

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)

**截至二零一二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」)宣布，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同比較數字載述如下：

**簡明綜合全面收益表**

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收入	3	121,270	86,200
銷售成本		<u>(18,986)</u>	<u>(17,649)</u>
毛利		102,284	68,551
其他收入及收益	3	10,981	4,186
經營及行政開支		<u>(14,155)</u>	<u>(17,423)</u>
融資成本	5	<u>(5,507)</u>	<u>(4,058)</u>
除稅前溢利	4	93,603	51,256
所得稅開支	6	<u>(7,225)</u>	<u>(6,881)</u>
期內溢利		<u>86,378</u>	<u>44,375</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
<b>其他全面收益</b>			
可供出售投資之公平值變動		17,885	3,910
因換算海外業務而產生之匯兌差額		—	1,645
		<u>17,885</u>	<u>5,555</u>
<b>期內其他全面收益</b>		<u>17,885</u>	<u>5,555</u>
<b>期內全面收益總額</b>		<u><b>104,263</b></u>	<u><b>49,930</b></u>
<b>應佔期內溢利：</b>			
本公司股東		61,989	50,684
非控股股東權益		24,389	(6,309)
		<u>86,378</u>	<u>44,375</u>
<b>應佔期內全面收益總額：</b>			
本公司股東		73,604	55,477
非控股股東權益		30,659	(5,547)
		<u>104,263</u>	<u>49,930</u>
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	8	<u><b>1.48港仙</b></u>	<u>1.21港仙</u>

有關中期股息之詳情於附註7披露。

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

於二零一二年 於二零一一年  
六月三十日 十二月三十一日  
千港元 千港元  
(未經審核) (經審核)

附註

## 非流動資產

物業、廠房及設備		307,168	308,835
投資物業		4,751,367	4,751,367
預付土地租賃款項		429	434
會所債券		670	670
可供出售投資		3,789	1,894
		<u>5,063,423</u>	<u>5,063,200</u>

## 流動資產

持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	7,850	7,889
預付款項、按金及其他應收款項		1,550	22,230
可供出售投資		253,816	235,931
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		186,434	187,522
已抵押存款		18,761	17,984
現金及現金等值項目		178,109	154,430
		<u>928,371</u>	<u>907,837</u>

## 資產總值

		<u>5,991,794</u>	<u>5,971,037</u>
--	--	------------------	------------------

## 流動負債

貿易應付款項	10	686	1,416
其他應付款項及應計開支		259,182	258,248
已收取按金		54,349	52,423
計息銀行及其他借貸		919,787	1,002,751
應付稅項		26,264	25,508
		<u>1,260,268</u>	<u>1,340,346</u>

## 流動負債總額

		<u>1,260,268</u>	<u>1,340,346</u>
--	--	------------------	------------------

## 流動負債淨值

		<u>(331,897)</u>	<u>(432,509)</u>
--	--	------------------	------------------

## 總資產減流動負債

		<u>4,731,526</u>	<u>4,630,691</u>
--	--	------------------	------------------

於二零一二年 於二零一一年  
六月三十日 十二月三十一日  
千港元 千港元  
(未經審核) (經審核)

附註

**非流動負債**

應付一名董事款項  
遞延稅項負債

25,309 5,435  
615,926 615,926

非流動負債總額

641,235 621,361

資產淨值

4,090,291 4,009,330

**權益**

本公司股東應佔權益

已發行股本

41,804 41,804

儲備

3,072,191 2,998,587

擬派末期股息

7 - 20,902

非控股股東權益

3,113,995 3,061,293  
976,296 948,037

權益總額

4,090,291 4,009,330

## 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」)頒布之香港會計準則(「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二零一一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，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之修訂。該等修訂適用於本集團由二零一二年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂本首次採納香港財務報告準則－嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露－財務資產之轉移
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號之修訂本所得稅－遞延稅項：相關資產的收回

該等新修訂之採納，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，無需就過往期間作出調整。

本集團並未於該等中期財務報表內應用下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	2009年至2011年頒布之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第一號之修訂本 首次採納香港財務報告準則－政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本 財務工具：披露－抵銷財務資產與財務負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之修訂本財務工具及 香港財務報告準則第7號香港財務報告準則 第9號之強制性生效日期及過渡性披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排及披露其他實體權益： 過渡指引 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈列－其他全面收益項目的呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂本財務工具： 呈列－抵銷財務資產與財務負債 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始年度期間生效

## 2. 業務分類資料

本集團主要業務之分析如下：

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
					截至六月三十日止六個月					
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)								
分類收入：										
銷售予外界客戶	91,302	82,893	10,657	10,552	19,311	(7,245)	-	-	121,270	86,200
分類業績	79,938	188,385	(9,414)	(7,132)	20,278	(10,764)	(2,673)	(119,361)	88,129	51,128
對賬：										
貸款及應收款項之利息收入									1,129	1,210
其他收益									9,852	2,976
融資成本									(5,507)	(4,058)
除稅前溢利									93,603	51,256

## 地區資料

	香港		中國內地		總額	
			截至六月三十日止六個月			
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
銷售予外界客戶之收入	42,402	6,925	78,868	79,275	121,270	86,200

## 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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
<b>收入</b>		
出租物業之租金收入	91,302	82,893
服務式住宅及物業管理	10,657	10,552
公平值收益／(虧損)，淨額：		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	5,552	(17,273)
上市投資之股息收入	2,939	4,683
可供出售投資之利息收入	10,820	5,345
	121,270	86,200
<b>其他收入及收益</b>		
貸款及應收款項之利息收入	1,129	1,210
出售物業、廠房及設備項目之收益	762	-
其他	9,090	2,976
	10,981	4,186

#### 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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
折舊	1,561	1,896
預付土地租賃款項攤銷	5	4
匯兌差額，淨額	(1,288)	(697)
	<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	5,388	7,755
退休金計劃供款(界定供款計劃)	100	100
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>5,488</u>	<u>7,855</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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	<u>5,507</u>	<u>4,058</u>

#### 6. 所得稅開支

香港利得稅已就期內在香​​港產生之估計應課稅溢利稅率16.5% (二零一一年：16.5%)撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按中國內地之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
期內稅項開支	7,225	6,881
以往年度撥備不足／(超額撥備)	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
期內稅項開支總額	<u>7,225</u>	<u>6,881</u>

## 7. 股息

(a) 於期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已派末期股息－每股普通股0.50港仙 (二零一零年：0.65港仙)	<u>20,902</u>	<u>27,172</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股0.40港仙 (二零一一年：0.45港仙)	<u>16,721</u>	<u>18,812</u>

上述中期股息於中期報告日期後宣派及且並未於各有關報告期末確認為負債。

## 8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司普通權益持有人應佔溢利約為61,989,000港元(二零一一年：50,684,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一一年：4,180,371,092股)計算。

本集團截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等期間呈列之有關攤薄之每股基本盈利作出調整。

## 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。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸提升措施。

於報告期末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：

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	3,163	2,327
一至兩個月	270	759
兩至三個月	277	-
三個月以上	4,140	4,803
	<u>7,850</u>	<u>7,889</u>

## 10. 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	644	538
一至兩個月	-	101
兩至三個月	-	38
三個月以上	42	739
	<u>686</u>	<u>1,416</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

本公司將於二零一二年十月十七日至二零一二年十月十九日(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，須於二零一二年十月十六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。中期股息將派發予於二零一二年十月十九日名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一二年十月三十一日或前後。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期內，本集團錄得盈利約86,000,000港元(二零一一年：44,000,000港元)。

### 物業投資

#### 香港

大部份香港投資物業包括工業大廈、商業大廈以及零售商舖。投資物業組合貢獻可觀租金收入約23,000,000港元(二零一一年：14,000,000港元)。

#### 中國上海

本集團於中國上海之3個住宅項目分別包括約182幢獨立式花園屋及126個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎」之名稱經營。該等物業持續帶來穩定租金收入，平均出租率約為90%。本集團之物業廣為外商駐上海人員所接納，因此「溫莎」乃上海優質別墅及酒店式服務住宅之標誌。

#### 中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。第一幅土地面積約36,808平方米，位於前山商業區，用作商業及商場用途。珠海市土地部門正在處理該幅土地現有住戶的拆遷安排。另一幅位於斗門商業區面積約94,111平方米之土地現正在策劃籌備及設計中。此地皮將用作酒店及商場用途。本集團相信上述收購土地將進一步增強其於中國之房地產投資業務，並於發展完成後為本集團帶來可觀回報。

### 買賣及投資

於回顧期內，全球金融市場仍然動盪不安。有鑑於此，本集團繼續採取審慎態度以約254,000,000港元投資於可供出售投資。然而，儘管面對宏觀經濟下滑的趨勢，於二零一二年六月三十日將投資組合按市值計算時，本集團投資分類錄得公平值淨收益6,000,000港元(二零一一年：虧損17,000,000港元)。

## 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香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一二年六月三十日以高流動性股權投資及可供出售投資440,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：423,000,000港元)之形式維持流動性資產。本集團於二零一二年六月三十日之現金及現金等值項目為178,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：154,000,000港元)。於二零一二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為920,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：1,003,000,000港元)，並以香港及上海若干投資物業之法定押記及若干股權投資、可供出售投資及存款作為抵押。按銀行及其他借貸總額920,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：1,003,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約5,010,000,000港元(於二零一一年十二月三十一日：5,012,000,000港元)計算，本集團於二零一二年六月三十日之資產負債比率約為18%(於二零一一年十二月三十一日：20%)。

## 僱員及酬金政策

於二零一二年六月三十日，本集團在香港及中國聘用約255名僱員，其中200名在中國，而55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、公積金及培訓津貼，以挽留能幹之員工。

## 前景

展望未來，由於歐洲主權債務危機懸而未決，及美國經濟尚未復蘇，未來全球宏觀經濟仍不明朗，二零一二年將是嚴峻的一年。儘管美國及歐盟政府聯手挽救及穩定經濟困局，市場普遍預期全球金融危機難以於短期內解決。

除全球金融市場懸而未決，全球通脹亦為另一普遍現象，包括中國。持續上升的營運成本亦預期會削減收益，為在中國的商業活動帶來一大挑戰。

由於全球經濟狀況的不明朗因素，二零一二年度下半年，香港的經濟前景預期仍具挑戰性。然而，有賴中國活躍的經濟活動及對香港有利的政策的支持，香港的經濟活動將繼續受惠。除此之外，按揭貸款利率處於低水平，及最近的房屋政策勾勒了香港房屋長遠發展的藍圖，用以制定更平衡的政策以迎合社會需要。物業投資，作為香港其中一個支柱行業，預期會繼續得到新政府的支持。因此，本集團相信香港樓市前景樂觀。

本集團堅信憑著其擁有所需技術及專才，可達致擴大股東財富之目標。本集團繼續遵循審慎的財務管理原則並將關注具可觀前景之擴展商機。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

截至二零一二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。

## **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原則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

## **企業管治守則**

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

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)，以確保符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「守則」)所載之守則條文。

根據守則條文第A.5.1條，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

於二零一二年八月二十八日舉行本公司之董事(「董事」)會會議上確定了合適人選後，本公司已決議委任董事會主席，劉志勇先生，擔任提名委員會主席，即時生效，以遵守守則。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

獨立非執行董事之一李兆民先生因同日有另一會議，而未能出席本公司於二零一二年五月二十八日舉行之股東週年大會。

除上文所披露者外，董事認為，截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司已一直遵守守則所載之守則條文。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司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之操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一二年六月三十日止六個月內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

### **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、盧益榮先生及徐家華先生。

承董事會命  
主席  
**劉志勇**

香港，二零一二年八月二十八日

\* 僅供識別