



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)

截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期業績

二零零四年經審核末期業績			
	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	701,466	334,252
銷售成本		(550,639)	(223,476)
毛利		150,827	110,776
其他收益及利潤	2	42,014	22,440
行政支出		(52,651)	(30,332)
其他營運(支出)／收入淨額		(6,058)	1,804
經營業務溢利	3	134,132	104,688
財務費用		(13,070)	(24,340)
應佔聯營公司之溢利及虧損		—	(621)
收購聯營公司權益時 確認為收入之負商譽		—	633
除稅前溢利		121,062	80,360
稅項	5	(7,537)	1,521
未計少數股東權益前溢利		113,525	81,881
少數股東權益		(32,274)	(27,151)
股東應佔日常業務溢利淨額		81,251	54,730
股息	6		
中期		6,270	6,001
擬派末期		13,586	12,002
		19,856	18,003
每股基本盈利	7	2.01港仙	1.37港仙

附註：

1. 會計政策

除定期重新計算投資物業及短期投資外，財務報表乃按歷史成本慣例，根據香港普遍採納之會計原則編製。

香港會計師公會已頒佈多項新增及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並無提早採納該等新香港財務報告準則。該等新香港財務報告準則可能致使本集團未來財務表現及財政狀況之編製及呈列方式出現變動。

2. 營業額、其他收益及利潤

營業額指已出售貨物之發票價總值（經扣除退貨準備及折讓），以及提供服務式住宅及物業管理服務及物業租金收入（經扣除中國營業稅）之已收及應收款項總額，並經撇銷集團內公司間之一切重大交易。

營業額、其他收益及利潤之分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<u>營業額</u>		
出租物業之租金收入	156,201	126,275
服務式住宅及物業管理	7,090	7,084
鋼鐵買賣	525,737	194,178
製造及買賣電子產品	12,438	6,715
	<u>701,466</u>	<u>334,252</u>
<u>其他收益及利潤</u>		
利息收入	1,678	888
出售長期投資之利潤	—	36
出售短期上市投資之利潤	7,621	4,361
出售固定資產之利潤	5,874	22
確認為收入之負商譽	15,780	9,232
上市投資之股息收入	2,071	287
其他	8,990	7,614
	<u>42,014</u>	<u>22,440</u>

3. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已出售存貨成本	521,750	190,731
已提供服務成本	28,889	32,745
折舊	3,858	4,075
商譽攤銷	287	359
商譽減值撥備	628	—
根據經營租賃有關土地及樓宇之最低租金	1,667	744
出售固定資產之虧損	285	32
出售投資物業之虧損	8,617	2,817
員工成本(包括董事酬金)：		
工資及薪金	10,886	8,513
退休金計劃供款	356	268
	<u>11,242</u>	<u>8,781</u>
上市投資之未變現虧損／(盈利)	<u>5,143</u>	<u>(4,630)</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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收益：								
銷售予外界客戶	41,075	38,460	134,654	101,614	525,737	194,178	701,466	334,252
其他收益	705	841	4,124	5,396	—	—	4,829	6,237
總計	<u>41,780</u>	<u>39,301</u>	<u>138,778</u>	<u>107,010</u>	<u>525,737</u>	<u>194,178</u>	<u>706,295</u>	<u>340,489</u>
分類業績	<u>2,174</u>	<u>12,047</u>	<u>98,551</u>	<u>70,165</u>	<u>2,280</u>	<u>2,005</u>	<u>103,005</u>	<u>84,217</u>
利息及股息收入 以及未分配之 利潤							32,042	23,304
未分配之費用							(915)	(2,833)
經營業務溢利							134,132	104,688
財務費用							(13,070)	(24,340)
應佔聯營公司之 溢利及虧損							—	(621)
收購聯營公司權益時 確認為收入 之負商譽							—	633
除稅前溢利							121,062	80,360
稅項							(7,537)	1,521
未計少數股東權益前 溢利							113,525	81,881
少數股東權益							(32,274)	(27,151)
股東應佔日常業務 溢利淨額							<u>81,251</u>	<u>54,730</u>

(b) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收益資料。

本集團

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理費		鋼鐵買賣		電子產品		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益：										
銷售予外界客戶	156,201	127,014	7,090	6,345	525,737	194,178	12,438	6,715	701,466	334,252

5. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團：		
本年度撥備：		
即期－香港	1,382	2,228
即期－中華人民共和國（「中國」）其他地方	6,485	4,011
遞延	—	1,571
	7,867	7,810
以往年度超額撥備	(330)	(9,331)
本年度稅項支出／（回撥）總額	7,537	(1,521)

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%（二零零三年：17.5%）撥備。中國其他地區應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按本集團經營所在國家適用之現行稅率計算。

6. 股息

董事會已決議將於二零零五年六月二十二日舉行之股東週年大會上建議派付末期股息每股0.325港仙（二零零三年：0.30港仙）。如獲批准，該末期股息將於二零零五年六月二十九日派付予股東。

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81,251,000港元（二零零三年：54,730,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數4,043,276,309股（二零零三年：4,000,526,323股）計算。

因在截至二零零三年及二零零四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

本公司將於二零零五年六月二十日至二零零五年六月二十二日(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二零零五年六月十七日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港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

於二零零四年，由於香港經濟復甦及中國經濟錄得強勁增長，本集團表現超卓，除稅後純利約為81,000,000港元，較二零零三年增加48.5%。於回顧年度，本集團仍致力發展其核心租賃及國際鋼鐵貿易業務。

物業投資

上海

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，出租率持續維持多於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，而本集團之客戶基礎已包括全球數百間跨國公司。此亦可見證於本集團於二零零三年中新落成之豪華住宅發展項目「溫莎豪園」接近100%之出租率。目前，本集團管理約400間服務式住宅及別墅。

香港

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之香港投資物業維持出租率超過85%，並貢獻總租金收入約為29,000,000港元(二零零三年：32,000,000港元)。

鋼鐵貿易

國際鋼鐵貿易業務是本集團於二零零三年六月二十七日所收購之附屬公司東方網庫控股有限公司之主要業務。

承接二零零三年走勢，國際鋼鐵貿易於二零零四年之競爭持續激烈。鋼鐵價格上升步伐急速，令客戶不願意以高價大批購買或積存鋼鐵產品存貨。此外，由於此市場有部份參與者透過蝕本割價及承擔蒙受損失之風險，務求達至業務增長及增加市場份額，因此利潤日益減少。在此情況下，憑藉所建立之全球供應商及客戶網絡以及所採用之成功業務模式，本集團再次穩佔市場地位。截至二零零四年止年度，鋼鐵貿易部門錄得鋼鐵產品之銷量約150,000公噸，營業額達526,000,000港元，較去年大幅增長。

除上述合理之成果外，為進一步確保未來之成功，本集團定期召開鋼鐵貿易會議，以檢討及評估業務物流及風險組合。此外，對所有鋼鐵買賣交易進行嚴格檢討及評估以確保其可順利及專業地進行。本集團亦不斷努力發展外判資源及開拓業務商機。

進一步收購TRIPLE LUCK INVESTMENTS LIMITED (「Triple Luck」)

於二零零四年八月四日，本集團透過其全資附屬公司之一Lucky Business International Limited (「Lucky Business」)，與Ponting Limited (「Ponting」) 訂立有條件協議 (「該協議」)，向Ponting購買Triple Luck之股權，代價為40,914,685港元，並已於二零零四年十月六日按每股0.2275港元配發及發行179,844,769股萬事昌國際控股有限公司 (「本公司」) 之繳足股份償付。

本公司董事相信，全面控制Triple Luck (一家持有萬事昌廣場8層樓層及701號單位，以及玫瑰大廈7B單位之投資控股公司)，有助本集團之資產基礎及本公司管理控制之效率將獲得提升。

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和上海主要銀行之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零四年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款約為602,000,000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。於二零零四年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行借款總額約為602,000,000港元，以港元結算，其中130,000,000港元須於一年內償還、99,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為91,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日，按銀行借款總額約602,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借款總額約2,270,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為27%。

僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團聘用合共560名僱員，其中530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

香港最近之經濟漸見曙光，其物業市場於二零零四年表現卓越。隨著更有利之通脹氣氛及利率環境，我們相信，香港物業市場於二零零五年將繼續蓬勃發展。因此，我們擬重組投資組合，於合適商機出現時尋求投資機會。

有關本集團在上海之投資方面，我們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，我們深信，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。

就我們之國際鋼鐵貿易業務而言，本集團憑藉於年內進一步發展供應商及客戶基礎後，日後可展現強勁表現。預期本集團仍將會繼續發展亞太區之核心業務。

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0.325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二零零四年十二月三十一日止年度之經審核業績。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

最佳應用守則

董事認為，本公司於年報所載會計期間內均遵守聯交所上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「守則」）而行事，惟本公司之獨立非執行董事並無根據守則第七段之規定特定任期一項除外，但彼等須按本公司之公司細則規定輪值告退，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。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事劉志勇先生及劉志奇先生，以及三名獨立非執行董事蔡德河先生、李兆民先生及黃艷森先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零零五年四月十五日

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」）謹訂於二零零五年六月二十二日星期三下午三時三十分假座香港黃竹坑道54號萬事昌集團大廈8樓舉行股東週年大會，以討論及處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零四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董事之酬金。
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%

及本決議案(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起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%。」

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零零五年四月十五日

附註：

- (i) 本公司將於二零零五年六月二十日至二零零五年六月二十二日(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二零零五年六月十七日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港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處香港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。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。