



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)

截至二零零六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」)截至二零零六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

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 營業額 | 2 | 87,228 | 1,230,673 |
| 銷售成本 | | (11,790) | (1,128,681) |
| 毛利 | | 75,438 | 101,992 |
| 其他收入及收益 | 2 | 27,807 | 7,424 |
| 行政支出 | | (18,258) | (42,620) |
| 其他營運支出淨額 | | — | (8,344) |
| 融資成本 | 4 | (17,399) | (8,485) |
| 除所得稅前溢利 | 5 | 67,588 | 49,967 |
| 所得稅 | 6 | (9,965) | (7,525) |
| 期內溢利 | | 57,623 | 42,442 |
| 應佔 | | | |
| 本公司權益持有人 | | 40,789 | 31,008 |
| 少數股東權益 | | 16,834 | 11,434 |
| | | 57,623 | 42,442 |
| 每股基本盈利 | 7 | 0.98港仙 | 0.74港仙 |
| 每股中期股息 | 8 | 無 | 無 |

簡明綜合資產負債表

| | 二零零六年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 15,754 | 16,072 |
| 預付土地租賃款項 | 480 | 484 |
| 投資物業 | 2,659,640 | 2,672,840 |
| 可供出售之財務資產 | 143,355 | 11,023 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動資產總值 | 2,819,229 | 2,700,419 |
| 流動資產 | | |
| 持有作銷售之物業 | 281,851 | 281,851 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 36,721 | 17,357 |
| 按公平值入賬並於收益表中處理之財務資產 | 166,191 | 102,058 |
| 可退回所得稅 | 1,164 | 1,164 |
| 貿易應收款項 | 9,324 | 9,233 |
| 存貨 | 2,141 | 2,341 |
| 已抵押存款 | 8,148 | 25,463 |
| 現金及現金等值 | 164,130 | 192,776 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產總值 | 669,670 | 632,243 |
| 資產總值 | 3,488,899 | 3,332,662 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 減：流動負債 | | |
| 已收按金 | 50,033 | 45,878 |
| 計息借貸 | 148,096 | 66,314 |
| 貿易應付款項 | 1,349 | 1,908 |
| 應計開支及其他應付款項 | 109,025 | 44,604 |
| 應付所得稅 | 109,704 | 101,640 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 418,207 | 260,344 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產淨值 | 251,463 | 371,899 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總資產減流動負債 | 3,070,692 | 3,072,318 |
| | <hr/> | <hr/> |

| | 二零零六年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 減：非流動負債 | | |
| 計息借貸 | 687,698 | 727,736 |
| 應付董事款項 | — | 17,634 |
| 遞延所得稅負債 | 395,116 | 395,116 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債總額 | 1,082,814 | 1,140,486 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨值 | 1,987,878 | 1,931,832 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 股本及儲備 | | |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | |
| 股本 | 41,804 | 41,804 |
| 儲備 | 1,233,294 | 1,192,505 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,275,098 | 1,234,309 |
| 少數股東權益 | 712,780 | 697,523 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總權益 | 1,987,878 | 1,931,832 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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二零零五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、修訂及詮釋均於二零零五年十二月三十一日或二零零六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之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） | 資本披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 ² |
| 香港（IFRIC）－詮釋第7號 | 根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟之財務報告應用重列法 ² |
| 香港（IFRIC）－詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號之範疇 ³ |
| 香港（IFRIC）－詮釋第9號 | 重估隱含之衍生工具 ⁴ |

1 由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 由二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

3 由二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

4 由二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

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. 營業額、其他收入及收益

營業額指已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。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 營業額 | | |
| 出租物業之租金收入 | 74,806 | 77,222 |
| 服務式住宅及物業管理 | 7,953 | 5,705 |
| 鋼鐵買賣 | — | 1,143,393 |
| 製造及買賣電子產品 | 4,469 | 4,353 |
| | <u>87,228</u> | <u>1,230,673</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 利息收入 | 8,043 | 1,881 |
| 出售按公平值入帳並於收益表中處理之財務資產之收益 | 9,380 | 1,342 |
| 上市投資之股息收入 | 2,292 | 1,399 |
| 公平值收益淨額 | | |
| 按公平值入帳並於收益表中處理之財務資產 | 1,102 | — |
| 其他 | 6,990 | 2,802 |
| | <u>27,807</u> | <u>7,424</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 | | | | | | | | | |
| | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 21,052 | 18,940 | 66,176 | 68,340 | — | 1,143,393 | — | — | 87,228 | 1,230,673 |
| 分類業績 | 5,992 | 5,883 | 58,227 | 40,197 | — | 10,545 | — | — | 64,219 | 56,625 |
| 其他收入及收益 | | | | | | | | | 27,807 | 7,424 |
| 未分配開支 | | | | | | | | | (7,039) | (5,597) |
| 融資成本 | | | | | | | | | (17,399) | (8,485) |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | | | | 67,588 | 49,967 |
| 所得稅 | | | | | | | | | (9,965) | (7,525) |
| 期內溢利 | | | | | | | | | 57,623 | 42,442 |

(b) 按業務分類

| | 物業投資 | | 提供服務式住宅 及物業管理服務 | | 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 | | | | | | | | | | | |
| | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予 外界客戶 | 74,806 | 77,222 | 7,953 | 5,705 | — | 1,143,393 | 4,469 | 4,353 | — | — | 87,228 | 1,230,673 |
| 分類業績 | 67,607 | 50,674 | 1,776 | 131 | — | 10,545 | (1,103) | (1,280) | (1,141) | (3,445) | 67,139 | 56,625 |

4. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 於五年內全數償還之銀行貸款之利息 | 2,560 | 7,212 |
| 於五年後全數償還之銀行貸款之利息 | 14,839 | 1,273 |
| | 17,399 | 8,485 |

5. 除所得稅前溢利

除所得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 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 已出售存貨之成本 | 3,012 | 1,117,032 |
| 自用資產折舊 | 639 | 505 |
| 土地租賃攤銷 | 4 | 64 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及薪金 | 6,079 | 5,570 |
| | <u>6,079</u> | <u>5,570</u> |

6. 所得稅

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% (二零零五年：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，根據有關之現行法例、詮釋及慣例計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|------------------------|------------------------|
| | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 本期稅項－ | | |
| 期內開支 | 9,965 | 7,525 |
| 過往年度超額撥備 | — | — |
| | <u>9,965</u> | <u>7,525</u> |
| 期內稅項開支總額 | <u>9,965</u> | <u>7,525</u> |

7. 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40,789,000港元 (二零零五年：31,008,000港元)，以及於回顧期間已發行股份加權平均數4,180,371,092股 (二零零五年：4,180,371,092股) 計算。

由於截至二零零六年及二零零五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。

8. 每股中期股息

本公司董事並不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息 (二零零五年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團繼續主力發展其核心房地產投資業務。於二零零六年上半年，本集團維持穩定增長，並錄得純利約57,600,000港元，較二零零五同期年增加35%。

物業投資

上海

於二零零六年上半年，中國及上海之房地產市場隨著持續實施宏觀調控而穩步發展。本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式住宅連鎖，成功於上海市場穩佔一席位，並持續帶來理想之投資回報，出租率持續約90%。目前，本集團管理約400間服務式住宅及別墅。

香港

於二零零六年上半年，本集團之香港物業錄得穩定之總租金收入約為16,000,000港元（二零零五年：15,000,000港元），而且出租率令人滿意。

出售物業

鑒於二零零六年上半年香港經濟及香港樓市之表現令人鼓舞，管理層認為此乃本集團透過將部份香港物業變現以取得可觀回報之良機。於二零零六年五月十五日，本集團作價329,000,000港元出售位於香港北角之萬事昌大廈。有關出售已於二零零六年八月八日完成，預期出售完成時本集團之應計收益約為26,800,000港元。約326,800,000港元之出售所得款項淨額將為本集團之發展中及擬發展項目提供資金，並進一步鞏固本集團之流動資金資產組合及整體財政狀況。

收購中國珠海一家房地產項目發展公司

儘管中國近期推出宏觀調控措施以監管房地產活動，本集團仍有意於中國之長期房地產發展策略。於二零零六年六月十二日，本集團透過收購珠海一家房地產項目發展公司之全數股權，按代價約人民幣134,000,000元（相當於約129,000,000港元）購入位於中國珠海土地面積約為36,808平方米之土地。該幅土地將於完成清拆及移除地盤上現有建築物後獲重新發展作商業用途。

管理層相信，收購代表著本集團鞏固中國房地產發展業務之良機。於二零零六年上半年，廣東省錄得本地生產總值人民幣11,416.8億元，較去年同期增加14.4%。因此，管理層有信心發展該土地將會為本集團帶來合理利潤。

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，故本集團於回顧期間內並無從事鋼鐵貿易。管理層預期，二零零六年下半年的國際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。於二零零六年六月三十日，本集團未償還之銀行貸款約為836,000,000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。於二零零六年六月三十日，本集團未償還之銀行借款總額當中，148,000,000港元須於一年內償還，而688,000,000港元將於第二年開始償還。於二零零六年六月三十日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為172,000,000港元。於二零零六年六月三十日，按銀行借款總額約836,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借款總額合共約2,824,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為30%。

僱員

於二零零六年六月三十日，本集團合共聘用480名僱員，其中450名在中國，而30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

雖然股票市場波動，香港之經濟基礎仍然平穩。香港於二零零六年首季之本地生產總值較二零零五年的高出8.2%。由於辦公室行業持續供不應求，帶動商業地區內租金及佔用率節節上升。本集團將採取積極而穩健之增長策略，針對合適之投資良機，持續提升其投資組合。

根據中國政府公佈之最新數字，於二零零六年上半年上海房地產發展之投資為人民幣583.26億元，增幅為0.4%，惟較去年同期之增幅百分比下降15.1%。這反映出在經歷宏觀調控一年後，上海之房地產市場漸趨穩定，並顯示恢復本地需求。由於本集團已於上海之服務式住宅連鎖行業奠定穩固根基，並具策略發展，故本集團對旗下上海服務式住宅連鎖業務取得理想表現相當樂觀。

本集團將於二零零六年下半年繼續就宏觀調控措施對中國房地產市場之影響進行研究及分析，以使本集團能更有效地執行項目。本集團將本著審慎經營的原則，審慎及積極地尋找具發展潛力之發展項目，並為中國珠三角洲之未來發展投放更多資源，以尋找新發展項目之機會及高質素之土地儲備。

本集團深信，本集團已為轉型為經營發展及租賃辦公室、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二零零六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，截至二零零六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。

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(9)段載有一切所需資料之二零零六年中期報告，將於適當時候在聯交所網頁(www.hkex.com.hk)刊登。

董事局

於本公佈刊發日期，董事局由執行董事劉志勇先生及劉志奇先生，以及獨立非執董事蔡德河先生、李兆民先生及黃艷森先生組成。

承董事局命
主席
劉志勇

香港，二零零六年九月十五日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。