

管理層之 討論及分析

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。

管理層之討論及分析

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。