



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)

截至二零零三年六月三十日止六個月之中期業績

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」)截至二零零三年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
營業額	2	60,660	58,098
提供服務成本及其他直接成本		(11,893)	(13,167)
毛利		48,767	44,931
其他收益	2	3,684	4,509
行政支出		(9,258)	(7,983)
其他營運支出		(154)	(283)
經營溢利		43,039	41,174
融資成本		(11,658)	(12,853)
應佔聯營公司之溢利／(虧損)		(803)	1,617
已確認為收入之收購聯營公司 權益時產生之負商譽		3,945	3,628
除稅前溢利		34,523	33,566
稅項	3	1,472	(5,349)
未計少數股東權益前溢利		35,995	28,217
少數股東權益		(10,500)	(9,318)
股東應佔純利		25,495	18,899
每股中期股息	4	0.15仙	0.15仙
每股基本盈利	5	0.64仙	0.47仙

附註：

1. 遵守聲明及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會發出之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所上市規則」）附錄十六所編製。

除因採納香港會計師公會發出之會計實務準則第12號（經修訂）「利得稅」（於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效）而改變之會計政策外，用於編製該等簡明中期財務報表之會計政策及編製基準與截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策及編製基準相同。

應用會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。於過往期間，遞延稅項是按收益報表負債法作部份撥備，即就產生之時差確認為負債，除非預期有關時差不會於可見之未來逆轉。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，除少數例外，須就財務報表內資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅務基礎之所有暫時性差異，確認為遞延稅項。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無指定之過渡性規定，新會計政策已作追溯應用。二零零二年之比較數字已相應重列。本集團於二零零二年一月一日之物業重估儲備已減少101,000,000港元，即就該日期本集團之重估盈餘而確認之遞延稅項負債。政策改變之影響為於本期之收益表內多扣減250,000港元（二零零二年：無）。

2. 分類資料

本集團於期內之業務按業務分類及地區分類之分析如下：

(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				二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益銷售予外界客戶	15,987	21,913	44,673	36,185	60,660	58,098
分類業績	8,112	9,464	34,212	27,201	42,324	36,665
利息收入					715	57
未分配收入					—	4,452
融資成本					(11,658)	(12,853)
應佔聯營公司之溢利／(虧損)					(803)	1,617
已確認為收入之收購聯營公司 權益時產生之負商譽					3,945	3,628
除稅前溢利					34,523	33,566
稅項					1,472	(5,349)
未計少數股東權益前溢利					35,995	28,217
少數股東權益					(10,500)	(9,318)
股東應佔純利					25,495	18,899

(b) 按業務分類

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
營業額		
租金收入	57,277	51,870
物業管理費	3,383	3,586
酒吧業務	—	2,642
	<u>60,660</u>	<u>58,098</u>
其他收入		
利息收入	715	57
其他	2,969	4,452
	<u>3,684</u>	<u>4,509</u>

3. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
本集團：		
期內撥備：		
中華人民共和國：		
香港	(2,778)	(5,349)
往後撥備	4,500	—
	<u>1,722</u>	<u>(5,349)</u>
遞延稅項		
期內撥備：	(250)	—
	<u>1,472</u>	<u>(5,349)</u>
期內(扣除)／計入之稅項		
	<u>1,472</u>	<u>(5,349)</u>

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17.5% (二零零二年：16%) 作出撥備。於中華人民共和國其他地區之應課稅溢利已按本集團經營所在地現行之適用稅率，根據有關之現有法例、詮釋及慣例計算。

於二零零三年三月，香港政府建議將二零零三／二零零四年之香港利得稅之稅率調高至17.5%，有關建議已於二零零三年六月二十五日獲立法會通過。編製本集團二零零三年中期財務報表時已計入此項升幅。

除於收益表扣除之數額外，有關重估本集團物業之遞延稅項已直接於重估儲備內扣除。

4. 每股中期股息

董事局議決向於二零零三年十月三十一日名列本公司股東名冊之股東，分派每股普通股0.15港仙之中期股息(二零零二年：0.15港仙)。中期股息將於二零零三年十一月十四日分派予股東。

5. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔日常活動純利25,495,000港元(二零零二年：純利18,899,000港元)，以及於回顧期間已發行股份加權平均數4,000,526,323股(二零零二年：4,000,526,323股(就由二零零二年七月一日至二零零三年六月三十日止期間進行紅股發行作出調整))計算。

截至二零零二年六月三十日止六個月之每股基本盈利已就由二零零二年七月一日至二零零三年六月三十日止期間進行紅股發行作出調整。

由於截至二零零二年及二零零三年六月三十日止期間並無出現攤薄事件，故並無呈列該等年度之每股攤薄盈利。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零三年十月二十九日至二零零三年十月三十一日(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，須於二零零三年十月二十八日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

管理層討論及分析

業務回顧

人所共知，二零零三年上半年度是香港非常艱辛之一年，期間之經濟前景不明朗、業務嚴重收縮、持續通縮壓力及失業率高企。此外，於上半年度爆發之「沙士」疫症，使情況雪上加霜，令香港之經濟停滯不前，投資者之信心大受打擊，跌至空前之低水平。於二零零三年，香港所有物業公司大受打擊，亦不言而喻。

儘管有以上負面因素，於二零零三年上半年度，本集團仍非常專注於其核心租賃業務，並獲得除稅後純利25,000,000港元之佳績，較二零零二年上升35%。來自上海服務式住宅之租金尤其可觀，佔營業額之74%，而儘管香港市場氣氛欠佳，來自香港物業組合之租金仍然維持於非常令人滿意之水平。

上海

於二零零二年，中國之國民生產總值增長約7.87%，比較之下，其他主要經濟體系增長卻相形見绌。此外，中國加入世貿及成功申辦二零零八年奧運會和二零一零年世博，預期可令外商之直接投資上升，並會增加中國經濟增長之動力。

人所共知，上海之本地生產總值以雙位數字增長，是中國增長最快之金融及商業中心。由於認識到其市場潛力，本集團早於一九九四年便以「溫莎國際」之名稱經營業務，抓著進軍上海物業市場之機會。本集團之商標「溫莎國際」已成為優質服務式住宅之標誌，極受外商駐上海人員歡迎。目前，本集團之客戶基礎已包括全球數百間跨國公司。

本年度，最受矚目的是位於上海一項名為「溫莎豪園」之品牌新建豪宅發展項目落成，該項目包括126間一流酒店水準之獨立房屋。到目前為止，新住客之反應非常令人鼓舞，並預計單從該項目，已可為本集團帶來接近65,000,000港元之經常性年租金。

於二零零三年上半年度，本集團於上海之服務式住宅連鎖經營表現良好，出租率一直保持於近90%。現時，本集團共管理逾500間服務式住宅及房屋。

香港

另一方面，經過影響範圍廣泛之整固、價值大幅調整及交易數目驟降之期間後，香港物業市場仍處於膠著狀態，仍未見復甦。儘管本集團對香港之長遠經濟充滿信心，但在此時此刻，本集團已別無選擇，只好勇敢面對現實，與香港共同進退。雖然香港物業市場於二零零三年上半年度相當疲弱，但是本集團旗下之香港物業組合仍能維持接近八成半之佔用率。最近，得到中國中央政府之協助及推行新旅遊政策，香港現時之經濟前景已展現復甦迹象。本集團應採取積極態度，並深信在董建華先生之領導下，香港政府將竭力拯救物業市場，目前香港經濟低迷大抵只會多持續三年而已。本集團現擬於適當時機開始在香港物色機會。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金及從香港和上海主要銀行之融資撥付經營所需資金。於二零零三年六月三十日，本集團未償還之銀行貸款約為756,000,000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。於二零零三年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款總額約為756,000,000港元(其中712,000,000港元以港元結算，餘額則以人民幣結算)，其中69,000,000港元須於一年內償還，391,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零三年六月三十日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為235,000,000港元。於二零零三年六月三十日，按銀行貸款總額約756,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約2,054,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為36%。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團聘用合共500名僱員，其中470名在中國，而30名則在香港。本集團僱員之待遇主要根據其表現及經驗，並考慮現時業內慣例而釐定。

除提供公積金計劃外，本集團亦根據僱員之表現向其提供醫療福利、集團內外培訓課程、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

無人可確定經濟衰退將持續至何時，因此，本集團應為日後環境之起落作好準備。儘管香港最近已漸見曙光，然而董事會對二零零三年度餘下時間之前景仍持審慎態度。董事會相信，短期內，香港物業市場縱然會好轉，仍難以強力反彈。香港物業市場之復甦，只在於公眾回復信心，而本地經濟走向可見之復甦，於實際本地生產總值及失業率有明顯改善後，方會實現，然而，本集團對香港之長遠前景仍非常樂觀，並將於適當時機開始物色合適之投資機會。

有關本集團在上海之投資，本集團對本集團之服務式住宅連鎖經營非常樂觀。於未來數年，上海作為中國之金融及商業中心，將成為中國增長最快之城市。由於本集團已在上海建立一個穩固之基礎及策略性市場份額，本集團深信，本集團有非常好之條件，可於將來在該業務領域中有穩健之表現。在中國中央政府採取不斷開放之政策下，本集團深信，雖然政府短期內可能會採取一些措施，令目前之房地產市場降溫，但長遠而言，上海之房地產市場將會欣欣向榮。目前，本集團正積極審慎地物色合適之土地儲備及投資機會，以應付上海日後之增長。本集團深信，本集團之方向正確，並作好準備抓緊此令人振奮之機遇。

過去數年之成就令本集團能擁有今天之穩固地位，這使本集團對邁向未來充滿信心。為報答股東以投資於本公司作為支持，董事及本集團之管理層決定維持股息政策，建議派發中期股息每股0.15港仙。

審核委員會之審閱

本集團之審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並與管理層討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核業績。

最佳應用守則

董事認為本公司於期內均遵守聯交所上市規則附錄14所載之最佳應用守則而行事，除本公司之非執行董事並無特定任期，而須按本公司之公司細則之規定輪流退任，並於本公司之股東週年大會上膺選連任。

於聯交所網頁刊登詳細業績公佈

根據聯交所上市規則附錄十六第46(1)段至第46(6)段載有一切所需資料之二零零三年中期業績報告，將於適當時候在聯交所網頁(www.hkex.com.hk)刊登。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在回顧期間內購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

承董事局命

副主席

曾百中

香港，二零零三年九月十七日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。