



## 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)

### 截至二零零四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」)截至二零零四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：

#### 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額	2	196,132	60,660
銷售成本		(124,585)	(11,893)
毛利		71,547	48,767
其他收益及盈利	2	21,789	3,684
行政支出		(27,440)	(9,258)
其他營運支出淨額		(6,907)	(154)
經營業務之溢利	4	58,989	43,039
融資成本		(9,257)	(11,658)
應佔聯營公司之虧損		—	(803)
已確認為收入之收購聯營公司 權益時產生之負商譽		—	3,945
除稅前溢利		49,732	34,523
稅項	5	(1,446)	1,472
未計少數股東權益前溢利		48,286	35,995
少數股東權益		(17,466)	(10,500)
股東應佔日常業務溢利淨額		30,820	25,495
每股中期股息	6	0.15仙	0.15仙
每股基本盈利	7	0.77仙	0.64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。

用於編製該等簡明綜合中期財務報表之會計政策及編製基準與截至二零零三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。

## 2. 營業額、其他收益及盈利

營業額指已出售貨物之發票價總值（經扣除退貨準備及折讓），以及提供服務式住宅及物業管理服務及物業租金收入（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。

營業額、其他收益及盈利之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
<b>營業額</b>		
出租物業之租金收入	79,690	57,277
服務式住宅及物業管理	1,782	3,383
出售投資物業之盈利	1,863	—
鋼鐵買賣	106,149	—
製造及買賣電子產品	6,648	—
	<u>196,132</u>	<u>60,660</u>
<b>其他收益及盈利</b>		
利息收入	678	715
出售短期上市投資之盈利	4,641	—
出售固定資產之盈利	5,874	—
確認為收入之負商譽	7,768	—
上市投資之股息收入	966	—
其他	1,862	2,969
	<u>21,789</u>	<u>3,684</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		泰國		公司及其他		綜合	
	截至六月三十日止六個月									
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元								
分類收益										
銷售予外界客戶	24,502	15,987	65,480	44,673	106,149	—	1	—	196,132	60,660
分類業績	6,893	8,112	35,612	34,212	2,606	—	(1,004)	—	44,107	42,324
其他收益及盈利									21,789	715
未分配開支									(6,907)	—
經營業務之溢利									58,989	43,039
融資成本									(9,257)	(11,658)
應佔聯營公司之虧損									—	(803)
已確認為收入之收購聯營公司 權益時產生之負商譽									—	3,945
除稅前溢利									49,732	34,523
稅項									(1,446)	1,472
未計少數股東權益前溢利									48,286	35,995
少數股東權益									(17,466)	(10,500)
股東應佔日常業務溢利淨額									30,820	25,495

(b) 按業務分類

本集團	提供服務式住宅											
	物業投資		及物業管理費		鋼鐵買賣		電子產品		公司及其他		綜合	
截至六月三十日止六個月												
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	千港元	千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	81,553	57,277	1,782	3,383	106,149	-	6,648	-	-	-	196,132	60,660
	<u>81,553</u>	<u>57,277</u>	<u>1,782</u>	<u>3,383</u>	<u>106,149</u>	<u>-</u>	<u>6,648</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>196,132</u>	<u>60,660</u>
分類業績	49,941	46,586	(3,631)	(3,507)	2,606	-	179	-	(4,988)	(755)	44,107	42,324
	<u>49,941</u>	<u>46,586</u>	<u>(3,631)</u>	<u>(3,507)</u>	<u>2,606</u>	<u>-</u>	<u>179</u>	<u>-</u>	<u>(4,988)</u>	<u>(755)</u>	<u>44,107</u>	<u>42,324</u>

4. 經營業務之溢利

本集團之經營業務之溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
折舊	1,265	207
員工成本(包括董事之員工成本)：		
工資及薪金	4,766	4,307
租金收入總額	(79,690)	(57,277)
減：支出	<u>21,133</u>	<u>9,538</u>
租金收入淨額	<u>(58,557)</u>	<u>(47,739)</u>
利息收入	(678)	(715)
外匯(盈利)／虧損淨額	<u>(123)</u>	<u>158</u>

## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
本集團：		
期內撥備：		
中華人民共和國及香港	(1,776)	(2,778)
過往年度多提撥備	330	4,500
	<u>(1,446)</u>	<u>1,722</u>
遞延稅項		
期內撥備	—	(250)
	<u>(1,446)</u>	<u>1,472</u>
期內(扣除)／計入之稅項		
	<u>(1,446)</u>	<u>1,472</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% (二零零三年：17.5%) 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，根據有關之現行法例、詮釋及慣例計算。

## 6. 每股中期股息

董事局議決向於二零零四年十一月十二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 (二零零三年：0.15港仙)。中期股息將於二零零四年十一月十九日分派予股東。

## 7. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔日常業務溢利淨額30,820,000港元 (二零零三年：溢利淨額25,495,000港元)，以及於回顧期間已發行股份加權平均數4,000,526,323股 (二零零三年：4,000,526,323股) 計算。

由於截至二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月並無出現攤薄事件，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

本公司將於二零零四年十一月十日至二零零四年十一月十二日(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，須於二零零四年十一月九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

由於香港市場復甦，而中國市場持續增長，故本集團於二零零四年上半年之表現非常出色，除稅後純利約為31,000,000港元，較二零零三年同期增加21%。於回顧期間，本集團繼續極度專注於租賃及國際鋼鐵貿易業務。國際鋼鐵貿易業務是於二零零三年六月二十七日收購之附屬公司東方網庫控股有限公司之主要業務。

### 物業投資

#### 上海

上海作為中國增長最快之金融及商業中心，國內生產總值於二零零三年再一次錄得雙位數字之增長。本集團之上海服務式住宅連鎖以「溫莎國際」之名稱經營，穩佔上海市場，並持續帶來理想投資回報，出租率持續維持於約90%。本集團之商標「溫莎國際」成為高質素服務式住宅之標誌，極受外商駐上海人員歡迎，而本集團之客戶基礎已包括全球數百間跨國公司。目前，本集團管理約500間服務式住宅及房屋。

本集團於二零零三年中新落成之豪華住宅發展項目「溫莎豪園」，包括126間具一流酒店水準之獨立洋房及別墅。目前，該新項目之出租率為100%，而單從該項目每年可產生經常租金約為65,000,000港元。

#### 香港

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團之香港投資物業維持了出租率接近85%，並貢獻總租金收入約為16,000,000港元(二零零三年：16,000,000港元)。本集團計劃，倘於香港出現適當商機時，尋求投資機會。

## 鋼鐵貿易

二零零四年上半年國際鋼鐵貿易之競爭激烈。鋼鐵價格上升步伐急速，令客戶不願意以高價大批購買或積存鋼鐵產品存貨。本集團亦對國際鋼鐵貿易採取更審慎之態度，以減低因價格波動而蒙受損失之風險。在這種環境下，於二零零四年上半年，本集團鋼鐵貿易業務錄得鋼鐵產品之交易量約為31,000公噸，營業額106,000,000港元。

為進一步提高鋼鐵貿易營運之表現，本集團每周召開鋼鐵貿易會議，定期全面檢討及評估業務物流及風險承擔，而如此嚴格之檢討及評估，確保了所有鋼鐵買賣交易均能在順利及專業情況下進行。此外，本集團持續致力開發及擴充之新業務機會。

### 進一步收購TRIPLE LUCK INVESTMENTS LIMITED (「Triple Luck」)

於二零零四年八月四日，本集團宣佈，本集團透過其全資附屬公司之一Lucky Business International Limited (「Lucky Business」)，與Ponting Limited (「Ponting」) 訂立有條件協議 (「該協議」)，向Ponting購買Triple Luck之股權，代價為40,914,685港元，並將由按每股0.2275港元配發及發行179,844,769股萬事昌國際控股有限公司 (「本公司」) 之繳足股份 (「代價股份」) 作償付，惟須待本公司於二零零四年八月二十五日發出之文件所述之條件達成後，方可作實。該協議及發行代價股份已於本公司於二零零四年九月十七日舉行之股東特別大會上獲得正式通過。聯交所就代價股份上市及買賣之批准至本報告刊發之日為止仍在等候。

本公司董事相信，全面控制Triple Luck (一家持有萬事昌廣場8層樓層及701號單位，以及玫瑰大廈7B單位之投資控股公司)，本集團之資產基礎及本公司管理控制之效率將獲得提升。

### 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和上海主要銀行之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零四年六月三十日，本集團未償還之銀行貸款約為641,000,000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。於二零零四年六月三十日，本集團尚未償還之銀行借款總額約為641,000,000港元，以港元結算，其中74,000,000港元須於一年內償還，326,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零四年六月三十日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為99,000,000港元。於二零零四年六月三十日，按銀行借款總額約641,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借款總額約2,004,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為32%。

## 僱員

於二零零四年六月三十日，本集團聘用合共560名僱員，其中530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

即使香港局勢近期初現曙光，吾等仍會妥善預備應付將來或會出現之波動。董事局相信，香港地產市場在可見未來顯著復甦仍然存在困難但未必無可能，香港地產市場再度復興卻只會於公眾人士回復信心及本地經濟步向實質本地生產總值及失業率具體獲得實質改善才會實現。然而，吾等仍會對香港之長遠前景維持樂觀，並於適當時候，開始尋求合適投資機會。

就上海之投資而言，由於上海於未來幾年將為中國增長最快之金融及商業中心，吾等對上海之服務式住宅連鎖抱持非常樂觀之態度。由於吾等已於上海市場建立穩固及重要地位，故有信心吾等於未來在此方面之業務取得穩固表現及處於極為有利之優勢。由於中國中央政府採取持續開放政策，吾等強烈相信，上海房地產市場長遠而言會變得蓬勃興旺，縱使政府或會採取若干即時調控措施，將現有房地產市場降溫。現時，吾等正逐步審慎地物色土地儲備，以及能迎合上海未來增長之投資機會。本集團深信，吾等正朝向正確方向邁進，並處於有利位置從這個令人雀躍之機會獲益。

本集團於過去幾年取得之成就，讓其居於現時之優勢地位，使吾等對未來充滿信心。本集團董事局及管理層致力報答以其投資支持本公司之股東，並決定繼續保持股息政策，建議派付每股0.15港仙之中期股息。

## 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

本集團之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二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期業積，作出討論。

## 最佳應用守則

董事認為本公司於中期報告所涉及之整段會計期間，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按守則第7段所規定之特定任期委任外，惟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二零零四年中期報告，將於適當時候在聯交所網頁([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))刊登。

承董事局命  
主席  
劉志勇

香港，二零零四年九月十七日

## 董事

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事包括劉志勇先生、劉志奇先生及曹保康先生；非執行董事包括唐匯棟先生及曾百中先生；而獨立非執行董事包括李兆民先生及蔡德河先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。