

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」)董事會(「董事會」)宣布，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四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：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入			
銷售成本	3	129,957 (20,882)	53,141 (17,393)
毛利		109,075	35,748
其他收入及收益	3	31,850	11,814
外幣匯兌差額，淨額		(318)	11,655
出售投資物業之收益		-	2,307
經營及行政開支		(28,366)	(12,971)
融資成本	5	(10,433)	(11,310)
除稅前溢利	4	101,808	37,243
所得稅支出	6	(7,243)	(8,763)
期內溢利		94,565	28,480

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面虧損		
於其後重新分類至損益之其他全面虧損		
可供出售投資：		
公平值變動	(284)	(2,934)
計入綜合損益表之收益之		
重新分類調整－出售收益	(3,453)	(763)
	<u>(3,737)</u>	<u>(3,697)</u>
於其後重新分類至損益		
之其他全面虧損淨額	(3,737)	(3,697)
	<u>(3,737)</u>	<u>(3,697)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(3,737)</u>	<u>(3,697)</u>
期內全面收益總額	<u>90,828</u>	<u>24,783</u>
應佔期內溢利：		
本公司股東	65,581	28,034
非控股股東權益	28,984	446
	<u>94,565</u>	<u>28,480</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	62,688	25,436
非控股股東權益	28,140	(653)
	<u>90,828</u>	<u>24,783</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	<u>1.57港仙</u>	<u>0.67港仙</u>

附註

8

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

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 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		359,892	358,154
投資物業		6,272,939	6,272,065
預付土地租賃款項		411	416
會所債券		670	670
可供出售投資		3,789	3,789
非流動資產總值		<u>6,637,701</u>	<u>6,635,094</u>
流動資產			
持有作出售之物業		281,851	281,851
貿易應收款項	9	8,071	8,207
預付款項、按金及其他應收款項		44,680	49,164
可供出售投資		190,722	264,521
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		631,073	623,993
已抵押存款		4,414	10,888
現金及現金等值項目		181,166	181,624
流動資產總值		<u>1,341,977</u>	<u>1,420,248</u>
資產總值		<u>7,979,678</u>	<u>8,055,342</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	1,227	2,656
其他應付款項及應計開支		215,139	296,427
已收取按金		58,536	57,752
計息銀行及其他借貸		1,198,924	1,254,209
應付稅項		29,295	29,144
流動負債總額		<u>1,503,121</u>	<u>1,640,188</u>
流動負債淨值		<u>(161,144)</u>	<u>(219,940)</u>
總資產減流動負債		<u>6,476,557</u>	<u>6,415,154</u>

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付一名董事款項		1,335	1,498
遞延稅項負債		<u>691,138</u>	<u>691,138</u>
非流動負債總額		<u>692,473</u>	<u>692,636</u>
資產淨值		<u><u>5,784,084</u></u>	<u><u>5,722,518</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		41,804	41,804
儲備		4,437,536	4,374,847
擬派末期股息	7	-	29,263
非控股股東權益		<u>4,479,340</u>	<u>4,445,914</u>
		<u>1,304,744</u>	<u>1,276,604</u>
權益總額		<u><u>5,784,084</u></u>	<u><u>5,722,518</u></u>

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二零一三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二零一四年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）（修訂本）

香港會計準則第32號（修訂本）

香港會計準則第36號（修訂本）

香港會計準則第39號（修訂本）

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號

修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）—投資實體

修訂香港會計準則第32號金融工具：
呈列—金融資產與金融負債之抵銷

修訂香港會計準則第36號資產減值
—非金融資產可收回金額披露

修訂香港會計準則第39號金融工具：
確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計之延續

徵費

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	管制遞延賬 ²
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	修訂香港會計準則第19號僱員福利 — 界定福利計劃：僱員供款 ¹
二零一零至二零一二年週期之年度改選	修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 ¹
二零一一至二零一三年週期之年度改選	修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

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									
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)								
分類收入：										
銷售予外界客戶	98,837	94,966	10,043	12,242	21,077	(54,067)	-	-	129,957	53,141
分類業績	75,455	85,696	(5,137)	(3,804)	20,242	(43,963)	(10,169)	(1,190)	80,391	36,739
對賬：										
貸款及應收款項之 利息收入									2,008	1,504
其他收益									29,842	10,310
融資成本									(10,433)	(11,310)
除稅前溢利									101,808	37,243

地區資料

	香港		中國內地		總額	
	截至六月三十日止六個月					
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
銷售予外界客戶之收入	51,721	(24,737)	78,236	77,878	129,957	53,141

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	
	二零一四年	二零一三年
	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	98,837	94,966
服務式住宅及物業管理	10,043	12,242
公平值收益／(虧損)之		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	3,629	(70,863)
上市投資之股息收入	7,380	6,633
可供出售投資之利息收入	10,068	10,163
	<u>129,957</u>	<u>53,141</u>
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	2,008	1,504
可供出售投資公平值收益		
(於出售時轉撥自權益)	3,453	737
其他	26,389	9,573
	<u>31,850</u>	<u>11,814</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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	2,509	982
預付土地租賃款項攤銷	4	4
外幣匯兌差額，淨額	318	(11,655)
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及其他福利	5,396	5,146
退休金計劃供款(界定供款計劃)	114	103
	<u>5,510</u>	<u>5,249</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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	10,433	11,310

6. 所得稅支出

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% (二零一三年：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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
期內稅項支出	7,243	8,763
以往年度撥備不足／(超額撥備)	-	-
期內稅項支出總額	7,243	8,763

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	
	二零一四年	二零一三年
	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0.70港仙 (二零一二年：0.65港仙)	29,263	27,172

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	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0.55港仙 (二零一三年：0.50港仙)	22,992	20,902

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65,581,000港元(二零一三年：28,034,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一三年：4,180,371,092股)計算。

由於本集團並無於該等期內發行潛在攤薄普通股，故本集團並無就攤薄而對截至二零一四年及二零一三年六月三十日止期間呈列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：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,816	2,248
一至兩個月	603	780
兩至三個月	227	40
三個月以上	5,425	5,139
	<u>8,071</u>	<u>8,207</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：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	1,185	1,865
一至兩個月	—	496
兩至三個月	—	28
三個月以上	42	267
	<u>1,227</u>	<u>2,656</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

本公司將於二零一四年十月八日至二零一四年十月十日(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，須於二零一四年十月七日下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期股息將派發予於二零一四年十月十日名列股東名冊之股東及派發日期將為二零一四年十月二十八日或前後。

管理層討論及分析

業務回顧

儘管美國聯邦儲備局的退市時間表已經開始，美國市場的復甦仍較預期好。二零一四年第二季度中國市場國內生產總值亦錄得穩定的7.5%增長。自香港政府推出買家印花稅及額外印花稅後，香港物業價格仍處於高水平。這些因素促進本集團二零一四年上半年的財務業績表現，對本集團所持有的股權投資(股票)產生影響尤為重大。

於回顧期間內，本集團錄得淨溢利約95,000,000港元(二零一三年：28,000,000港元)。

物業投資

香港

大部份香港投資物業包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商場及商舖。隨著二零一四年上半年香港經濟增長，投資物業組合為本集團帶來穩定的租金收入。

本集團舊的香港總部大樓(香港黃竹坑道54號)現已完成拆卸工作及正進行地基工程。本集團將於該用地建造一幢30層以上高的新大樓，預計於二零一七／二零一八年落成。新大樓將為本集團提供一個全新及可靠的收入來源。

中國上海

本集團於中國上海之物業分為三大項目，分別包括約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎國際」之名經營。其乃上海優質別墅及酒店式服務住宅之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所接納，且平均入住率經常約90%。該物業為本集團帶來穩定租金及管理費收入。

中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。

買賣及投資

由於美國市場復甦較預期理想，使股票市場和債券市場均有復甦的跡象。本集團於二零一四年六月三十日持有高流動性股權投資約631,000,000港元，及可供出售投資約191,000,000港元。於二零一四年六月三十日將投資組合按市值計算，本集團股權投資錄得公平值淨溢利約4,000,000港元（二零一三年：淨虧損71,000,000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，本集團於二零一四年六月三十日以高流動性股權投資及債券投資約822,000,000港元（於二零一三年十二月三十一日：889,000,000港元）之形式持有流動性資產。本集團於二零一四年六月三十日之現金及現金價物約為181,000,000港元（於二零一三年十二月三十一日：182,000,000港元）。

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,199,000,000港元（於二零一三年十二月三十一日：1,254,000,000港元），並以香港及上海若干投資物業及若干股權投資及可供出售投資之法定押記作為抵押。按銀行及其他借貸總額1,199,000,000港元（於二零一三年十二月三十一日：1,254,000,000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6,983,000,000港元（於二零一三年十二月三十一日：6,977,000,000港元）計算，本集團於二零一四年六月三十日之資產負債比率約為17%（於二零一三年十二月三十一日：18%）。

僱員及酬金政策

於二零一四年六月三十日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約235名僱員。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現、經驗以及市況而釐定。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。

展望

美國聯邦儲備局的削減量化寬鬆政策已開始，惟美國聯邦儲備局並無提高利率的確實時間表。儘管提高利率可能在二零一五年才開始，潛在提高利率的確實時間存在不確定性，將會為股權投資及可供出售投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資及長期債務證券。由於港元與美元掛鈎，使香港經濟會受到美國不明朗的經濟環境變動影響。

二零一四年第二季度中國市場國內生產總值錄得穩定的7.5%增長。預期二零一四年下半年中國國內生產總值增長將保持穩定。本地消費及投資將成為中國經濟增長的重要因素。儘管近期銀行放寬購買物業的貸款以減輕房地產市場的壓力，目前物業和租務市場的經營環境仍然充滿挑戰。中國仍為環球經濟中快速增長的一員，面對國內勞工成本上漲及公用事業的通脹壓力仍為本集團的一個關鍵的挑戰。

香港政府在二零一三年初加強對房地產市場的控制，導致物業交易市場整年受到抑制。雖然二零一四年二月通過了《2014年印花稅(修訂)條例》(買家印花稅及額外印花稅)政策，但物業價格於二零一四年中仍然處於高位。這些調控措施很可能在短期內不會被撤銷。連同潛在加息的不確定性，房地產市場未來有機會面臨下行壓力。

面對國際及國內不確定的經濟形勢，以及激烈的市場競爭，本集團將繼續採用其審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務業務，並把握更多的投資機會。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一四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二零一四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

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司已一直應用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守則及企業管治報告(「守則」)所載的原則並遵守守則條文。

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，當時之三分之一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數)須輪流退任，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。

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操守準則。經向本公司全體董事之特定查詢，截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司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，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司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，二零一四年八月二十八日

* 僅供識別