



## MULTIFIELD INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(萬事昌國際控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：898)

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績

### 中期業績

萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)董事局宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核中期業績，連同未經審核比較數字載述如下：

### 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收入	2	86,026	83,100
銷售成本		(10,608)	(12,573)
毛利		75,418	70,527
其他收入及收益	2	19,322	38,825
營運及行政支出		(58,007)	(25,349)
融資成本	4	(10,354)	(15,312)
除稅前溢利	5	26,379	68,691
稅項	6	(5,935)	(5,849)
期內溢利		20,444	62,842
應佔			
本公司權益持有人		15,054	41,203
少數股東權益		5,390	21,639
		20,444	62,842
每股中期股息	7	0.3港仙	0.3港仙
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	8	0.49港仙	0.99港仙

## 簡明綜合資產負債表

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	333,199	324,395
投資物業	2,802,469	2,781,460
預付土地租賃款項	463	468
可供出售投資	74,813	9,460
非流動資產總值	<u>3,210,944</u>	<u>3,115,783</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	773	819
持有作出售之物業	281,851	281,851
貿易應收款項	10,216	8,677
預付款項、按金及其他應收賬款	68,059	61,762
按公平值入賬並於損益表處理之股權投資	125,012	94,283
股票掛鈎票據	54,416	22,724
已抵押存款	131,892	210,785
現金及現金等值項目	186,606	299,411
流動資產總值	<u>858,825</u>	<u>980,312</u>
<b>資產總值</b>	<u>4,069,769</u>	<u>4,096,095</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	886	1,383
應計開支及其他應付款項	285,521	227,811
已收取按金	46,714	46,941
計息借貸及其他借貸	178,579	253,283
應付稅項	15,513	14,164
應付股息	18,821	—
流動負債總額	<u>546,034</u>	<u>543,582</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>312,791</u>	<u>436,730</u>

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	<u>3,523,735</u>	<u>3,552,513</u>
非流動負債		
計息借貸及其他借貸	593,519	585,022
應付一名董事款項	5,764	38,778
遞延稅項負債	<u>438,855</u>	<u>438,855</u>
非流動負債總額	<u>1,038,138</u>	<u>1,062,655</u>
資產淨值	<u>2,485,597</u>	<u>2,489,858</u>
股本及儲備		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	1,705,449	1,702,936
擬派股息	<u>12,541</u>	<u>18,812</u>
少數股東權益	<u>1,759,794</u>	<u>1,763,552</u>
	<u>725,803</u>	<u>726,306</u>
權益總額	<u>2,485,597</u>	<u>2,489,858</u>

## 未經審核簡明綜合中期財務報表之附註

### 1. 會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露要求及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）發出之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。編製中期財務報表時所採用之會計政策及編製基準與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本期間，本集團首次採納由香港會計師公會發出之多項新訂準則、修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），此等準則、修訂及詮釋均於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效。採納此等新香港財務報告準則對本集團目前或之前的經營業績及財務狀況之編製及呈報方式並無構成重大影響。

本集團並無在財務報表中提早採納以下已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。董事預期，採納該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂案）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂案）	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）－詮釋第15號	興建房地產之協議 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則 詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之會計期間生效

中期業績為未經審核，惟已經由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等財務報表已符合適用之會計準則，亦已作出充分披露。

## 2. 收入、其他收入及收益

收入指已出售貨物之發票價總值(經扣除退貨準備及交易折讓)，以及提供服務式住宅及物業管理服務及出租物業租金收入(經扣除中國營業稅)之已收及應收款項總額，並經撇銷集團內公司間之一切重大交易。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入		
出租物業之租金收入	71,726	69,414
服務式住宅及物業管理	10,834	9,838
製造及買賣電子產品	3,466	3,848
	<u>86,026</u>	<u>83,100</u>
其他收入及收益		
利息收入	10,065	12,132
出售按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資收益	100	2,163
上市投資之股息收入	2,645	1,971
公平值收益淨額		
按公平值入帳並於收益表中處理之股權投資	—	19,884
其他	6,512	2,675
	<u>19,322</u>	<u>38,825</u>

### 3. 分類資料

本集團於期內之業務按地區分類及業務分類之分析如下：

#### (a) 按地區分類

	香港		中國其他地方		綜合	
	截至六月三十日止六個月					
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	<u>12,351</u>	<u>14,827</u>	<u>73,675</u>	<u>68,273</u>	<u>86,026</u>	<u>83,100</u>
分類業績	<u>(22,943)</u>	<u>4,666</u>	<u>40,354</u>	<u>40,512</u>	<u>17,411</u>	<u>45,178</u>
其他收入及收益					19,322	38,825
融資成本					<u>(10,354)</u>	<u>(15,312)</u>
除所得稅前溢利					26,379	68,691
所得稅					<u>(5,935)</u>	<u>(5,849)</u>
期內溢利					<u><u>20,444</u></u>	<u><u>62,842</u></u>

#### (b) 按業務分類

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		電子產品		公司及其他		綜合	
	截至六月三十日止六個月									
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
分類收益：										
銷售予 外界客戶	<u>71,726</u>	<u>69,414</u>	<u>10,834</u>	<u>9,838</u>	<u>3,466</u>	<u>3,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,026</u>	<u>83,100</u>
分類業績	<u>50,323</u>	<u>25,252</u>	<u>855</u>	<u>801</u>	<u>(467)</u>	<u>(751)</u>	<u>(33,300)</u>	<u>19,876</u>	<u>17,411</u>	<u>45,178</u>

#### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款之利息	<u>10,354</u>	<u>15,312</u>

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後而得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	千港元	千港元
已出售存貨之成本	1,340	2,067
自用資產折舊	1,273	775
土地租賃攤銷	4	4
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	7,320	7,772
公平值虧損淨額		
— 股票掛鈎票據	5,196	—
— 按公平值入賬並於損益表中處理之股權投資	<u>33,337</u>	<u>—</u>

#### 6. 稅項

香港利得稅已就期內估計於香港產生之應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)作出撥備。於其他地區之應課稅溢利已按本集團經營所在國家現行之稅率，根據有關之現有法例、詮釋及慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期稅項—		
期內開支	5,935	5,849
過往年度超額撥備	<u>—</u>	<u>—</u>
期內稅項開支總額	<u>5,935</u>	<u>5,849</u>

## 7. 每股中期股息

董事局議決向於二零零八年十月九日名列本公司股東名冊之股東分派每股普通股0.3港仙之中期股息(二零零七年：0.3港仙)。中期股息將於二零零八年十月十六日分派予股東。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司權益持有人應佔期內純利約20,444,000港元(二零零七年：41,203,000港元)，以及於回顧期間已發行股份加權平均數4,180,371,092股(二零零七年：4,180,371,092股)計算。

由於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月並無出現攤薄事件，故並無披露該等期間之每股攤薄盈利。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年十月八日至二零零八年十月九日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合派付中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零零八年十月六日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記分處卓佳證券有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團繼續主力發展其核心物業投資業務。於二零零八年上半年，本集團錄得純利約20,400,000港元(二零零七年：62,800,000港元)，較二零零七年同期減少67.5%。純利減少是由於於二零零八年六月三十日，投資組合按市值計算時減值。

### 物業投資

#### 香港

於二零零八年上半年，香港繼續受惠於中國之經濟增長。截至二零零八年六月三十日止六個月，香港投資物業維持約70%之出租率，並帶來約12,000,000港元(二零零七年：11,000,000港元)之租金收入，較二零零七年增加9%。



此外，本集團於二零零八年六月在香港購入工廠大廈部份單位和車位，合共面積約90,800平方呎，總購入價約港幣70,000,000元，用作長線收租用途。本集團相信此收購可為集團帶來理想投資回報。

## 中國上海

中國實施的嚴緊貨幣政策繼續影響中國房地產市場，但本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式住宅連鎖，持續帶來穩定租金收入，出租率約70%。本集團之商標「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌，已廣為外商駐上海人員所接納。目前，本集團管理約400間服務式住宅及別墅，而本集團之住客基礎已包括全球數百間跨國公司。

## 中國珠海

於二零零六年六月，本集團透過收購位於中國珠海土地面積約為36,808平方米之土地。該幅土地計劃發展成為全面綜合商場。現時此地皮在清拆及移除地盤上現有建築物。此外，於二零零七年九月，本集團收購一幅由中國珠海國土資源局掛牌出讓面積為94,111平方米左右之土地。該土地位於中國珠海斗門，現正在策劃籌備中，並將發展成為酒店、會展及購物中心，作出租用途。

管理層相信上述收購將增強其於中國房地產投資業務，並於發展完成後帶來可觀的回報。

## 組合投資

於回顧期內，本集團持續進行組合投資。本集團相信現行財務架構顯示可不時產生大量現金結餘，而有限組合投資活動將改善現金結餘之回報，並提升本集團之盈利能力。於二零零八年上半年，由於環球經濟受美國信貸危機影響，香港及其他海外股票市場波動不定，於二零零八年六月三十日，本集團將投資組合按市值計算差額時，錄得約港元38,000,000減值虧損。

## 鋼鐵貿易

由於管理層採取審慎態度以減低鋼鐵價格大幅波動之風險，故本集團於回顧期內並無從事鋼鐵貿易。事實上，中國繼續實施宏觀調控措施以令經濟發展之速度放慢，銀行借貸比率上升及鋼鐵產品之出口退稅比率下降。管理層預期，二零零八年下半年的鋼鐵市場將仍會處於艱難時期，因此，本集團須投放更多資源以開拓商機。

## 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從香港及上海主要銀行之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零八年六月三十日，本集團未償還之銀行貸款約為772,000,000港元，並以香港及上海若干投資物業及持有作出售之物業作為法定抵押。於二零零八年六月三十日，本集團未償還之銀行借款總額當中，179,000,000港元須於一年內償還。於二零零八年六月三十日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為319,000,000港元。於二零零八年六月三十日，按銀行借款總額約772,000,000港元，及按股東資金，少數股東權益及銀行借款總額合共約3,257,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為23.7%。

## 僱員

於二零零八年六月三十日，本集團合共聘用382名僱員，其中360名在中國，而22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，並考慮現時業內慣例而釐定。

除提供公積金計劃、醫療福利、集團內外培訓課程外，本集團亦根據僱員之表現向其提供酌情花紅及購股權計劃。本集團定期檢討僱員之酬金政策及福利。

## 展望

由於受美國信貸危機之不利影響，預計香港經濟於二零零八年下半年放緩。但本集團相信香港將繼續受中國經濟增長而得益。本集團將採取保守和穩健之增長策略，針對投資良機，持續提升其投資組合。

儘管中國實施嚴緊的貨幣政策，本集團對中國房地產市場的長期前景保持樂觀。本集團相信中國的持續增長，城市化和生活質素之改善可以支持中國房地產市場長遠發展。現時市場的調整只是季度性，並不影響長遠增長的趨勢。此外，由於吾等已在上海建立穩固及重要之地位，以助本集團在服務式住宅連鎖之業務上取得穩固之表現，故吾等對此方面之業務感到非常樂觀。

由於香港、廣東省和澳門政府已於二零零八年八月再次確定興建港、珠、澳大橋之融資方案，本集團深信大橋建成後將進一步加速珠海之經濟增長，而待珠海之土地儲備發展完成後將為本集團帶來可觀的回報。本集團深信，本集團已為轉型為經營發展及租賃酒店辦公室、住宅及購物中心之綜合房地產經營者奠定穩健之基礎。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

本公司或其任何附屬公司期內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### **由審核委員會審閱**

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期業積，作出討論。

### **企業管治常規守則**

董事認為，除下文所披露者外，截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）。

- (a) 根據守則條文第A.4.1條及A.4.2條，(i)非執行董事應有指定任期，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）應輪席退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期，而根據本公司細則，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，則為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細則之修訂（倘有需要），以確保符合企業管治常規守則。

- (b) 根據守則條文第A.2條，主席及行政總裁之角色應清楚區分，而非由同一位人士兼任。

本公司現時並無任何人員冠以「行政總裁」之銜頭。劉志勇先生為本公司之主席兼董事總經理。董事局將定期舉行會議，以考慮可影響本公司營運之主要事宜。董事局認為，該架構將不會損害董事局與本公司管理層之間之權力及職權平衡，並有助建立穩健務實之領導，從而提高本公司之即時應變能力及效能。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司董事進行之證券交易之守則。根據向本公司董事之特定查詢，於中期報告所覆蓋之會計期間內，董事已遵守標準守則內列載所規定之準則。

## 刊發中期業績及中期報告

本中期業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/multifield/index.htm>內刊登。一份載有根據聯交所證券上市規則附錄十六第46(1)段至第46(6)段規定之所有資料之二零零八年中期報告，將於稍後刊載於相同之網站。

## 董事局

於本公佈刊發日期，本公司董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事劉志勇先生及劉志奇先生，以及三名獨立非執行董事蔡德河先生、李兆民先生及黃艷森先生。

承董事局命

主席

劉志勇

香港，二零零八年九月二十二日