

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*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：898)

截至二零零九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」) 董事會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零九年六月三十日止六個月 (「此期間」) 之未經審核中期業績，連同未經審核比較數字載述如下：

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

| | 附註 | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) |
|------------------|----|------------------------|-------------------------------|
| 收入 | 3 | 119,947 | 50,288 |
| 銷售成本 | | <u>(10,026)</u> | <u>(10,608)</u> |
| 毛利 | | 109,921 | 39,680 |
| 其他收入及收益 | 3 | 3,989 | 16,527 |
| 營運及行政開支 | | (38,929) | (19,474) |
| 融資成本 | 5 | <u>(3,301)</u> | <u>(10,354)</u> |
| 除稅前溢利 | 4 | 71,680 | 26,379 |
| 稅項 | 6 | <u>(6,164)</u> | <u>(5,935)</u> |
| 期內溢利 | | <u>65,516</u> | <u>20,444</u> |
| 其他全面收入 | | | |
| 因換算海外業務而產生之匯兌差額 | | - | (5,893) |
| 可供出售投資之公平值變動 | | 3,917 | - |
| 可供出售投資減值 | | <u>613</u> | <u>-</u> |
| 期內全面收入總值 | | <u>70,046</u> | <u>14,551</u> |
| 期內溢利應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 57,646 | 15,054 |
| 少數股東權益 | | <u>7,870</u> | <u>5,390</u> |
| | | <u>65,516</u> | <u>20,444</u> |
| 每股中期股息 | 7 | <u>0.3港仙</u> | <u>0.3港仙</u> |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利 | | | |
| 基本 | 8 | <u>1.38港仙</u> | <u>0.36港仙</u> |

簡明綜合財務狀況報表

二零零九年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零零八年
十二月三十一日
千港元
(經審核)

非流動資產

| | | |
|----------|------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 | 341,473 | 341,454 |
| 預付土地租賃款項 | 455 | 459 |
| 投資物業 | 2,979,828 | 3,024,870 |
| 可供出售投資 | 33,742 | 38,572 |
| 非流動資產總值 | <u>3,355,498</u> | <u>3,405,355</u> |

流動資產

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| 存貨 | 320 | 595 |
| 持有作出售之物業 | 281,851 | 281,851 |
| 貿易應收款項 | 9,464 | 7,767 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 38,884 | 55,078 |
| 按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資 | 116,411 | 57,985 |
| 股票掛鈎票據 | — | 11,668 |
| 已抵押存款 | 81,222 | 133,202 |
| 現金及現金等值項目 | 176,859 | 136,210 |
| 流動資產總值 | <u>705,011</u> | <u>684,356</u> |

資產總值

4,060,509 4,089,711

流動負債

| | | |
|-------------|---------|---------|
| 貿易應付款項 | 613 | 1,427 |
| 其他應付款項及應計開支 | 222,355 | 232,668 |
| 已收取按金 | 45,130 | 46,043 |
| 衍生金融工具 | 4,984 | 21,222 |
| 計息借貸及其他借貸 | 132,648 | 172,581 |
| 應付稅項 | 20,852 | 19,798 |
| 應付股息 | 18,823 | — |

流動負債總額

445,405 493,739

流動資產淨值

259,606 190,617

簡明綜合財務狀況報表(續)

| | 二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 總資產減流動負債 | 3,615,104 | 3,595,972 |
| 非流動負債 | | |
| 計息借貸及其他借貸 | 526,305 | 558,255 |
| 應付一名董事款項 | 33,458 | 33,610 |
| 遞延稅項負債 | 439,354 | 439,354 |
| 非流動負債總額 | 999,117 | 1,031,219 |
| 資產淨值 | 2,615,987 | 2,564,753 |
| 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 | 1,872,407 | 1,811,906 |
| 擬派末期股息 | – | 18,812 |
| 少數股東權益 | 1,914,211 | 1,872,522 |
| | 701,776 | 692,231 |
| 權益總額 | 2,615,987 | 2,564,753 |

簡明綜合中期財務報表之附註

1. 編製基準及主要會計政策

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二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期報告期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二零零九年一月一日開始之財政年度。

| | |
|--------------------------------------|--|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 2008年頒佈之香港財務報告準則之修改(除於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修改訂本外) |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 2009年頒佈之香港財務報告準則之修改(有關香港會計準則第39號第80段之修訂本) |
| 香港會計準則第1號(修訂) | 財務報告表之呈列 |
| 香港會計準則第23號(修訂) | 借貸成本 |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本) | 可認沽金融工具及清盤產生之責任 |
| 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本) | 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 歸屬條件及註銷 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具披露之修改 |
| 香港財務報告準則第8號 | 營業分部 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本) | 嵌入式衍生工具 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號 | 客戶優惠計劃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號 | 房地產建築協議 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號 | 海外業務投資淨額對沖 |

該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋之採納，對本集團於本會計期間及／或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需就過往年度作出調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈惟尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。本公司董事預期採納該等準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則第5號之修訂本

(為部份2008年頒佈之香港財務報告準則之修訂)¹

香港財務報告準則(修訂本)

2009年之頒佈香港財務報告準則修改²

香港會計準則第27號(修訂)

綜合及獨立財務報表¹

香港會計準則第39號(修訂本)

合資格對沖項目¹

香港財務報告準則第2號(修訂本)

集團以股份為基礎及以現金結算之交易³

香港財務報告準則第3號(修訂)

業務合併¹

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¹

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號

來自客戶之資產轉讓⁴

¹ 於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2009年7月1日或以後或於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效(如適用)之修訂本。

³ 於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2009年7月1日或以後之轉讓。

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. 分類資料

本集團期內之業務按業務分類及地區分類之分析如下：

(a) 按業務分類

| | 物業投資 | | 提供服務式住宅 及物業管理服務 | | 買賣及投資 | | 電子產品 | | 公司及其他 | | 綜合 | |
|---------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) |
| 分類收益 | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 74,510 | 71,726 | 8,536 | 10,834 | 36,687 | (35,738) | 214 | 3,466 | - | - | 119,947 | 50,288 |
| 分類業績 | 30,566 | 50,323 | (3,684) | 855 | 35,458 | (40,891) | (2,117) | (467) | 10,769 | 10,386 | 70,992 | 20,206 |
| 其他收入及收益 | | | | | | | | | | | 3,989 | 16,527 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | (3,301) | (10,354) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | | 71,680 | 26,379 |
| 稅項 | | | | | | | | | | | (6,164) | (5,935) |
| 期內溢利 | | | | | | | | | | | 65,516 | 20,444 |

2. 分類資料(續)

(b) 按地區分類

| | 香港 | | 中國其他地方 截至六月三十日止六個月 | | 綜合 | |
|---------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) |
| 分類收益 | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>49,391</u> | <u>(23,387)</u> | <u>70,556</u> | <u>73,675</u> | <u>119,947</u> | <u>50,288</u> |
| 分類業績 | <u>40,708</u> | <u>(20,148)</u> | <u>30,284</u> | <u>40,354</u> | <u>70,992</u> | <u>20,206</u> |

3. 收入、其他收入及收益

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 | |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) |
| 收入 | | |
| 出租物業之租金收入 | 74,510 | 71,726 |
| 服務式住宅及物業管理 | 8,536 | 10,834 |
| 銷售貨品 | 214 | 3,466 |
| 公平值收益／(虧損)淨額 | | |
| 按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資 | 15,632 | (33,337) |
| 股票掛鈎票據 | (94) | (5,196) |
| 衍生財務工具 | 16,238 | — |
| 可供出售投資之利息收入 | 1,547 | — |
| 上市投資之股息收入 | 1,544 | 2,695 |
| 出售按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資之收益 | 1,820 | 100 |
| | <u>119,947</u> | <u>50,288</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 貸款及應收款項之利息收入 | 464 | 10,015 |
| 其他 | 3,525 | 6,512 |
| | <u>3,989</u> | <u>16,527</u> |
| | <u>123,936</u> | <u>66,815</u> |

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後而釐定：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) |
| 已出售存貨之成本 | 294 | 1,340 |
| 自用資產折舊 | 1,462 | 1,273 |
| 土地租賃攤銷 | 4 | 4 |
| 匯兌差額淨額 | (1,111) | (441) |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 薪金、工資及其他福利 | 7,701 | 7,291 |
| 退休金計劃供款(界定供款計劃) | 21 | 29 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>7,722</u> | <u>7,320</u> |

5. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核 及重列) |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款，透支和其他借貸之利息 | 3,110 | 10,354 |
| 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息 | 191 | — |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>3,301</u> | <u>10,354</u> |

6. 稅項

香港利得稅已就期內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零八年：16.5%)撥備。其他地區應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 本期稅項 | | |
| 本年度稅項開支 | 6,164 | 5,935 |
| 以往年度撥備不足／(超額撥備) | — | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 期內稅項開支總額 | 6,164 | 5,935 |

7. 每股中期股息

董事會於二零零九年九月十八日的會議中，議決向於二零零九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(二零零八年：0.3港仙)。中期股息將於二零零九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本公司普通權益持有人應佔期內純利約57,646,000港元(二零零八年：15,054,000港元)，以及於回顧期間已發行普通股加權平均數4,180,371,092股(二零零八年：4,180,371,092股)計算。

由於截至二零零九年及二零零八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

本公司將於二零零九年十月八日至二零零九年十月九日(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中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零零九年十月七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，以辦理登記手續。

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。於二零零九年上半年，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約58,000,000港元(二零零八年：15,000,000港元)，較二零零八年同期上升287%。

物業投資

香港

於回顧期內，香港投資物業維持約75%之出租率，並帶來約14,000,000港元(二零零八年：12,000,000港元)之穩定租金收入，較二零零八年增長16.67%。

中國上海

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80%。本集團之商標「溫莎國際」為上海優質別墅及服務式住宅之標誌，已廣為外商駐上海人員所接納。

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。此外，另一幅於斗門商業區面積約94,111平方米之土地現正在策劃籌備中，此地皮將用作酒店及商場用途，現時該兩幅土地仍在清拆及移除地盤上現有建築物。本集團相信上述收購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

由於各地方政府大力支持金融市場，故買賣及投資方面之表現有顯著改善。事實上，在資本市場方面，恆生指數從二零零八年十月的低谷上漲約60%。因此，截至二零零九年六月三十日，將組合投資按市值計算時，本集團的組合投資錄得公平值淨收益32,000,000港元。

電子業務

電子業務按營業額200,000港元計算錄得約2,000,000港元虧損淨額。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流及從香港主要銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零九年六月三十日，本集團之未償還銀行及其他借貸約659,000,000港元，並以若干於香港及上海投資物業、現金存款及證券投資作法定抵押。於二零零九年六月三十日，在659,000,000港元當中，133,000,000港元須於一年內償還。於二零零九年六月三十日，按銀行借貸總額為659,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約3,275,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為20.12%。

僱員及酬金制度

於二零零九年六月三十日，本集團聘用約300名僱員，其中250名在中國，而50名則在香港。本集團給予僱員之薪酬待遇是根據其工作之表現、專業資格及能力而定。除基本薪金外，本集團亦會為員工提供其他員工福利，包括發放酌情花紅、公積金計劃、醫療保險及培訓津貼予能幹之員工。

展望

雖然預期今年全球經濟將繼續受到挑戰，然而在二零零九年第二季度，隨著各地方政府大力支持，全球經濟已開始出現穩定的跡象。

在內地，中央政府的財政刺激及緩和的貨幣政策促進了經濟體系的資金流動性。在二零零九年上半年，根據中國國家統計局，中國國民生產總值(GDP)的總額為13,986.2億，以可比較價格水平，較去年同期增長7.1%。在第一季度和第二季度的增長率分別為6.1%和7.9%。鑑於這些政策，中國完全有能力比其他國家以更快的速度恢復。因積極的政策刺激，在二零零九年上半年房地產市場有望達到驚人的復甦。

展望(續)

香港的經濟將受益於內地的扶持政策，包括個人遊計劃及與珠江三角洲經濟進一步的融合。由於低利率的環境和土地及房屋相對缺乏供應，本集團對香港的地產市場持樂觀態度。

然而，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。本集團將繼續監察市場情況，並抓緊具吸引力之投資機會。本集團深信，我們擁有所需要之技術及專才，以達致擴大股東財富之目的。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於此期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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，包括審閱本集團於此期間之未經審核中期業績，作出討論。

企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，於此期間，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。

- (a) 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。

企業管治常規守則 (續)

- (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。董事會將會定期舉行會議，以考慮可影響本公司營運之主要事宜。董事會認為，該架構將不會損害董事會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。

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。經向本公司全體董事之特定查詢，本公司董事已於此期間一直遵守標準守則所規定之準則。

刊發中期業績及中期報告

本公司中期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)。本公司之二零零九年中報(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，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為蔡德河先生、李兆民先生、盧益榮先生及黃艷森先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零零九年九月十八日

* 僅供識別