777
公平值(虧損)/收益 淨額之公平值入賬 並於收益表處理之										
股權投資	-	-	-	-	(130,326)	90,005	-	-	(130,326)	90,005
公平值虧損淨額之 衍生金融工具	-	-	-	-	(52,691)	-	-	-	(52,691)	-
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	3,789	-	3,789
資本開支*	16,834	24,979	1,229	1,055	-	-	23	2,212	18,086	28,246

* 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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售予外界客戶 之收入	<u>(72,756)</u>	<u>196,078</u>	<u>150,075</u>	<u>157,415</u>	<u>77,319</u>	<u>353,493</u>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

(b)	香港		中國內地		總額	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產	<u>2,634,631</u>	<u>2,467,452</u>	<u>5,392,098</u>	<u>4,468,574</u>	<u>8,026,729</u>	<u>6,936,026</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具。

3. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	191,508	192,299
服務式住宅及物業管理	24,121	24,740
公平值(虧損)／收益之公平值入賬		
按並於收益表處理之股權投資，淨額	(130,326)	90,005
公平值虧損之衍生金融工具，淨額	(52,691)	–
上市投資之股息收入	31,226	28,743
可供出售投資之利息收入	13,481	17,706
	<u>77,319</u>	<u>353,493</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	2,584	3,396
出售物業、廠房及設備項目之收益	263	–
可供出售投資公平值收益		
(於出售時轉撥自權益)	7,011	4,329
豁免其他應付款項及應計開支	–	3,027
其他	10,871	64,055
	<u>20,729</u>	<u>74,807</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售成本	43,033	38,427
折舊	6,432	6,421
預付土地租賃款項攤銷	8	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	214	266
核數師酬金	680	650
可供出售投資減值*	—	3,789
出售物業、廠房及設備之(盈利)／虧損	(263)	42
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	21,257	20,508
外幣匯兌差額，淨額	18,766	6,868
	<u>23,583</u>	<u>24,934</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	23,583	24,934
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	246	236
	<u>23,829</u>	<u>25,170</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：

於二零一五年十二月三十一日，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(二零一四年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	<u>27,453</u>	<u>21,024</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% (二零一四年：16.5%)撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	5,738	5,497
以往年度撥備不足／(超額)	513	(330)
即期－中國		
內地本年度稅項支出	14,096	19,970
遞延	<u>358,875</u>	<u>27,078</u>
本年度稅項支出總額	<u>379,222</u>	<u>52,215</u>

7. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期股息－每股普通股0.6港仙 (二零一四年：0.55港仙)	25,082	22,992
擬派末期股息－每股普通股0.7港仙 (二零一四年：0.7港仙)	<u>29,263</u>	<u>29,263</u>
	<u>54,345</u>	<u>52,255</u>

待股東於本公司將於二零一六年五月二十六日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一六年六月二十二日或前後寄發予於二零一六年六月一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659,603,000港元(二零一四年：480,088,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一四年：4,180,371,092股)計算。

由於本集團並無於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股，故本集團並無就攤薄而對截至二零一五年及二零一四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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項	15,226	14,163
減值	(5,786)	(5,789)
	<u>9,440</u>	<u>8,374</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。貿易應收款項為不計息。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一個月內	1,814	1,653
一至兩個月	741	648
兩至三個月	611	79
三個月以上	6,274	5,994
	<u>9,440</u>	<u>8,374</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	5,789	5,789
撇銷為無法收回之款項	(3)	—
	<u>5,786</u>	<u>5,789</u>
於十二月三十一日	<u>5,786</u>	<u>5,789</u>

於二零一五年十二月三十一日，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(二零一四年：5,789,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,786,000港元(二零一四年：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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
未逾期亦未作減值	1,814	1,653
逾期少於一個月	741	648
逾期一至三個月	611	79
逾期超過三個月	6,274	5,994
	<u>9,440</u>	<u>8,374</u>
	<u>9,440</u>	<u>8,374</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一個月內	519	819
一至兩個月	75	68
兩至三個月	21	—
三個月以上	291	616
	<hr/>	<hr/>
	906	1,503
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

11. 報告期後事件

誠如本公司於二零一六年二月十六日之公佈披露，於二零一六年二月十六日，本集團訂立買賣協議，以152,000,000港元之代價收購一家本公司間接非全資附屬公司。完成後，本集團於該間接非全資附屬公司之股權將由46.62%增至76.62%。

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) 由二零一六年五月二十四日至二零一六年五月二十六日(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，須於二零一六年五月二十三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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 由二零一六年六月二日至二零一六年六月六日(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，須於二零一六年六月一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

二零一五年是市場環境波動和充滿挑戰的一年。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減少約5%，香港的租金收入則相對穩定，而本集團的股票投資錄得虧損。由於本集團所持有的投資物業公平值升幅較二零一四年顯著增加(約243%)，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之全面收益總額較二零一四年同期增加(約28%)。

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約915,000,000港元(二零一四年：647,000,000港元)。

投資物業

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商舖及停車場。儘管近期香港的物業及租務市場表現疲弱，投資物業組合為本集團帶來穩定的租金收入約66,000,000港元(二零一四年：61,000,000港元)。

本集團位於香港黃竹坑道54號的建築地盤現已完成地基工程，現正在進行建造大樓的上蓋工程，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

本集團於中國上海擁有以「溫莎國際」之名經營三大項目之物業，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。其為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，且平均出租率經常達90%以上。該物業於二零一五年為本集團帶來穩定租金及管理費收入約150,000,000港元(二零一四年：156,000,000港元)。

中國珠海

本集團在中國珠海持有兩幅土地。

36,808平方米的前山商業用途土地，將用作興建商場及零售商舖。當地政府積極推動正在進行的拆遷工作，並提出新方案，容許拆遷戶作原地安置。政府會負責執行，而本集團亦願意先預付重置單位的建築費以支持政府的工作。政府會就本集團之預付建築費補償本集團，及與本集團討論補償的方法，例如通過增加建築物的容積率。

關於94,111平方米的斗門酒店及商業用途土地，本集團最近收到斗門當地政府的書面通知，因該區的城市規劃將有所改變，土地將改變為公園用地、防護綠地、文化設施用地和道路用地。政府表示無法批准本集團在該土地興建酒店及商場，並希望向本集團收回該土地(以收購或置換土地方式)。本集團已將有關事宜交予當地律師研究。管理層會盡最大努力維護本集團的權益。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一五年十分波動，導致本集團所持有的股權投資(股票)錄得公平值虧損。

本集團於二零一五年十二月三十一日持有高流動性股權投資約1,129,000,000港元。於二零一五年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨虧損約130,000,000港元，衍生金融工具之公平值淨虧損約53,000,000港元，及股息收入約31,000,000港元。

一部分本集團所持有的可供出售已上市債券投資已在二零一五年到期並被贖回，而本集團亦於在二零一五年期間出售其餘可供出售已上市債券投資。可供出售已上市債券於二零一五年帶來利息收入約13,000,000港元。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

本集團於二零一五年十二月三十一日止年度錄得淨外幣匯兌虧損約210,000,000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，本集團於二零一五年十二月三十一日以高流動性股權投資及／或債券投資約1,129,000,000港元(二零一四年：981,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一五年十二月三十一日之現金及現金價物約為542,000,000港元(二零一四年：321,000,000港元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,854,000,000港元(二零一四年：1,340,000,000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之法定押記作為抵押。按銀行及其他借貸總額約1,854,000,000港元(二零一四年：1,340,000,000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8,603,000,000港元(二零一四年：7,442,000,000港元)計算，本集團於二零一五年十二月三十一日之資產負債比率約為22%(二零一四年：18%)。

承諾

於二零一五年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約280,000,000港元(二零一四年：27,000,000港元)的款項。

僱員及酬金政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約230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

美國聯邦儲備局已在二零一五年十二月開始加息。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，中國經濟增長減慢可能會對香港租務市場有重大影響。

香港的投資物業(特別是小型住宅單位)在二零一五年末錄得市值下降。然而，香港政府官員表示不會在短期內撤銷物業市場的調控措施。加上潛在加息的情況下，本集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長，可能會錄得市值下降。

中國經濟增長已在減慢，而中國政府目標二零一六年國內生產總值增長為6.5%至7%。加上人民幣的潛在貶值、外資撤離中國及上海出租業務激烈的競爭，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主要的挑戰。

全球經濟(特別是中國和香港經濟)表現越趨動盪，特別因『政策市』而帶來了不確定性。本集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務及物業發展業務，並把握更多的投資機會。

報告期後事件

有關結算日期後的重大事件詳情載於第19頁附註11。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零一五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，本集團截至二零一五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，截至二零一五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)。本公司之二零一五年年報(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，二零一六年三月三十日

* 僅供識別