



## 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)

截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期業績

二零零三年經審核末期業績		二零零三年	二零零二年
	附註	千港元	千港元
營業額		334,252	101,890
銷售成本		(223,476)	(26,415)
毛利		110,776	75,475
其他收益及利潤	2	22,440	12,499
行政支出		(30,332)	(16,356)
其他營運收入／(支出)淨額		1,804	(8,284)
經營溢利	3	104,688	63,334
財務費用		(24,340)	(27,012)
應佔聯營公司之溢利及(虧損)		(621)	1,696
收購聯營公司權益時 確認為收入之負商譽		633	13,290
除稅前溢利		80,360	51,308
稅項	5	1,521	(7,401)
未計少數股東權益前溢利		81,881	43,907
少數股東權益		(27,151)	(13,259)
股東應佔日常業務溢利淨額		54,730	30,648
股息	6		
中期		6,001	6,001
擬派末期		12,002	10,001
		18,003	16,002
每股基本盈利	7	1.37港仙	0.77港仙

附註：

#### 1. 香港會計實務準則 (「會計實務準則」)

下列經修訂會計實務準則及詮釋是於本年度財務報表首次生效，並有重大影響：

- 會計實務準則第12號                   ：       「所得稅」
- 詮釋第20號                            ：       「所得稅 — 收回重估之不可折舊資產」

該等會計實務準則及詮釋訂明新會計衡量方法及披露慣例。採納該等會計實務準則及詮釋後，對本集團會計政策及於該等財務報表披露之款額之主要影響，摘錄如下：

會計實務準則第12號訂明應付或可收回、即期 (現行稅項) 應課稅溢利或虧損所產生之所得稅；及未來期間應付或可收回之所得稅 (主要由應課稅及可扣減暫時性差異及結轉未動用稅項虧損 (遞延稅項) 之會計處理。

修訂本會計實務準則對該等財務報表之主要影響詳述如下：

衡量及確認：

- 有關稅務之資本抵免與財務申報之折舊之間之遞延稅項資產及負債，以及其他應課稅及可扣稅之暫時性差異一般會作出撥備，而之前之遞延稅項僅於遞延稅項資產或負債可能於可見未來實現時，就時差確認。
- 遞延稅項負債於重估本集團投資物業時確認。

披露：

- 遞延稅項資產及負債於資產負債表獨立呈列，而之前則按淨額基準呈列。

詮釋第20號規定，重估若干不可折舊資產及投資物業產生之遞延稅項資產或負債是根據透過銷售後復原該資產之賬面金額而計算之稅務後果。本集團就重估其投資物業根據會計實務準則第12號計算遞延稅項已採用本政策。

會計政策的改變導致作出過往年度調整。於二零零三年及二零零二年一月一日之綜合投資物業重估儲備分別減少207,530,000港元及105,058,000港元。

## 2. 其他收益及利潤

其他收益及利潤之分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息收入	888	4,761
出售長期投資之收益	185	—
出售短期上市投資之收益	4,212	—
出售固定資產之收益	22	678
確認為收入之負商譽	9,232	—
上市投資之股息收入	287	—
其他	7,614	7,060
	<u>22,440</u>	<u>12,499</u>

## 3. 經營溢利

本集團來自經營業務之溢利乃經扣除：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
折舊	4,075	4,120
商譽攤銷	359	359
出售投資物業之虧損	2,817	—
出售固定資產之虧損	32	—
土地及樓宇之經營租賃之最低租金付款	744	—
	<u>744</u>	<u>—</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		泰國		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類收益								
銷售予外界客戶	38,460	39,358	101,614	62,532	194,178	—	334,252	101,890
其他收益	841	4,942	5,396	2,796	—	—	6,237	7,738
	<u>39,301</u>	<u>44,300</u>	<u>107,010</u>	<u>65,328</u>	<u>194,178</u>	<u>—</u>	<u>340,489</u>	<u>109,628</u>
分類業績	<u>12,047</u>	<u>13,676</u>	<u>70,165</u>	<u>44,897</u>	<u>2,005</u>	<u>—</u>	<u>84,217</u>	<u>58,573</u>
利息、股息及								
未分配之溢利							23,304	4,761
未分配之費用							(2,833)	—
經營溢利							104,688	63,334
財務費用							(24,340)	(27,012)
應佔聯營公司之								
溢利及(虧損)							(621)	1,696
收購聯營公司權益時								
確認為收入								
之負商譽							633	13,290
除稅前溢利							80,360	51,308
稅項							1,521	(7,401)
未計少數股東權益前								
溢利							81,881	43,907
少數股東權益							(27,151)	(13,259)
股東應佔日常業務之								
溢利淨額							<u>54,730</u>	<u>30,648</u>

(b) 業務分類

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>營業額</b>		
租金收入	127,014	91,166
物業管理費	6,345	7,342
酒吧業務	—	3,382
鋼鐵買賣	194,178	—
電子產品	6,715	—
	<u>334,252</u>	<u>101,890</u>
<b>其他收益</b>		
利息收入	888	4,761
出售長期投資之收益	185	—
出售短期上市投資之收益	4,212	—
出售固定資產之收益	22	678
確認為收入之負商譽	9,232	—
上市投資之股息收入	287	—
其他	7,614	7,060
	<u>22,440</u>	<u>12,499</u>
<b>5. 稅項</b>		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團：		
本年度撥備：		
中華人民共和國：		
即期－香港	2,228	2,844
即期－其他地方	4,011	4,175
遞延	1,571	—
	<u>7,810</u>	<u>7,019</u>
以往年度超額撥備	<u>(9,331)</u>	<u>—</u>
	(1,521)	7,019
應佔聯營公司稅項支出	<u>—</u>	<u>382</u>
本年度稅項支出／(進賬)總額	<u>(1,521)</u>	<u>7,401</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17.5% (二零零二年：16%) 撥備。香港利得稅稅率之增加已由二零零三年／二零零四年之課稅年度起生效，並且適用於截至二零零三年十二月三十一日止年度全年於香港產生之應課稅溢利。其他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，按本集團經營之國家適用之稅率計算。

## 6. 股息

董事會已決議將於二零零四年六月三十日舉行之股東週年大會上建議派付末期股息每股0.30港仙(二零零二年：0.25港仙)。如獲批准，該末期股息將於二零零四年七月二十三日派付予股東。

## 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54,730,000港元(二零零二年：30,648,000港元)及年內已發行普通股份之加權平均數4,000,526,323股(二零零二年：4,000,526,323股)計算。

因在截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度均無具攤薄影響之事件，故並無呈報兩個年度之每股攤薄盈利。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年六月二十八日至二零零四年六月三十日(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二零零四年六月二十五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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

### 業務回顧

香港之地產市場在經過大幅價格調整及交易宗數銳降之全面整固期後，於二零零三年底終現曙光。美元弱勢加上中國中央政府施以緩手，鼓勵來港投資及旅遊，均有效刺激香港經濟復甦。儘管本集團未能肯定香港經濟將於極短時間內再現蓬勃生機，但本集團至少可以肯定，香港經濟於二零零三年已見底，而香港未來之前景必定更勝往年。

本集團面對如此動盪虛弱之年代，致力掙扎求存，繼續極為專注於經營其核心租賃業務，故於二零零三年表現極佳，除稅後純利為54,700,000港元，較二零零二年上升78.6%。來自上海服務式住宅之租金尤其可觀，而儘管香港市場於二零零三年上半年氣氛欠佳，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。

### 上海

中國整體而言於過去幾年間經濟迅速發展，錄得持續增長。隨著中國加入世貿以及成功主辦二零零八年奧運會及二零一零年世博，此迅速增長之步伐將可能於未來至少十年仍然持續。國內消費力及購買力非常強勁，而外商直接投資亦加速了中國發展。隨著上海開放其政策及逐步引入國際法及慣例，投資於中國之國家風險正逐步減少。

上海作為中國增長最快之金融及商業中心，國內生產總值於二零零三年再一次錄得雙位數字之增長11.8%。本集團之上海服務式住宅連鎖以「溫莎國際」之名稱經營，穩佔上海市場，並持續帶來理想投資回報，過去八年間，出租率持續維持於接近90%。本集團之商標「溫莎國際」成為高質素服務式住宅之標誌，極受外商駐上海人員歡迎，而現時本集團之客戶基礎已包括全球數百間跨國公司。目前，本集團管理逾500間服務式住宅及房屋。

本年度尤其值得一提之事為上海新建之高尚住宅發展項目「溫莎豪園」經已落成。該項目包括126間具一流酒店水準之獨立房間。到目前為止，新租客之反應非常令人鼓舞，所有房間一推出市場即全部獲承租。於編製本報告日期，該新項目之出租率為100%。預期單從該項目已可產生近65,000,000港元之經常年租金。

## 香港

無人會否認，二零零三年上半年對香港大多數人而言為非常艱難之時期，經濟前景不明朗，再加上業務嚴重收縮、通縮壓力持續及失業率高企。此外，上半年度爆發非典型肺炎使情況進一步惡化，令香港陷入困局，投資者信心下跌至前所未有之低水平。當然，香港所有地產公司於二零零三年上半年均備受嚴峻打擊。然而，邁向二零零三年年底時，香港之地產市場突然開始重拾升軌。隨著中國中央政府施以緩手，開始實施「更緊密經貿關係安排」，並公佈新旅遊政策，現時香港之經濟環境已呈現極強之復甦跡象。儘管香港地產市場於二零零三年上半年市場淡靜，於回顧期間內，本集團仍可就其香港投資物業保持整體出租率至接近85%。

誠如於二零零二年年報所述，本集團經常採取樂觀態度，並深信於董建華先生之領導下，香港政府將可重振香港疲弱之地產市場。在此信念下，本集團於二零零三年下半年收購香港仔黃竹坑之工業大樓，作長期投資用途。本集團深信近期之復甦為實質及會一直持續下去，並對香港長遠而言之經濟充滿信心。本集團擬於適當時機出現時，於香港再度物色投資物業。

## 收購東方網庫控股有限公司（「東方網庫」）

於二零零三年五月十六日，本集團自願有條件現金收購東方網庫全部已發行股份，作價每股0.045港元。於全面收購前，本集團實益擁有東方網庫535,600,000股股份，相當於已發行股本29.76%。

收購令本集團有機會擴大其業務範圍，參與國際性鋼鐵買賣業務。由於亞洲市場（尤其是中國）之需求大幅增加，顯示國際性鋼鐵市場已復甦，因此，分散投資於該項業務符合本集團及股東之整體利益。

全面收購建議於二零零三年六月二十七日成為無條件，而於收購建議截止時，接獲482,554,999股股份，相當於東方網庫已發行股本26.80%。因此，東方網庫成為本集團之附屬公司，而其經營業績及有關資產／負債自二零零三年六月二十七日起綜合於本集團之內。

## 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。於二零零三年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款約為682,000,000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。於二零零三年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款總額約為682,000,000港元（其中642,000,000港元以港元結算，餘額則以人民幣結算），其中94,000,000港元須於一年內償還，291,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零三年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為139,000,000港元。於二零零三年十二月三十一日，按銀行貸款總額約682,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約1,964,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為34.7%。

## 僱員

於二零零三年十二月三十一日，於接管東方網庫後，本集團聘用合共600名僱員，其中550名在中國，而50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

儘管香港最近已漸見曙光，本集團仍會作最佳準備，以應付日後因任何事件出現所產生之市場波動。董事會相信，近期香港物業市場之復甦為真實，並於公眾回復信心後可持續下去，而本地經濟走向可見之復甦，實際本地生產總值及失業率已有明顯改善。本集團對香港之長遠前景非常樂觀，並物色合適之投資機會以提升本集團之股東價值。

有關本集團在上海之投資，本集團對本集團之服務式住宅連鎖經營非常樂觀。於未來數年，上海作為中國之金融及商業中心，將成為中國增長最快之城市。由於本集團已在上海建立一個穩固之基礎及策略性市場份額，本集團深信，本集團有非常好之條件，可於將來在該業務領域中有穩健之表現。在中國中央政府採取不斷開放之政策下，本集團深信，雖然政府短期內會採取一些措施，令目前之房地產市場降溫，但長遠而言，上海之房地產市場將會欣欣向榮。目前，本集團正積極審慎地物色合適之土地儲備及投資機會，以應付上海日後之增長。本集團深信，本集團之方向正確，並作好準備抓緊此令人振奮之機遇。

過去數年之成就令本集團能擁有今天之穩固地位，這使本集團對邁向未來充滿信心。為報答股東以投資於本公司作為支持，董事及本集團之管理層決定維持股息政策，建議派發末期股息每股0.30港仙。



### **由審核委員會審閱**

本集團之審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並已討論審核、內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核業績。

### **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，二零零四年四月十六日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。