

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)

截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	263,774	77,319
銷售成本		<u>(43,839)</u>	<u>(43,033)</u>
毛利		219,935	34,286
其他收入及收益	3	20,052	20,729
外幣匯兌差額，淨額		1,144	(18,766)
投資物業之公平值收益，淨額		716,658	1,332,783
經營及行政開支		(44,933)	(46,869)
融資成本	5	(31,544)	(27,453)
除稅前溢利	4	881,312	1,294,710
所得稅支出	6	(196,558)	(379,222)
年內溢利		684,754	915,488

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 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)
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)
		-	(8,738)
因換算海外業務之匯兌差額		<u>(205,510)</u>	<u>(191,089)</u>
本年度其他全面支出		<u>(205,510)</u>	<u>(199,827)</u>
本年度全面收益總額		<u>479,244</u>	<u>715,661</u>
應佔年內溢利：			
本公司股東		516,430	659,603
非控股股東權益		168,324	255,885
		<u>684,754</u>	<u>915,488</u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		369,094	526,293
非控股股東權益		110,150	189,368
		<u>479,244</u>	<u>715,661</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>12.35港仙</u>	<u>15.78港仙</u>

綜合財務狀況報表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		327,870	337,779
投資物業		8,210,402	7,688,550
預付土地租賃款項		391	400
會所債券		670	670
可供出售投資		—	—
非流動資產總值		<u>8,539,333</u>	<u>8,027,399</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	13,725	9,440
預付款項、按金及其他應收款項		8,080	10,400
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		1,249,898	1,129,176
已抵押存款		353	564
現金及現金等值項目		437,286	542,144
流動資產總值		<u>1,991,193</u>	<u>1,973,575</u>
資產總值		<u>10,530,526</u>	<u>10,000,974</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	2,894	906
其他應付款項及應計開支		198,061	215,337
已收取按金		56,417	60,057
衍生金融工具		—	52,691
計息銀行及其他借貸		2,052,054	1,854,332
應付稅項		47,899	43,203
流動負債總值		<u>2,357,325</u>	<u>2,226,526</u>
流動負債淨值		<u>(366,132)</u>	<u>(252,951)</u>
總資產減流動負債		<u>8,173,201</u>	<u>7,774,448</u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債		
應付一名董事款項	1,772	2,124
遞延稅項負債	<u>1,149,696</u>	<u>1,023,490</u>
非流動負債總值	<u>1,151,468</u>	<u>1,025,614</u>
資產淨值	<u><u>7,021,733</u></u>	<u><u>6,748,834</u></u>
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	<u>5,631,391</u>	<u>5,244,087</u>
非控股股東權益	<u>5,673,195</u>	5,285,891
	<u>1,348,538</u>	<u>1,462,943</u>
權益總額	<u><u>7,021,733</u></u>	<u><u>6,748,834</u></u>

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。

除另有註明外,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。

持續經營

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於報告期末之流動負債淨額約為366,132,000港元(2015: 252,951,000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。

合併基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一六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的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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28號 (二零一一年)(修訂)	<i>投資實體：實行綜合入賬之例外規定</i>
香港財務報告準則第11號(修訂) 香港財務報告準則第14號 香港會計準則第1號(修訂) 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	<i>收購共同經營權益的入賬之修訂 監管遞延賬目 披露計劃 澄清折舊及攤銷的可接受之方法</i>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	<i>農業：生產性植物</i>
香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂)	<i>獨立財務報表中的權益法</i>
二零一二年至二零一四年週期之 年度改進	<i>若干香港財務報告準則之修訂</i>

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本並未對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

1.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無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2號(修訂)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號(修訂)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的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9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂)	對香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益的澄清 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七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 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

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號之最終版本，將金融工具項目之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號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。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。本集團目前正評估採納對本集團的影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以確認客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換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，關於履行績效責任、不同期間的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規定。二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，

以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。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15號。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已對採納香港財務報告準則第15號的影響進行初步評估。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。

於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下四個(二零一五年：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(二零一五年：無)。

截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	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：										
外界客戶之收入	<u>184,756</u>	<u>191,508</u>	<u>28,710</u>	<u>24,121</u>	<u>50,308</u>	<u>(138,310)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>263,774</u>	<u>77,319</u>
分類業績	<u>141,585</u>	<u>133,531</u>	<u>(823)</u>	<u>1,171</u>	<u>54,797</u>	<u>(151,249)</u>	<u>(19,413)</u>	<u>(14,802)</u>	<u>176,146</u>	<u>(31,349)</u>
對賬：										
貸款及應收款項之利息收入									1,631	2,584
投資物業之公平值收益，淨額	716,658	1,332,783	-	-	-	-	-	-	716,658	1,332,783
其他收益									18,421	18,145
融資成本									<u>(31,544)</u>	<u>(27,453)</u>
除稅前溢利									<u>881,312</u>	<u>1,294,710</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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
千港元										
分類資產	8,962,381	8,442,922	58,330	55,219	1,349,840	1,270,530	159,975	232,303	10,530,526	10,000,974
資產總值									10,530,526	10,000,974
分類負債	158,498	164,303	26,439	17,163	119	69,713	11,464	13,947	196,520	265,126
對賬：										
未分配之負債									3,312,273	2,987,014
負債總額									3,508,793	3,252,140
其他分類資料：										
折舊及攤銷	5,563	4,686	1,064	907	-	-	777	847	7,404	6,440
投資物業之公平值收益淨額	716,658	1,332,783	-	-	-	-	-	-	716,658	1,332,783
公平值虧損										
淨額之公平值入賬										
並於收益表處理之										
股權投資	-	-	-	-	(49,101)	(130,326)	-	-	(49,101)	(130,326)
公平值收益/(虧損)淨額之										
衍生金融工具	-	-	-	-	52,691	(52,691)	-	-	52,691	(52,691)
資本開支*	82,943	16,834	47	1,229	-	-	7	23	82,997	18,086

* 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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
千港元						
外界客戶之						
收入	120,203	(72,756)	143,571	150,075	263,774	77,319

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	2,904,519	2,634,631	5,634,144	5,392,098	8,538,663	8,026,729

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	184,756	191,508
服務式住宅及物業管理	28,710	24,121
公平值虧損之公平值入賬		
按並於收益表處理之股權投資，淨額	(49,101)	(130,326)
公平值收益／(虧損)之衍生金融工具	52,691	(52,691)
上市投資之股息收入	46,718	31,226
可供出售投資之利息收入	—	13,481
	263,774	77,319
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	1,631	2,584
出售物業、廠房及設備項目之收益	500	263
可供出售投資公平值收益 (於出售時轉撥自權益)	—	7,011
其他	17,921	10,871
	20,052	20,729

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售成本	43,839	43,033
折舊	7,395	6,432
預付土地租賃款項攤銷	9	8
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	182	214
核數師酬金 — 核數服務	680	680
出售物業、廠房及設備之盈利	(500)	(263)
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	27,039	21,257
外幣匯兌差額，淨額	(1,144)	18,766
	<u>25,446</u>	<u>23,829</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	25,176	23,583
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	270	246
	<u>25,446</u>	<u>23,829</u>

附註：

於二零一六年十二月三十一日，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(二零一五年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸、透支 和其他借貸之利息	<u>31,544</u>	<u>27,453</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% (二零一五年：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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	6,203	5,738
以往年度撥備(超額)／不足	(8)	513
即期－中國		
內地本年度稅項支出	12,654	14,096
遞延稅項	<u>177,709</u>	<u>358,875</u>
本年度稅項支出總額	<u>196,558</u>	<u>379,222</u>

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息－每股普通股0.6港仙 (二零一五年：0.6港仙)	25,082	25,082
擬派末期股息－每股普通股0.75港仙 (二零一五年：0.7港仙)	<u>31,353</u>	<u>29,263</u>
	<u>56,435</u>	<u>54,345</u>

待股東於本公司將於二零一七年五月二十六日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一七年六月二十二日或前後寄發予於二零一七年六月二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516,430,000港元(二零一五年：659,603,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一五年：4,180,371,092股)計算。

本集團並無於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度發行潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項	19,507	15,226
減值	(5,782)	(5,786)
	<u>13,725</u>	<u>9,440</u>

貿易應收款項主要包括物業租賃業務的應收款項，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內	2,404	1,814
一至兩個月	1,447	741
兩至三個月	1,209	611
三個月以上	8,665	6,274
	<u>13,725</u>	<u>9,440</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	5,786	5,789
撇銷為無法收回之款項	<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
於十二月三十一日	<u><u>5,782</u></u>	<u><u>5,786</u></u>

於二零一六年十二月三十一日，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5,782,000港元(二零一五年：5,786,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,782,000港元(二零一五年：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。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未逾期亦未作減值	2,404	1,814
逾期少於一個月	1,447	741
逾期一至三個月	1,209	611
逾期超過三個月	<u>8,665</u>	<u>6,274</u>
	<u><u>13,725</u></u>	<u><u>9,440</u></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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內	2,376	519
一至兩個月	351	75
兩至三個月	13	21
三個月以上	154	291
	<u>2,894</u>	<u>906</u>

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

於二零一七年三月二十二日，本集團訂立臨時買賣協議，以55,000,000港元之代價收購捷順發展有限公司（「捷順發展」）之全部已發行及流通之股本，其主要從事物業投資及持有一位於香港之物業，完成後，捷順發展將成為本公司之間接非全資附屬公司。

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) 由二零一七年五月二十三日（星期二）至二零一七年五月二十六日（星期五）（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，須於二零一七年五月二十二日（星期一）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) 由二零一七年六月五日（星期一）至二零一七年六月七日（星期三）（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，須於二零一七年六月二日（星期五）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

回顧年內，本集團錄得淨溢利約685,000,000港元(二零一五年：915,000,000港元)。

本集團在香港的租金收入錄得增長約5%。

本集團在上海的酒店式服務公寓單位及別墅的租金收入因出租率下跌而錄得下跌約10%。

本集團之股權投資錄得公平值虧損約49,000,000港元(二零一五年：虧損130,000,000港元)，及衍生金融工具錄得公平值溢利約53,000,000港元(二零一五年：虧損53,000,000港元)。股票投資錄得股息收入約47,000,000港元(二零一五年：31,000,000港元)。

如本公司於二零一六年六月二十四日之公告之披露，一項在中國內地的投資物業於截至二零一六年六月三十日止六個月之損益表錄得約253,000,000港元的遞延稅項入賬，此乃商業目的及商業模式的轉變，目的為作長期投資及出租用途，而非通過出售。

由於本集團所持有的投資物業公平值收益較二零一五年顯著減少(約46%)，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利較二零一五年同期顯著減少(約25%)。

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。受惠於二零一六年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一六年為本集團帶來穩定的租金收入約69,000,000港元(二零一五年：66,000,000港元)。

本集團位於香港黃竹坑道54號的建築地盤現已封頂。全新的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約85%。該物業於二零一六年為本集團帶來租金及管理費收入約143,000,000港元(二零一五年：150,000,000港元)。

中國珠海

本集團在中國珠海持有兩幅土地。

本集團一塊位於中國珠海前山區的商業用途土地，正進行拆遷工作。在二零一五年七月的拆遷政策，拆遷責任由國土局變為當地區政府。本集團會支持當地區政府的拆遷工作，並已在近期向當地政府提交拆遷方面的提議。

本集團另一塊位於中國珠海斗門區的酒店及商業用途土地（「斗門土地」），本集團於二零一六年七月收到珠海市國土資源局的信件，提及斗門土地的城市規劃有所改變，本集團將不能在斗門土地上興建酒店及商場。斗門政府聲稱會向本集團回購斗門土地，或以土地置換方式處理。為保障本公司及股東權益，本集團亦已將有關事宜交予中國律師研究及處理，並在必要時採取法律行動。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一六年十分波動。

本集團於二零一六年十二月三十一日持有高流動性股權投資約1,250,000,000港元（二零一五年：1,129,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權及債券用作投資及收取股息收入。

於二零一六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49,000,000港元（二零一五年：虧損130,000,000港元），及股息收入約47,000,000港元（二零一五年：31,000,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	所持股份數目 於二零一六年 十二月三十一日 千股	於二零一六年 十二月三十一日 所持有股權 百分比 %	公平值	股息收入	公平值/賬面值 於二零一六年 十二月三十一日 千港元
				收益/(虧損) 截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	
2800	盈富基金	16,250	0.45	(18,680)	12,408	359,125
5	滙豐控股有限公司	5,477	0.03	1,755	11,502	340,946
2828	恒生H股指數上市基金	2,644	0.56	(30,967)	9,398	251,482
3988	中國銀行股份有限公司	29,300	0.04	(586)	6,064	100,792
2388	中銀香港(控股)有限公司	2,500	0.02	10,125	4,835	69,375
3188	華夏滬深300指數ETF	500	0.18	(5,820)	317	18,825
941	中國移動有限公司	340	0.00	(1,802)	913	27,948
2628	中國人壽保險股份有限公司	1,000	0.01	(4,850)	497	20,200
	其他上市證券 [#]			1,724	784	61,205
				<u>(49,101)</u>	<u>46,718</u>	<u>1,249,898</u>

[#] 其他上市證券主要指本集團於18家公司的股份(主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之投資。於二零一六年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一六年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會(「董事會」)知悉股權投資之表現主要可能受到環球經濟、中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一六年二月十六日，本集團一間間接全資附屬公司與Unipower Limited、緯安發展有限公司、恆威代理人有限公司及梁仲偉先生訂立協議，以代價152,000,000港元增購僑生發展有限公司全部已發行股本中的30%，並以內部資源撥付。於二零一六年二月十六日完成收購事項後，本集團所持有僑生發展有限公司股權由46.62%增至76.62%。交易詳情已於本公司日期為二零一六年二月十六日的公告披露。

除以上所披露外，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司活動。

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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

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，本集團於二零一六年十二月三十一日以高流動性股權投資約1,250,000,000港元（二零一五年：1,129,000,000港元）之形式持有流動性資產。本集團於二零一六年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為437,000,000港元（二零一五年：542,000,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為2,052,000,000港元（二零一五年：1,854,000,000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。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	1,494
第二年	427
第三至第五年（首尾兩年包括在內）	131
	<hr/>
總值	2,052
	<hr/> <hr/>

按銀行及其他借貸總額約2,052,000,000港元（二零一五年：1,854,000,000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9,074,000,000港元（二零一五年：8,603,000,000港元）計算，本集團於二零一六年十二月三十一日之資產負債比率約為23%（二零一五年：22%）。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承諾

於二零一六年十二月三十一日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約243,000,000港元(二零一五年：280,000,000港元)的款項。

僱員及酬金政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約220名僱員。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為25,000,000港元(二零一五年：24,000,000港元)。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員(包括董事及高級管理層)支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

美國聯邦儲備局已在二零一六年十二月及二零一七年三月再加息。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)在二零一六年錄得市值上升。於二零一六年十一月四日，香港政府宣佈將修訂《印花稅條例》以調高住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一15%。面對新的政府政策及潛在加息的情況下，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。

中國內地經濟增長已在減慢，而中國政府目標二零一七年國內生產總值增長為約6.5%。加上人民幣的潛在貶值、外資撤離中國內地及中國內地出租業務激烈的競爭，這可能對本集團在中國內地的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入產生壓力。即使中國內地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。

由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於二零一六年五月一日生效，並適用於多種行業包括房地產行業。本集團已採取適當的措施，以確保順利過渡至此新的稅制。

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

有關報告期後的重大事件詳情載於附註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，截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用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，當時之三分一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數)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。

守則之守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會，並對股東意見有公正之了解。獨立非執行董事李兆民先生未能出席本公司於二零一六年五月二十六日舉行之股東週年大會，此乃因彼需處理其他業務。

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。

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李兆民先生、黃艷森先生及徐家華先生。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，本集團截至二零一六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。

修訂審核委員會的職權範圍

審核委員會職權範圍已於二零一六年八月二十二日修訂，以反映香港聯合交易所有限公司按上市公司於二零一六年一月一日或之後開始的會計期間適用的守則就風險管理及內部監控提出建議所產生審核委員會額外職責。

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，截至二零一六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，須於本報告中予以披露的由本公司二零一五年年報發出之日起本公司董事資料變更如下：

- 一 盧益榮先生、黃艷森先生、李兆民先生及徐家華先生的董事袍金由二零一六年四月一日起調整為每月7,000港元。

董事變動情況

因其他事務，盧益榮先生於二零一六年五月二十六日召開的二零一六年年度股東大會結束時退任本公司獨立非執行董事，及同時辭任本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，自二零一六年五月二十六日起生效。

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)。本公司之二零一六年年報(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、黃艷森先生及徐家華先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零一七年三月三十日

* 僅供識別