

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*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：898)

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「此期間」)之未經審核中期業績，連同比較數字載述如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	86,200	69,852
銷售成本		(17,649)	(11,687)
毛利		68,551	58,165
其他收入及收益	3	4,186	23,573
經營及行政開支		(17,423)	(13,938)
融資成本	5	(4,058)	(2,295)
除稅前溢利	4	51,256	65,505
稅項	6	(6,881)	(5,824)
期內溢利		44,375	59,681

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
附註		
其他全面收入		
可供出售投資公平值變動	3,910	(1,066)
因換算海外業務而產生之匯兌差額	1,645	—
期內其他全面收入	<u>5,555</u>	<u>(1,066)</u>
期內全面收益總額	<u>49,930</u>	<u>58,615</u>
應佔期內溢利：		
本公司股東	50,684	40,962
非控股股東權益	(6,309)	18,719
	<u>44,375</u>	<u>59,681</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	54,655	39,961
非控股股東權益	(4,725)	18,654
	<u>49,930</u>	<u>58,615</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	8 <u>1.21港仙</u>	<u>0.98港仙</u>

有關中期股息之詳情於附註7披露。

簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

於二零一一年 於二零一零年
六月三十日 十二月三十一日
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

附註

非流動資產

物業、廠房及設備		257,119	353,855
投資物業		4,407,941	4,125,200
預付土地租賃款項		437	441
可供出售投資		670	670
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		4,666,167	4,480,166

流動資產

持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	8,339	6,870
預付款項、按金及其他應收款項		262,148	80,827
可供出售投資		260,518	92,208
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		211,891	236,845
已抵押存款		80,854	80,854
現金及現金等值項目		187,829	221,040
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,293,430	1,000,495

資產總值

5,959,597 5,480,661

流動負債

貿易應付款項	10	561	1,580
其他應付款項及應計開支		366,260	234,398
已收取按金		50,271	48,254
衍生財務工具		2,222	2,222
計息銀行及其他借貸		1,066,942	711,905
應付稅項		26,820	25,704
應付股息		20	—
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		1,513,096	1,024,063

流動負債淨值

(219,666) (23,568)

於二零一一年 於二零一零年
六月三十日 十二月三十一日
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

總資產減流動負債	4,446,501	4,456,598
非流動負債		
應付一名董事款項	2,521	14,821
遞延稅項負債	583,088	583,142
非流動負債總額	585,609	597,963
資產淨值	3,860,892	3,858,635
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	2,883,993	2,828,516
擬派末期股息	–	27,172
非控股股東權益	2,925,797	2,897,492
	935,095	961,143
權益總額	3,860,892	3,858,635

未經審核簡明綜合財務報表之附註

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」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。除下文所提述者外，編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與截至二零一零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，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二零一一年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
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
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
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
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

該等新訂或經修訂準則、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，無需就過往期間作出調整。

本集團並未於該等中期財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號之修訂本稅項－遞延稅項：相關資產收回 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ⁴
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：財務資產之轉移 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效

2. 業務分類資料

本集團主要業務之分析如下：

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	截至六月三十日止六個月									
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
分類收入：										
銷售予外界客戶	82,893	69,856	10,552	8,974	(7,245)	(8,978)	-	-	86,200	69,852
分類業績	188,385	58,173	(7,132)	(4,859)	(10,764)	(7,644)	(119,361)	(1,443)	51,128	44,227
其他收入及收益									4,186	23,573
融資成本									(4,058)	(2,295)
除稅前溢利									51,256	65,505

地區資料

	香港		中國內地		總額	
	截至六月三十日止六個月					
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
銷售予外界客戶之收入	6,925	5,508	79,275	64,344	86,200	69,852

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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
出租物業之租金收入	82,893	69,857
服務式住宅及物業管理	10,552	8,974
公平值虧損淨額：		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	(17,273)	(12,590)
衍生財務工具	-	(472)
上市投資之股息收入	4,683	2,014
可供出售投資之利息收入	5,345	2,069
	<u>86,200</u>	<u>69,852</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	1,210	486
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	16,636
其他	2,976	6,451
	<u>4,186</u>	<u>23,573</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	1,896	1,199
預付土地租賃款項攤銷	4	4
匯兌收益淨額	(697)	(2,283)
	<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	7,755	5,920
退休金計劃供款(界定供款計劃)	100	92
	<u>7,855</u>	<u>6,012</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股0.45港仙 (二零一零年：0.35港仙)	<u>18,812</u>	<u>14,631</u>

上述中期股息於中期報告日期後宣派及且並未於各有關報告期末確認為負債。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通權益持有人應佔期內溢利約為50,684,000港元(二零一零年：40,962,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一零年：4,180,371,092股)計算。

本集團截至二零一一年及二零一零年六月三十日止期間並無已發行攤薄潛在普通股，故並無就該等期間呈列之有關攤薄之每股基本盈利作出調整。

9. 貿易應收款項

就本集團物業租賃業務而言，租戶通常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。

於報告期末已扣除撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
一個月內	3,406	1,013
一至兩個月	166	340
兩至三個月	-	237
三個月以上	4,767	5,280
	<u>8,339</u>	<u>6,870</u>

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：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	519	1,281
一至兩個月	-	2
兩至三個月	-	-
三個月以上	42	297
	<u>561</u>	<u>1,580</u>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月九日至二零一一年九月十二日(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。除息日期將為二零一一年九月七日。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之股票，須於二零一一年九月八日下午四時正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。中期股息將派發予於二零一一年九月十二日名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一一年九月二十日或前後。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團錄得盈利約44,000,000港元(二零一零年：60,000,000港元)。

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。於回顧期內，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，本集團分別以代價約44,000,000港元收購一處優質商業物業及以代價約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14,000,000港元(二零一零年：13,000,000港元)，較同期增加8%。

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個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎國際」之名稱經營。該等物業持續帶來穩定租金收入，平均出租率約為90%。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式服務住宅之標誌。

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

歐洲國家之債務問題日益惡化及近期美國債務評級降低，導致二零一一年上半年全球金融市場動盪不安。有鑑於此，本集團採取更加審慎態度以約169,000,000港元購入可供出售投資，平均票據息率約為10%。然而，於二零一一年六月三十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虧損約17,000,000港元(二零一零年：13,000,000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，本集團於二零一一年六月三十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約472,000,000港元(於二零一零年十二月三十一日：329,000,000港元)。本集團於二零一一年六月三十日之現金及現金等值項目約為188,000,000港元(於二零一零年十二月三十一日：221,000,000港元)。於二零一一年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,067,000,000港元(於二零一零年十二月三十一日：712,000,000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約1,067,000,000港元(於二零一零年十二月三十一日：712,000,000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4,928,000,000港元(於二零一零年十二月三十一日：4,571,000,000港元)計算，本集團於二零一一年六月三十日之資產負債比率約為22%(於二零一零年十二月三十一日：16%)。

僱員及酬金政策

於二零一一年六月三十日，本集團在香港及中國聘用約285名僱員，其中230名在中國，而55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，以挽留能幹之員工。

前景

鑑於近期美國債券評級遭下調及歐洲債務危機日趨嚴重，本集團預期二零一一年下半年全球金融市場極可能依然動盪。預計全球經濟復甦仍然疲弱。

根據中國國家統計局之資料，二零一一年上半年國內生產總值(「國內生產總值」)達人民幣20.4萬億元，較二零一零年同期增加9.6%。另一方面，由於二零一一年六月消費物價指數達6.4%，通脹壓力依然嚴峻。因此，本集團相信中央政府將繼續實施嚴格的貨幣政策以監控國內通脹。

於回顧期內，香港經濟保持強勁增長勢頭。熱錢湧入將房地產市場推至高位，從而導致香港金融管理局頒佈更為嚴格的住房按揭法規以打擊房地產炒作。然而，憑藉祖國的持續支持，香港亦將成為人民幣的離岸結算中心。此外，由於首次公開發售及集資活動數量不斷上揚帶動寫字樓物業需求增加，故寫字樓業務前景依然樂觀。

本集團堅信，董事會擁有所需技術及專才，可令彼等達至擴大股東財富之目標。本集團繼續遵循審慎的財務管理政策原則並將更加關注具可觀前景之擴展商機。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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原則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

企業管治常規守則

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)，以確保符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則(「守則」)所載之守則條文。

於二零零九年九月二十四日，本公司之執行董事劉志勇先生因在二零零六年十二月十一日至二零零八年十一月二十七日期間多次發生延遲向聯交所披露其於若干股份交易之權益，違反證券及期貨條例第XV部之規定，在東區裁判法院被檢控及罰款。彼就該等罪行已支付80,000港元之罰款及7,499港元之調查費用罰款予證券及期貨事務監察委員會。

除上文所披露者外，本公司董事(「董事」)認為，截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司已一直遵守守則所載之守則條文。

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之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一一年六月三十日止六個月內，全體董事確認彼等已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)。本公司之二零一一年中期報告(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，二零一一年八月二十六日

* 僅供識別