

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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「此期間」)之中期業績，連同比較數字載述如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	3	69,852	119,947
銷售成本		(11,687)	(10,026)
毛利		58,165	109,921
其他收入及收益	3	23,573	3,989
經營及行政開支		(13,938)	(38,929)
融資成本	5	(2,295)	(3,301)
除稅前溢利	4	65,505	71,680
稅項	6	(5,824)	(6,164)
期內溢利		59,681	65,516

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動		-	3,917
計入損益之減值虧損重新分類調整		(1,066)	613
		<u>(1,066)</u>	<u>4,530</u>
期內其他全面收入		<u>(1,066)</u>	<u>4,530</u>
期內全面收益總額		<u>58,615</u>	<u>70,046</u>
應佔期內溢利：			
本公司股東		40,962	57,646
非控股股東權益		18,719	7,870
		<u>59,681</u>	<u>65,516</u>
應佔期內全面收益總額：			
本公司股東		39,961	60,501
非控股股東權益		18,654	9,545
		<u>58,615</u>	<u>70,046</u>
每股中期股息	7	<u>0.35港仙</u>	<u>0.3港仙</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>0.98港仙</u>	<u>1.38港仙</u>

簡明綜合財務狀況報表

二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		346,856	348,170
預付土地租賃款項		446	450
投資物業		3,454,685	3,480,050
可供出售投資		45,753	46,818
非流動資產總值		<u>3,847,740</u>	<u>3,875,488</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	6,784	7,092
預付款項、按金及其他應收賬款		35,518	42,773
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資		160,124	160,043
衍生財務工具		-	76
已抵押存款		105,097	76,847
現金及現金等值項目		321,121	241,905
流動資產總值		<u>910,495</u>	<u>810,587</u>
資產總值		<u>4,758,235</u>	<u>4,686,075</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	241	1,991
其他應付款項及應計開支		230,549	242,802
已收取按金		47,480	45,313
衍生財務工具		864	351
計息銀行及其他借貸		125,976	91,756
應付稅項		21,173	20,957
應付股息		20,916	-
流動負債總額		<u>447,199</u>	<u>403,170</u>
流動資產淨值		<u>463,296</u>	<u>407,417</u>

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產減流動負債	4,311,036	4,282,905
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	571,020	601,260
應付一名董事款項	45,038	24,380
遞延稅項負債	595,585	595,585
非流動負債總額	1,211,643	1,221,225
資產淨值	3,099,393	3,061,680
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	41,804	41,804
儲備	2,277,005	2,237,044
擬派末期股息	-	20,902
非控股股東權益	2,318,809	2,299,750
	780,584	761,930
權益總額	3,099,393	3,061,680

附註

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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期報告期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二零一零年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂本 股份形式之付款—集團現金結算 股份形式之付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂本 財務工具：確認及計量—合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
納入於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進之 香港財務報告準則第5號之修訂本	香港財務報告準則第5號之修訂本 持作待售非流動資產及終止經營業務— 計劃出售一間附屬公司之控股權益
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租期
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進

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，無需就過往年度作出調整。

2. 分類資料

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他		總額	
	截至六月三十日止六個月											
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
分類收入												
銷售予外界客戶	69,856	74,510	8,974	8,536	(8,978)	36,687	-	214	-	-	69,852	119,947
分類業績	58,173	30,566	(4,859)	(3,684)	(7,644)	35,458	-	(2,117)	(1,443)	10,769	44,227	70,992
其他收入及收益											23,573	3,989
融資成本											(2,295)	(3,301)
除稅前溢利											65,505	71,680
稅項											(5,824)	(6,164)
期內溢利											59,681	65,516

地區資料

	香港		中國其他地方		總額	
	截至六月三十日止六個月					
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
分類收入						
銷售予外界客戶	5,508	49,391	64,344	70,556	69,852	119,947

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	
	二零一零年	二零零九年
	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	69,857	74,510
服務式住宅及物業管理	8,974	8,536
銷售貨品	-	214
公平值收益／(虧損)淨額：		
股票掛鈎票據	-	(94)
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	(12,824)	15,632
衍生財務工具	(472)	16,238
上市投資之股息收入	2,014	1,544
可供出售投資之利息收入	2,069	1,547
出售按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資之收益	234	1,820
	<u>69,852</u>	<u>119,947</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	486	464
出售物業、廠房及設備項目之收益	16,636	-
其他	6,451	3,525
	<u>23,573</u>	<u>3,989</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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已出售存貨成本	-	294
折舊	1,199	1,462
預付土地租賃款項	4	4
匯兌差額淨額	(2,283)	(1,111)
	<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	5,920	7,701
退休金計劃供款(界定供款計劃)	92	21
	<u>6,012</u>	<u>7,722</u>

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行借貸，透支和其他借貸之利息	2,178	3,110
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	117	191
	<u>2,295</u>	<u>3,301</u>

6. 稅項

香港利得稅已就期內在港產生之估計應課稅溢利稅率16.5% (二零零九年：16.5%)撥備。中國地區應課稅溢利之稅項，已根據現有法例、其有關之詮釋及慣例，按中國之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
期內稅項開支	5,824	6,164
以往年度撥備不足／(超額撥備)	-	-
期內稅項開支總額	<u>5,824</u>	<u>6,164</u>

7. 每股中期股息

董事會於二零一零年八月十八日的會議中，議決向於二零一零年九月二十一日名列本公司股東名冊之股東分派每股普通股0.35港仙之中期股息(二零零九年：0.3港仙)。中期股息將於二零一零年九月二十八日分派予股東。

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40,962,000港元(二零零九年：57,646,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零九年：4,180,371,092股)計算。

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止期內並無攤薄潛在普通股，故每股基本盈利並沒有被調整。

9. 貿易應收款項

就本集團物業租賃業務而言，租戶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。

於結算日已扣除減值撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,163	1,111
一至兩個月	624	705
兩至三個月	355	318
三個月以上	4,642	4,958
	<u>6,784</u>	<u>7,092</u>

10. 貿易應付款項

於結算日之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	176	1,899
一至兩個月	9	2
兩至三個月	5	-
三個月以上	51	90
	<u>241</u>	<u>1,991</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

本公司將於二零一零年九月二十日至二零一零年九月二十一日(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。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，須於二零一零年九月十七日下午四時三十分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。

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。於二零一零年上半年，本集團錄得本公司權益持有人應佔純利約41,000,000港元(二零零九年：58,000,000港元)，較去年同期減少29%。

物業投資

香港

於香港之投資物業包括工業及寫字樓單位以及部份低層商舖。於回顧期內，投資物業繼續為本集團帶來穩定之租金收入，金額約達16,000,000港元(二零零九年：14,000,000港元)，較二零零九年增加14%。

中國上海

本集團於中國上海之物業包括約300幢獨立式花園洋房及公寓單位。該等物業乃以「溫莎國際」之名稱經營，持續帶來穩定租金收入，出租率約為78%。本集團之物業廣受外商駐上海人員青睞，本集團之商標「溫莎國際」亦成為上海優質別墅及服務式公寓之標誌。

中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。當中一幅土地面積約為36,808平方米，位於前山商業區，用作商業及商場用途，目前仍在拆除現有建築物。另一幅土地面積約為94,111平方米，位於斗門商業區，現正處於規劃籌備階段，將用作酒店及商場用途。本集團相信收購該等土地將進一步增強於中國之房地產投資業務，且於竣工後將為本集團帶來可觀回報。

買賣及投資

歐元區爆發主權債務危機，導致二零一零年第二季度全球股市下挫，影響買賣及投資分類之表現。於二零一零年六月三十日將投資組合按公平值列賬時，二零一零年上半年本集團之投資分類錄得公平值淨虧損13,000,000港元(二零零九年：公平值淨收益32,000,000港元)。

電子業務

鑑於電子業務之前景及累計虧損，本集團擬終止該業務。

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主要銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。於二零一零年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為697,000,000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。於二零一零年六月三十日，在697,000,000港元當中，約126,000,000港元須於一年內償還。於二零一零年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目及已抵押存款為426,000,000港元。於二零一零年六月三十日，按銀行及其他借貸總額為697,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行及其他借貸總額約3,796,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為18%。

僱員及酬金政策

於二零一零年六月三十日，本集團聘用約300名僱員，其中250名在中國，而50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

由於歐元區爆發主權債務危機，二零一零年上半年全球經濟形勢愈發複雜。本集團認為，全球經濟實現全面復甦尚需時日。

中國內地方面，由於中央政府收緊信貸以控制住宅物業價格及資產通脹，住宅物業之交易量及成交價均有所下滑。然而，本集團相信，中國經濟仍在全球經濟復甦中發揮重要作用。實際上，根據國家統計局之資料，首兩個季度之年度國內生產總值增幅率分別為11.9%及11.1%。

香港有望繼續受惠於中國內地之經濟發展，加上本港物業市場之根基穩固，本集團對其中長期前景仍持樂觀態度。

本集團將繼續專注於香港及中國內地之物業業務，以期賺取穩定回報。長遠而言，本集團將繼續密切關注市場情況，並積極尋求具吸引力之適合投資商機。另一方面，本集團將堅守其審慎財務政策，維持高水平流動資金及低資產負債比率。本集團深信，我們擁有所需之技能及專才，可透過重組業務組合及提升業務競爭力，達致擴大股東財富之目標。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一零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。

審核委員會之審閱

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二零一零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

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

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，當時之三分一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數)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)，以確保符合守則。

根據上市規則第13.51B(1)條提供有關董事之最新資料

於二零一零年六月二十八日，蔡德河先生退任本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易的標準守則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一零年六月三十日止六個月內董事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)。本公司之二零一零年中期報告(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、黃艷森先生及盧益榮先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零一零年八月十八日

* 僅供識別