



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)

截至二零零七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」)截至二零零七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

		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收入	2	83,100	87,228
銷售成本		(12,573)	(11,790)
毛利		70,527	75,438
其他收入及收益	2	38,825	27,807
營運及行政支出		(25,349)	(18,258)
融資成本	4	(15,312)	(17,399)
除稅前溢利	5	68,691	67,588
稅項	6	(5,849)	(9,965)
期內溢利		62,842	57,623
應佔			
本公司權益持有人		41,203	40,789
少數股東權益		21,639	16,834
		62,842	57,623
每股中期股息	7	0.3港仙	無
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本	8	0.99港仙	0.98港仙

簡明綜合資產負債表

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 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	226,250	212,177
投資物業	2,470,430	2,498,930
預付土地租賃款項	472	476
可供出售投資	9,270	9,270
股票掛鈎票據	33,963	74,236
非流動資產總值	<u>2,740,385</u>	<u>2,795,089</u>
流動資產		
存貨	888	1,325
持有作出售之物業	281,851	281,851
貿易應收款項	11,227	9,968
預付款項、按金及其他應收賬款	62,261	40,270
按公平值入賬並於損益表處理之股權投資	153,430	130,407
已抵押存款	185,198	167,354
現金及現金等值項目	263,419	276,212
流動資產總值	<u>958,274</u>	<u>907,387</u>
資產總值	<u>3,698,659</u>	<u>3,702,476</u>
流動負債		
貿易應付款項	1,257	1,726
應計開支及其他應付款項	119,356	110,454
已收取按金	44,719	43,816
計息借貸	165,072	203,125
應付稅項	109,157	113,053
應付股息	16,721	—
流動負債總額	<u>456,282</u>	<u>472,174</u>
流動資產淨值	<u>501,992</u>	<u>435,213</u>

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	<u>3,242,377</u>	<u>3,230,302</u>
非流動負債		
計息借貸	628,110	655,698
應付一名董事款項	—	1,058
遞延稅項負債	<u>439,192</u>	<u>439,192</u>
非流動負債總額	<u>1,067,302</u>	<u>1,095,948</u>
資產淨值	<u>2,175,075</u>	<u>2,134,354</u>
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	1,409,774	1,381,112
擬派股息	<u>12,541</u>	<u>16,721</u>
少數股東權益	<u>1,464,119</u>	<u>1,439,637</u>
	<u>710,956</u>	<u>694,717</u>
權益總額	<u>2,175,075</u>	<u>2,134,354</u>

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二零零六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、修訂及詮釋均於二零零七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目前或之前的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23號（修訂本）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及載庫存股份交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排 ³

¹ 由二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 由二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效

³ 由二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效

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. 收入、其他收入及收益

收入指已出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。

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	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
收入		
出租物業之租金收入	69,414	74,806
服務式住宅及物業管理	9,838	7,953
製造及買賣電子產品	3,848	4,469
	<hr/>	<hr/>
	83,100	87,228
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
其他收入及收益		
利息收入	12,132	8,043
出售按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資收益	2,163	9,380
上市投資之股息收入	1,971	2,292
公平值收益淨額		
按公平值入帳並於收益表中處理之股權投資	19,884	1,102
其他	2,675	6,990
	<hr/>	<hr/>
	38,825	27,807
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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		綜合	
	截至六月三十日止六個月					
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	<u>14,827</u>	<u>21,052</u>	<u>68,273</u>	<u>66,176</u>	<u>83,100</u>	<u>87,228</u>
分類業績	<u>4,666</u>	<u>5,992</u>	<u>40,512</u>	<u>58,227</u>	<u>45,178</u>	<u>64,219</u>
其他收入及收益					38,825	27,807
未分配開支					—	(7,039)
融資成本					<u>(15,312)</u>	<u>(17,399)</u>
除所得稅前溢利					68,691	67,588
所得稅					<u>(5,849)</u>	<u>(9,965)</u>
期內溢利					<u>62,842</u>	<u>57,623</u>

(b) 按業務分類

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		電子產品		公司及其他		綜合	
	截至六月三十日止六個月									
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
分類收益：										
銷售予 外界客戶	<u>69,414</u>	<u>74,806</u>	<u>9,838</u>	<u>7,953</u>	<u>3,848</u>	<u>4,469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83,100</u>	<u>87,228</u>
分類業績	<u>25,252</u>	<u>67,607</u>	<u>801</u>	<u>1,776</u>	<u>(751)</u>	<u>(1,103)</u>	<u>19,876</u>	<u>(1,141)</u>	<u>45,178</u>	<u>67,139</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款之利息	<u>15,312</u>	<u>17,399</u>

5. 除稅前溢利

除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	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
已出售存貨之成本	2,067	3,012
自用資產折舊	775	639
土地租賃攤銷	4	4
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	<u>7,772</u>	<u>6,079</u>

6. 稅項

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%(二零零六年：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	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期稅項－		
期內開支	5,849	9,965
過往年度超額撥備	—	—
期內稅項開支總額	<u>5,849</u>	<u>9,965</u>

7. 每股中期股息

董事局議決向於二零零七年十月十八日名列本公司股東名冊之股東分派每股普通股0.30港仙之中期股息(二零零六年：無)。中期股息將於二零零七年十月二十五日分派予股東。

8. 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41,203,000港元(二零零六年：40,789,000港元)，以及於回顧期間已發行股份加權平均數4,180,371,092股(二零零六年：4,180,371,092股)計算。

由於截至二零零七年及二零零六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

本公司將於二零零七年十月十六日至二零零七年十月十八日(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，須於二零零七年十月十五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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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。於二零零七年上半年，本集團維持穩定增長，並錄得純利約62,800,000港元(二零零六年：57,600,000港元)，較二零零六年同期增加9%。

物業投資

香港

於二零零七年上半年，環球經濟持續向好，而香港繼續受惠於中國之強勁經濟增長。

於回顧期內，香港投資物業繼續維持70%之平均出租率，並由於在二零零六年出售萬事昌大廈，故此帶來約11,000,000港元(二零零六年：16,000,000港元)之租金收入，較二零零六年下跌31.25%。

中國上海

儘管中國政府向物業市場及金融市場採取多項新的緊縮措施，中國於回顧期內之宏觀經濟情況仍然強勁。

本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式別墅／住宅連鎖，成功於上海市場穩佔一席位，並於回顧期內持續帶來理想之租金收入約62,000,000港元，平均出租率超逾90%。外商駐上海人員視「溫莎國際」為優質服務式別墅／住宅之標誌，而本集團之住客基礎已包括全球數百間公司。目前，本集團管理約400間服務式別墅及住宅。

中國珠海

本集團於二零零六年六月所收購位於珠海面積約為36,808平方米之土地仍在進行清拆及移除其上現有建築。清拆及移除工程預期將於二零零七年年底前完工。

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，並有信心將該土地發展為全面綜合商場將為本集團帶來可觀之投資回報。

組合投資

於回顧期內，本集團持續進行組合投資。本集團相信現行財務架構顯示可不時產生大量現金結餘，而有限組合投資活動將改善現金結餘之回報，並提升本集團之盈利能力。於二零零七年上半年，由於儘管香港及其他海外股票市場波動不定，然而，於二零零七年六月三十日，本集團將投資組合按市值計算差額時，表現仍處於令人滿意水平。

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，故本集團於回顧期內並無從事鋼鐵貿易。事實上，中國繼續實施宏觀調控措施以令經濟發展之速度放慢，銀行借貸比率上升及鋼鐵產品之出口退稅比率下降。管理層預期，二零零七年下半年的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。於二零零七年六月三十日，本集團未償還之銀行貸款約為793,000,000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。於二零零七年六月三十日，本集團未償還之銀行借款總額當中，165,000,000港元須於一年內償還。於二零零七年六月三十日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為449,000,000港元。於二零零七年六月三十日，按銀行借款總額約793,000,000港元，及按股東資金，少數股東權益及銀行借款總額合共約2,968,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為26.70%。

僱員

於二零零七年六月三十日，本集團合共聘用410名僱員，其中380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

於回顧期內，香港之本地生產總值較去年同期增長5.6%，而二零零七年第二季之失業率跌至4.2%，為九年以來之低點。此外，港深西部通道於二零零七年七月開通，預期會加強跨境交通及促進跨境貿易擴展。在該等有利條件下，香港的物業市場可得到支持，而本集團將繼續尋求合適之投資良機。

根據國家統計局之資料顯示，二零零七年上半年中國國內生產總值為人民幣106,768億元，按年增加11.5%。中國的物業發展投資增加28.5%至人民幣9,887億元，較去年同期上升4.3%。鑒於中國的宏觀經濟高速增長，物業市場加速整固，本集團認為，地產業於進行必要之調整後將繼續穩步增長。事實上，本集團對上海的現有服務式別墅／住宅連鎖之業務及珠海之未來土地發展感到非常樂觀。

於二零零七年下半年，本集團將本著審慎經營的原則，審慎及積極地尋找具良好發展潛力之發展項目，並為中國（重點為珠海）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。

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二零零七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，截至二零零七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。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站www.hkex.com.hk內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/multifield/index.htm>內刊登。一份載有根據聯交所證券上市規則附錄十六第46(1)段至第46(6)段規定之所有資料之二零零七年中期報告，將於稍後刊載於相同之網站。

董事局

於本公佈刊發日期，本公司董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事劉志勇先生及劉志奇先生，以及三名獨立非執行董事蔡德河先生、李兆民先生及黃艷森先生。

承董事局命
主席
劉志勇

香港，二零零七年九月十九日