



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)

截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期業績

二零零二年經審核末期業績			
	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		101,890	110,891
提供服務成本及其他直接成本		(26,415)	(24,971)
毛利		75,475	85,920
其他收益及利潤	2	12,499	9,978
行政支出		(16,356)	(15,525)
其他營運支出		(8,284)	(6,904)
經營溢利	3	63,334	73,469
財務費用		(27,012)	(44,910)
應佔聯營公司之溢利		1,696	4,703
已確認為收入之收購聯營公司 權益時產生之負商譽		13,290	5,715
除稅前溢利		51,308	38,977
稅項	5	(7,401)	(4,940)
未計少數股東			
權益前溢利		43,907	34,037
少數股東權益		(13,259)	(13,618)
股東應佔日常業務			
溢利淨額		30,648	20,419
股息	6	(16,002)	(14,395)
每股基本盈利	7	0.77港仙	0.51港仙

附註：

1. 香港會計實務準則（「會計實務準則」）

於本年度內，本集團首次採納下列新及經修訂之香港會計實務準則（「會計實務準則」），而採納該等準則引致本集團之會計政策產生若干變動：

- 會計實務準則第1號（經修訂）：「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11號（經修訂）：「外幣換算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）：「現金流量報表」
- 會計實務準則第34號：「僱員福利」

此外，新及經修訂會計實務準則引入新會計方法及披露規定，亦於該等財務報表中採用。故此，若干比較數字已重新分類及調整，以符合本年度之呈報方式。

2. 其他收益及利潤

其他收益及利潤之分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息收入	4,761	5,231
出售短期上市投資之利潤	—	299
出售固定資產之利潤	678	40
其他	7,060	4,408
	<u>12,499</u>	<u>9,978</u>

3. 來自經營業務之溢利

本集團來自經營業務之溢利乃經扣除：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
折舊	4,120	4,217
商譽攤銷	359	269
	<u>4,479</u>	<u>4,486</u>

4. 分類資料

年內，本集團按業務分類及地區分類之營運分析如下：

(a) 地區分類

	香港		中國其他地方		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分類收益						
銷售予外界客戶	39,358	44,435	62,532	66,456	101,890	110,891
其他收益	4,942	737	2,796	3,711	7,738	4,448
	<u>44,300</u>	<u>45,172</u>	<u>65,328</u>	<u>70,167</u>	<u>109,628</u>	<u>115,339</u>
分類業績	<u>13,676</u>	<u>18,567</u>	<u>44,897</u>	<u>49,449</u>	<u>58,573</u>	<u>68,016</u>
利息收入					4,761	5,530
未分配之費用					—	(77)
經營溢利					63,334	73,469
財務費用					(27,012)	(44,910)
應佔聯營公司之溢利					1,696	4,703
已確認為收入之						
收購聯營公司權益時						
產生之負商譽					13,290	5,715
除稅前溢利					51,308	38,977
稅項					(7,401)	(4,940)
未計少數股東權益前						
溢利					43,907	34,037
少數股東權益					(13,259)	(13,618)
股東應佔日常業務之						
溢利淨額					<u>30,648</u>	<u>20,419</u>

(b) 業務分類

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		
租金收入	91,166	100,811
物業管理費	7,342	5,204
酒吧業務	3,382	4,876
	<u>101,890</u>	<u>110,891</u>
其他收益		
利息收入	4,761	5,231
出售上市投資之收益	—	299
出售固定資產之收益	678	40
其他	7,060	4,408
	<u>12,499</u>	<u>9,978</u>
5. 稅項		
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團：		
本年度撥備：		
中華人民共和國：		
香港	2,844	3,547
其他地方	4,175	4,299
	<u>7,019</u>	<u>7,846</u>
以往年度超額撥備	—	(983)
	<u>7,019</u>	<u>6,863</u>
應佔聯營公司稅項支出／(進賬)	382	(1,923)
本年度稅項支出	<u>7,401</u>	<u>4,940</u>

香港利得稅已就本年度在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16% (二零零一年：16%) 撥備。中國其他地方應課稅溢利之稅項撥備已就各有關期間之應課稅溢利，根據現行法例、其有關之詮釋及慣例按本集團經營地區適用之稅率計算。

6. 股息

董事會已決議將於二零零三年六月二十七日舉行之股東週年大會上建議派付末期股息每股0.25港仙(二零零一年：0.21港仙，經調整於二零零二年七月十九日之紅股發行)。如獲批准，該末期股息將於二零零三年七月十八日派付予股東。

連同中期股息每股0.15港仙(二零零一年：經二零零二年紅股發行調整後為0.15港仙)，年內之每股股息總額為0.40港仙(二零零一年：經二零零二年紅股發行調整後為0.36港仙)。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按年內股東應佔日常業務溢利淨額30,648,000港元(二零零一年：20,419,000港元)及年內已發行普通股份之加權平均數4,000,526,323股(二零零一年：4,000,526,323股經調整二零零二年之紅股發行)計算。

截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股盈利已經作出調整，以計入截至二零零二年十二月三十一日止年度所發行紅股之影響。

因在兩個年度均無具攤薄影響之事件，故並無呈報截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零三年六月二十五日至二零零三年六月二十七日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為可符合資格享有股東週年大會將批准之建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零零三年六月二十四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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

業務回顧

於二零零二年，不明朗因素，令美國經濟內外交困，而近期對伊拉克之戰爭，更令本港經濟雪上加霜。毋可置疑，於一九九七年底爆發之亞洲金融風暴對本地經濟帶來沉重打擊。除外來因素之外，持續衰退、失業率高企及龐大財政赤字亦削弱投資者對市場之信心，對香港所有地產物業公司影響至大。

儘管有以上負面因素，於二零零二年，本集團仍非常專注於其核心租賃業務，並獲得除稅後純利30,600,000港元之佳績，較二零零一年上升15%。來自上海服務式住宅之租金尤其可觀，佔營業額之60%，而儘管香港市場氣氛欠佳，來自香港物業組合之租金仍然維持於非常令人滿意之水平。

香港

一九九七年金融風暴造成近年來罕見之嚴重經濟問題。經濟萎縮及失業率高企，人人飽受煎熬。房地產及股市大幅貶值，令人對購置新房屋之信心大受打擊。此外，信貸收緊造成交投全面萎縮，各類物業之租金已跌至前所未有之低水平，面對市場疲弱及不明朗之各種不利因素，本集團採取非常審慎之投資策略，令本集團可保持其市場優勢。

在本集團審慎投資策略之下，本集團於過去數年並無購入任何物業。雖然香港之物業經歷影響深遠之整固及價格大幅下調，但由於本集團之物業組合，大部分於九十年代初購入，因而可抵擋沖擊，所以影響不算太大。

租金已普遍較前年下降10%至30%。然而，本集團仍可保持其整體出租率至近85%，並一直努力維持來自其於香港投資物業之穩健收入源流，這是由於其大部分物業均建基於穩固之客戶基礎。然而，鑑於目前之狀況，預計最少於二零零三年之餘下時間，本地物業市場仍然疲弱，而信心需要兩至三年時間方可恢復。

於回顧年度，本集團並無進行任何收購或出售，而是積極進行計劃，更新及改善手頭上物業組合之質素，從而提高其價值及增加對未來客戶之吸引力。

上海

於二零零二年，中國之本地生產總值增長約8%，比較之下，其他主要經濟體系增長慘不忍睹。此外，中國加入世貿及成功主辦二零零八年奧運會和二零零一年世博，預期可令外商之直接投資上升，並預期會加添中國經濟增長之動力。

人所共知，上海之本地生產總值以雙位數字增長，是中國增長最快之金融及商業中心。由於認識到其市場潛力，本集團早於一九九四年便以「溫莎國際」之名稱經營業務，抓著進軍上海物業市場之機會。本集團之商標「溫莎國際」已成為優質服務式住宅之標誌，極受外商駐上海人員歡迎。目前，本集團之客戶基礎已包括全球數百間跨國公司。

於二零零二年，本集團於上海之服務式住宅連鎖經營表現良好，出租率一直保持於近90%。現時，本集團共管理逾450間服務式住宅及房屋。

本集團最新添置之物業，Windsor Place，包括126間具一流酒店水準之獨立房屋，經已落成並已於年底推出市場招租，到目前為止，新租客之反應非常令人鼓舞，並預計單從該項目，已可為本集團帶來近65,000,000港元之經常性年租金。然而，由於該項目於二零零二年底才落成，故該項目之財務影響，於二零零三年度方可全面反映出來。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金及從香港和上海主要銀行之融資撥付經營所需資金。於二零零二年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款為804,000,000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。於二零零二年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款總額約為804,000,000港元(其中700,000,000港元以港元結算，餘額則以人民幣結算)，其中123,000,000港元須於一年內償還，336,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為175,000,000港元。於二零零二年十二月三十一日，按銀行貸款總額約804,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約1,979,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為41%。

僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團聘用合共400名僱員，其中370名在中國，而30名則在香港。本集團僱員之待遇主要根據其表現及經驗，並考慮現時業內慣例而釐定。

除提供公積金計劃外，本集團亦根據僱員之表現向其提供醫療福利、集團內外培訓課程、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

前景

無人可確定經濟衰退將持續至何時，因此，本集團應為日後環境之起落作好準備。對許多物業公司而言，由於市場之多種不可預見狀況，二零零三年將仍然是一個經營不易之年度。幾乎可肯定，於二零零三年上半年，香港之物業市場將仍然非常疲弱，而由於政府所公佈對本地物業市場之九項救市措施已無法令目前香港脆弱之物業市場重拾動力，故董事會對二零零三年度餘下時間之前景仍持審慎之態度。董事會相信，短期內，香港物業市場縱然會好轉，亦難以強力反彈，而香港物業市場之復甦，只會在公眾回復信心，而本地經濟走向可見之復甦，實際本地生產總值及失業率有明顯改善後，方會實現，然而，由於美國經濟增長放緩及本地經濟持續下滑，利率極可能會維持於較低水平，這會對本集團不斷致力降低利率成本有助。本集團對香港之長遠前景仍非常樂觀，並將於適當時機開始物色合適之投資機會。

審核委員會之審閱

本集團之審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並已與管理層討論審核工作、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核業績。

最佳應用守則

董事認為，本公司於年報涵蓋之會計年度整年均遵守聯交所上市規則附錄14所載之最佳應用守則而行事，惟本公司之非執行董事並無特定任期一項除外，但彼等須按本公司之公司細則輪值告退，並於本公司之股東週年大會上重選連任。

財務資料之披露

董事認為，本公司已遵照聯交所上市規則附錄16所載之財務資料披露規定，而上述附錄第45(1)至第45(3)段規定之所有資料將於適當時候刊登於聯交所網站。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

承董事會命
副主席
曾百中

香港，二零零三年四月十六日

股東週年大會通告

茲通告萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零三年六月二十七日星期五下午三時三十分假座香港九龍上海街426號萬事昌中心一樓舉行股東週年大會，以討論及處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告及董事會與核數師報告。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 重選董事並授權董事會釐訂其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐訂其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案（不論有否修訂）：

「動議：—

- (A) 遵照本決議案(C)段，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之股份，以及作出或授予或須行使此等權力方可作出或授予之售股建議、協議及購股權；
- (B) 本決議案(A)段之批准授權本公司董事會於有關期間內作出或授予可能需要於有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (C) 本公司董事會依據本決議案(A)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發（不論是否依據購股權）之股本面值總額不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之20%，惟依據(i)配售新股；(ii)行使附於本公司任何認股權證之認購權；(iii)當時採納以授予或發行股份或購股權利予本公司及／或其任何附屬公司之高級職員或僱員或其他合資格人士之任何購股權計劃或類似之安排；(iv)根據本公司之公司細則，提供股份配發以代替全部或部份本公司之股息之任何以股代息或類似之安排；或(v)本決議案獲通過日期前之任何已作出或授予之售股建議、協議或購股權而配發者除外，而上述之批准亦須受此限制；及
- (D) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列較早日期之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司細則或任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案准許之授權經由股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂之日；及「配售新股」乃指於本公司董事會指定之期間內，向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份之建議(惟本公司董事會可就零碎股權或於考慮任何法律或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之限制或責任後按其認為必要或權宜取消此等權利或作出其他安排)。」

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：—

(A) 遵照本決議案(B)段，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內行使本公司一切權力，購回本公司股本中之股份及本公司所發行之認股權證(如有)；

(B) 本公司依據本決議案(A)段之批准獲准購回之本公司證券數額，將為：

(i) 如為股份，不得超過本決議案通過日期之已發行股本之總面值10%；及

(ii) 如為認股權證(如有)，不得超過本決議案通過日期尚未行使之認股權證10%

本決議案(A)段之授權，須受此限制；及

(C) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列較早日期之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 本公司細則或任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案准許之授權經由股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

7. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案(不論有否修訂)：

「動議在本大會通告所載之第5及6項決議案正式通過之條件下，擴大本大會通告第5項決議案授予本公司董事會行使本公司權力以配發及發行股份之一般授權限額，在本公司董事會依據該項一般授權可配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行之股本總面值上，加以相等於本公司依據本大會通告所載第6項決議案授予之權力購回本公司股本之面值總額，惟此數額不得超過本公司在本決議案通過日期之已發行股本總面值10%。」

8. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案（不論有否修訂）：

「動議：—

- (A) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因行使新購股權計劃（「新購股權計劃」）授出之購股權而發行之股份上市及買賣後（註有「A」字樣之副本已送呈大會，以資識別），謹此批准及採納新購股權計劃之條款，並授權董事授出有關之購股權以認購本公司股份（「股份」），配發、發行、分派及處理因行使新購股權計劃授出之購股權而發行之股份，以及簽訂文件及採取所需或適宜之一切行動，以實施新購股權計劃，而不論董事據此擁有任何權益，均可就新購股權計劃項下或影響新購股權計劃之決議案投票。
- (B) 待召開此次會議通告所載之第8(A)項普通決議案獲通過後，本公司於一九九八年七月十日採納之購股權計劃將即時終止，惟該計劃之任何參與者或承授人先前已有之權利不受影響。」

承董事會命
副主席
曾百中

香港，二零零三年四月十六日

附註：

- (i) 本公司將於二零零三年六月二十五日至二零零三年六月二十七日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有建議派發之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票須於二零零三年六月二十四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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (ii) 凡有資格出席大會及投票之股東，可委派一名代表出席及於以股數表決時代其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
- (iii) 代表委任表格連同委任人簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會（或其續會，視乎情況而定）指定召開時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (iv) 一份載有有關上述決議案第5至8項進一步資料之說明文件連同二零零二年年報，將於稍後一併寄予各股東。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。