



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)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期業績

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	2	1,319,655	701,466
銷售成本		(1,144,251)	(550,639)
毛利		175,404	150,827
其他收入及收益	2	82,047	42,014
行政支出		(59,755)	(52,631)
其他營運支出		(4,163)	(6,058)
經營溢利	4	193,533	134,152
融資成本		(27,786)	(13,070)
未計所得稅前溢利		165,747	121,082
所得稅	5	(18,082)	(7,537)
年內溢利		147,665	113,545
應佔			
本公司權益持有人		126,597	81,262
少數股東權益		21,068	32,283
		147,665	113,545
股息	6		
中期		—	6,270
擬派末期		—	13,586
		—	19,856
每股基本盈利	7	3.03港仙	2.01港仙

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	16,072	16,013
投資物業	2,672,840	2,547,000
預付土地租賃款項	484	493
商譽		
商譽	—	432
負商譽	—	(89,614)
可供出售財務資產／長期投資	11,023	15,930
非流動資產總值	<u>2,700,419</u>	<u>2,490,254</u>
流動資產		
存貨	2,341	2,740
持有作出售之物業	281,851	281,851
貿易應收款項	9,233	7,902
預付款項、按金及其他應收賬款	17,357	28,695
按公平值入賬並於損益表中處理之 財務資產／短期投資	102,058	77,880
可退回所得稅	1,164	542
已抵押存款	25,463	7,800
現金及現金等值項目	192,776	83,468
流動資產總值	<u>632,243</u>	<u>490,878</u>
資產總值	<u>3,332,662</u>	<u>2,981,132</u>

減：流動負債		
貿易應付款項	1,908	4,526
應計開支及其他應付款項	44,604	41,513
已收取按金	45,878	43,967
計息借貸	66,314	130,069
應付所得稅	101,640	103,536
	<hr/>	<hr/>
流動負債總額	260,344	323,611
	<hr/>	<hr/>
流動資產淨值	371,899	167,267
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	3,072,318	2,657,521
	<hr/>	<hr/>
減：非流動負債		
計息借貸	727,736	471,536
應付董事款項	17,634	128,521
遞延所得稅負債	395,116	389,045
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,140,486	989,102
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,931,832	1,668,419
	<hr/>	<hr/>
股本及儲備		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	41,804	41,804
儲備	1,192,505	945,925
擬派末期股息	—	13,586
	<hr/>	<hr/>
	1,234,309	1,001,315
少數股東權益	697,523	667,104
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,931,832	1,668,419
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

該等財務報表已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其中包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定和香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售財務資產、按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產和投資物業除外，該等資產及物業乃按公平值列賬。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵會計估計，管理層亦須於採用本公司會計政策之過程中，行使其判斷。

採納新／經修訂香港財務報告準則及會計政策之變動

於二零零五年，本集團採納下列與其業務營運有關之新／經修訂香港財務報告準則，並已根據相關規定修訂二零零四年比較數字：

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策，會計估計變更和誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類呈報
香港會計準則第16號	物業，廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動影響
香港會計準則第23號	借款開支
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露與列賬
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備，或有負債和或有資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認和計量
香港會計準則第39號（經修訂）	財務資產及財務負債之過渡性及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份為基準之款項
香港財務報告準則第3號	企業合併

採納香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第16號、第18號、第19號、第23號、第27號、第28號、第33號、第36號、第37號及第38號對本集團及本公司之會計政策和在本集團及本公司財務報表中之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號已對少數股東權益在綜合資產負債表、綜合損益表、綜合權益變動表及其他披露造成影響。此外，於過往期間，本集團應佔聯營公司應佔之稅項會在綜合損益表中呈報為本集團稅項支出／(抵免)總額之一部分。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司收購後之業績乃呈報為本集團應佔聯營公司應佔稅項。

香港會計準則第21號對本集團並無造成任何重大影響。根據香港會計準則第21號之過渡性條文所允許，於二零零五年一月一日前企業合併所產生之商譽和該項收購所產生之公平值調整均視作以本公司貨幣進行。就二零零五年一月一日後之收購而言，收購海外業務而產生之任何商譽和資產及負債之任何公平值調整會根據香港會計準則第21號列作海外業務之資產及負債處理，並會按結算匯率換算。

香港會計準則第24號已將關連人士之定義擴大，並對本集團之關連人士披露造成影響。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(i) 香港會計準則第17號－租賃

過往年度，自用之租賃土地和樓宇按成本減去累計折舊和任何減值虧損列賬。

採用香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇之租賃權益分別呈列為租賃土地和租賃樓宇。在租期結束時土地之所有權預期不會轉給本集團，因此，本集團之租賃土地分類為經營租賃，並從物業、廠房及設備重新分類到預付土地租賃款項，而租賃樓宇則持續分類為物業、廠房及設備之一部份。經營租賃下土地租賃預付款初步按成本列賬，其後在租期內以直線法攤銷。當租賃款項無法可靠地在土地和樓宇兩部分之間進行分配時，則整個租賃款項會計入土地和樓宇之成本中，列作物業、廠房及設備之融資租賃。

以上變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。截至於二零零四年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表之比較數字已重列，以反映對租賃土地之重新分類。

(ii) 香港會計準則第32號和香港會計準則第39號－財務工具

過往年度，本集團將其於非上市股本證券分類為持有作非買賣用途之長期投資，並按成本減任何減值虧損列賬。本集團有能力持有至到期日之債務證券乃分類為持有至到期之證券，且按攤銷成本減以減值虧損於資產負債表列賬。上市證券投資分類為短期投資，且按公平值列賬，而就該等證券之公平值變動而產生之收益或虧損會計入其產生期間之損益表內或予以扣除。

採納香港會計準則第32號及第39號已導致有關財務資產及負債分類及其計量之會計政策出現變動。香港會計準則第32號規定須作追溯應用，而香港會計準則第39號則不允許按追溯基準確認、終止確認及計量財務資產及負債。

於採納香港會計準則第32號及第39號時，債務證券、上市證券投資和非上市股本證券投資分別分類為持有至到期之財務資產、按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產和可供出售財務資產。持有至到期之財務資產乃按攤銷成本減以減值虧損列賬。可供出售財務資產按於活躍市場上呈示之公平值分類，而任何已變現損益則於權益中確認。可供出售財務資產如在活躍市場上並無任何市場報價，且其公平值未能採用估值技術可靠計量，則按成本減以減值虧損列賬。按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產乃按公平值列賬。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，而其後採用實際利息法按攤銷成本減以減值撥備計量。撥備金額乃資產之賬面金額與估計未來現金流量(按實際利率貼現)之現值兩者間之差額。貿易及其他應收款項過往乃按成本減應收款項減值列賬。

借貸現時初步按公平值列賬，並扣除所產生之交易成本。借貸其後按攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期間採用實際利息法在損益表內確認。借貸過往按成本列賬。

以上變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概述」一節。按照香港會計準則第39號之過渡性條文，比較數字未被重列。

(iii) 香港會計準則第40號－投資物業

過往年度，投資物業之公平值變動會於投資物業重估儲備中以變動處理。如該儲備總額按組合基準不足以彌補虧絀，該超出之虧絀部分應於損益表扣除。其後任何重估盈餘均計入損益表內，直至抵銷過往虧絀為止。

採用香港會計準則第40號後，投資物業之公平值變動而產生之損益會計入其產生年度之損益表中。投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

本集團已利用香港會計準則第40號之過渡性條文，以調整採納該項準則對保留溢利期初結餘之影響，而並非重列比較數字以反映為較早年度作追溯性變更之影響。以上本集團變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。

(iv) 香港財務報告準則第2號－以股份為基準之款項

過往年度，對於授予僱員(包括董事)公司股份購股權之以股份為基準交易並無規定進行確認和計量，直至僱員行使該購股權，屆時所收取所得款項會計入股本和股份溢價中。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)提供服務以換取股本工具(「股本結算交易」)作為代價，僱員之股本結算交易成本乃參照授出工具當日之公平值計量。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響包括確認該等交易之成本和就僱員購股權於權益中之相應入賬。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，據此，新計量政策不適用於：(i)於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；和(ii)於二零零二年十一月七日後授予僱員但於二零零五年一月一日前歸屬之購股權。由於自本公司於二零零三年六月二十七日設立購股權計劃以來並無授出任何購股權，而本公司附屬公司東方網庫控股有限公司之所有購股權乃於二零零二年十一月七日前授出，故採納香港財務報告準則第2號並無對本集團之財務報表造成任何影響。

(v) 香港財務報告準則第3號－企業合併，以及香港會計準則第36號－資產減值

過往年度，收購產生之商譽會撥充資本，並以直線法在其估計可使用期限內攤銷，而在任何減值跡象出現時，須進行減值測試。負商譽會在資產負債表中列賬，並以系統基準於所收購應折舊／攤銷資產之剩餘平均可使用期限內予以確認，惟與收購計劃中可識別及能可靠計量之預計未來虧損和開支有關之部分外，而在此情況下，對於前述與預計未來虧損和開支有關之部分，會在未來虧損和開支確認時，在綜合損益表中確認為收入。

採納香港財務報告準則第3號和香港會計準則第36號後，收購產生之商譽不再予以攤銷，但須每年進行減值測試(或發生某些事件或情形之變動顯示賬面價值可能出現減值時則可進行多次減值測試)。任何已確認之商譽減值虧損在以後期間不可以撥回。

本集團在被收購方之可辨認資產、負債和或有負債之公平淨值中所佔權益超過收購附屬公司成本之差額(前稱為「負商譽」)，在重新評估後，隨即在損益表中確認。

香港財務報告準則第3號之過渡性條文規定，本集團在二零零五年一月一日將商譽之累計攤銷之賬面值在商譽之成本中調整，並且終止確認負商譽之賬面值，將其撥入保留溢利。

以上變動之影響乃概述於下文「會計政策變動影響之概要」一節。按照香港財務報告準則第3號之過渡性條文，比較數字未被重列。

本集團已在該等財務報表中採納以下已頒佈但未生效之新／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露(附註(a))
香港會計準則第21號(經修訂)	於海外業務之投資淨額(附註(b))
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值之選擇(附註(b))
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露(附註(a))

附註：

(a) 於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效

(b) 於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效

本集團已開始對於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之該等香港財務報告準則進行評估，惟現時未能確定該等香港財務報告準則是否將會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

會計政策變動影響之概要

(i) 對於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日綜合資產負債表之影響

於二零零五年 一月一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納之影響				總計 千港元
	香港會計 準則第17號# 預付土地 租賃款項 千港元	香港會計 準則第32號 及第39號* 股本投資 之分類變動 千港元	香港會計 準則第40號* 重估投資 物業盈餘 千港元	香港財務報告 準則第3號* 終止確認 負商譽 千港元	
物業、廠房及設備	(313)	—	—	—	(313)
預付土地租賃款項	493	—	—	—	493
負商譽	—	—	—	89,614	89,614
可供出售財務資產	—	15,930	—	—	15,930
長期投資	—	(15,930)	—	—	(15,930)
按公平值入賬並於損益 表中處理之財務資產	—	77,880	—	—	77,880
短期投資	—	(77,880)	—	—	(77,880)
少數股東權益	79	—	—	9,758	9,837
投資物業重估儲備	—	—	(464,967)	—	(464,967)
投資重估儲備	—	(7,701)	—	—	(7,701)
可供出售投資重估儲備	—	7,701	—	—	7,701
保留溢利	101	—	464,967	79,856	544,924

* 已提前於二零零五年一月一日作出之調整

追溯作出之調整／呈列

採納之影響

於二零零五年 十二月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納之影響				總計 千港元
	香港會計 準則第17號 預付土地 租賃款項 千港元	香港會計 準則第32號 及第39號 股本投資之 分類變動 千港元	香港會計 準則 第40號 重估投資 物業盈餘 千港元	香港財務 報告準則 第3號 終止確認 負商譽 千港元	
物業、廠房及設備	(284)	—	—	—	(284)
預付土地租賃款項	484	—	—	—	484
負商譽	—	—	—	73,100	73,100
可供出售股本投資	—	11,023	—	—	11,023
長期投資	—	(11,023)	—	—	(11,023)
按公平值入賬並於損益 表中處理之財務資產	—	102,058	—	—	102,058
短期投資	—	(102,058)	—	—	(102,058)
少數股東權益	88	—	—	8,524	8,612
投資物業重估儲備	—	—	(528,602)	—	(528,602)
投資重估儲備	—	(7,412)	—	—	(7,412)
可供出售投資重估儲備	—	7,412	—	—	7,412
保留溢利	112	—	528,602	64,576	593,290

(ii) 對於二零零四年及二零零五年一月一日權益總額期初結餘之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	採納之影響				總計 千港元
	香港會計 準則第17號 預付土地 租賃款項 千港元	香港會計 準則第40號 投資物業 重估盈餘 千港元	香港財務報告 準則第3號 終止確認 負商譽 千港元		
於二零零四年一月一日					
少數股東權益	70	—	—	—	70
保留溢利	90	—	—	—	90
					160
於二零零五年一月一日					
少數股東權益	79	—	9,758	—	9,837
投資物業重估儲備	—	(464,967)	—	—	(464,967)
保留溢利	101	464,967	79,856	—	544,924
					89,794

(iii) 對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之綜合損益表之影響

	採納之影響			總計 千港元
	香港會計 準則第40號 重估投資 物業盈餘 千港元	香港會計 準則第17號 預付土地 租賃款項 千港元	香港財務報告 準則第3號 終止攤銷 商譽／確認 負商譽為收入 千港元	
新政策之影響				
截至二零零五年				
十二月三十一日止年度				
行政支出減少	—	20	108	128
其他收入及收益增加／(減少)	54,905	—	(16,513)	38,392
溢利增加／(減少) 總額	54,905	20	(16,405)	38,520
每股基本盈利增加／(減少)	1.31仙	—	(0.39)仙	0.92仙
截至二零零四年				
十二月三十一日止年度				
行政支出減少	—	20	—	20
溢利增加總額	—	20	—	20
每股基本盈利增加／(減少)	—	—	—	—

2. 營業額、其他收入及收益

營業額指已出售貨物之發票價淨值總額(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之已收及應收款項總額和出租物業之租金收入(經扣除中國營業稅)，並經撇銷集團內公司間之一切重大交易。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<u>營業額</u>		
出租物業之租金收入	156,622	156,201
服務式住宅及物業管理	12,206	7,090
鋼鐵買賣	1,143,393	525,737
製造及買賣電子產品	7,434	12,438
	<u>1,319,655</u>	<u>701,466</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入	7,248	1,678
投資物業之公平值收益	54,905	—
出售按公平值入賬並於損益表中處理 之財務資產／短期投資之收益	5,165	7,621
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	5,874
已確認為收入之負商譽	—	15,780
上市投資之股息收入	3,174	2,071
其他	11,555	8,990
	<u>82,047</u>	<u>42,014</u>

3. 分類資料

(a) 地區分類

下表呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收入、溢利及若干開支資料。

本集團

	香港		中國其他地方		泰國		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入								
銷售予外界客戶	38,288	41,075	137,974	134,654	1,143,393	525,737	1,319,655	701,466
其他收入	876	705	14,968	4,124	20	—	15,864	4,829
總計	<u>39,164</u>	<u>41,780</u>	<u>152,942</u>	<u>138,778</u>	<u>1,143,413</u>	<u>525,737</u>	<u>1,335,519</u>	<u>706,295</u>
分類業績	<u>13,748</u>	<u>2,194</u>	<u>93,250</u>	<u>98,551</u>	<u>3,835</u>	<u>2,280</u>	<u>110,833</u>	<u>103,025</u>
利息及股息收入 以及未分配之 收益							86,431	32,042
未分配之開支							(3,731)	(915)
經營溢利							193,533	134,152
融資成本							(27,786)	(13,070)
未計所得稅前溢利							165,747	121,082
所得稅							(18,082)	(7,537)
年內溢利							<u>147,665</u>	<u>113,545</u>

(b) 業務分類

下表呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入資料。

本集團

	物業投資		提供服務式住宅 及物業管理服務		鋼鐵買賣		電子產品		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入										
銷售予外界客戶	<u>156,622</u>	<u>156,201</u>	<u>12,206</u>	<u>7,090</u>	<u>1,143,393</u>	<u>525,737</u>	<u>7,434</u>	<u>12,438</u>	<u>1,319,655</u>	<u>701,466</u>

4. 經營溢利

本集團之經營溢利乃扣除／(計入)下列各項後釐定：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已出售存貨成本	1,121,317	521,750
已提供服務成本	22,934	28,889
自用資產折舊	2,578	3,830
商譽攤銷	—	287
商譽減值撥備	432	628
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	1,130	1,667
呆壞賬撥備	327	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	20	285
出售投資物業之虧損	21,456	8,617
	<u> </u>	<u> </u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	11,515	10,886
退休金計劃供款	91	356
	<u> </u>	<u> </u>
	11,606	11,242
	<u> </u>	<u> </u>
公平值虧損淨額		
按公平值入賬並於損益表中處理之財務資產	3,731	—
匯兌差額淨額	(18,786)	126
上市投資之未變現重估虧損淨額	—	5,143
	<u> </u>	<u> </u>

5. 所得稅

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%(二零零四年：17.5%)撥備。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之現行稅率計算。

本集團

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項開支	751	1,382
以往年度超額撥備	—	(330)
即期稅項－中國內地		
本年度稅項開支	11,260	6,485
遞延稅項	6,071	—
	<u> </u>	<u> </u>
本年度稅項開支總額	18,082	7,537
	<u> </u>	<u> </u>

6. 股息

董事會已決議不建議派付截至二零零五年十二月三十一日止年度任何股息(二零零四年：每股普通股0.475港仙)。

7. 每股盈利

年內，每股基本盈利乃按截至二零零五年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利約126,597,000港元(二零零四年：81,262,000港元(重列))及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零四年：4,043,276,309股)計算。

因在截至二零零四年及二零零五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。

業務回顧

於二零零五年度，本集團主要致力於其核心租賃及國際鋼鐵貿易業務。年內，本集團維持穩定增長，並錄得純利約148,000,000港元，較二零零四年增加30%。

物業投資

上海

吾等對本集團上海分類之表現深感滿意。本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式住宅連鎖，成功於上海市場穩佔一席位，並持續帶來理想之投資回報，出租率持續超逾90%，外商駐上海人員已視「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌，而本集團之住客基礎已包括全球數百間跨國公司。目前，本集團管理約400間服務式住宅及別墅。

香港

截至二零零五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接近85%，並錄得穩定之總租金收入約為31,000,000港元(二零零四年：29,000,000港元)。

為強化本集團經常性盈利增長之穩固基礎，本集團已於二零零五年下半年購入四項總值約68,000,000港元之物業。

鋼鐵貿易

由於中央政府引入多項監控措施，國際鋼鐵貿易於二零零五年度競爭依然激烈。鋼鐵價格大幅波動，令客戶不願意以相對地較高價格大批購買及積存鋼鐵產品存貨。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。於二零零五年度，鋼鐵貿易部門錄得鋼鐵產品之銷量約322,000公噸，營業額達1,143,000,000港元，較去年大幅增加117%。

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。於二零零五年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款及其他計息借款約為794,000,000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。於二零零五年十二月三十一日，本集團尚未償還之借款總額當中，66,000,000港元須於一年內償還、65,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結存及短期銀行存款約為218,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，按借款總額約794,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借款總額約2,726,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為29%。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團合共聘用480名僱員，其中450名在中國，而30名則在香港。本集團僱員之薪酬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

儘管油價高企及利率上升之壓力不斷增加，但由於出口增長及內部需求持續為經濟穩定復甦帶來支持，故於二零零五年，香港本地生產總值仍然錄得實際增長7.3%。經濟前景向好加上買家收入增加均加強買家及租戶之信心，因此，房屋需求依然強勁和租金持續上升。為強化吾等盈利增長之穩固基礎，本集團將繼續透過積極而平穩之增長策略，集中物色合適之土地儲備及良好之投資機會，將其投資組合提升。吾等深信，本集團之方向正確，並已作好充足準備抓緊任何令人振奮之機遇。

於二零零五年度，國家及上海市地方政府加強對房地產業及房地產市場之宏觀調控力度。中國政府實施之調控措施是透過控制供求，藉以遏止炒賣活動。吾等相信，上海房地產業及房地產市場最終能朝著穩健、有序及平穩之方向發展。此外，二零零六年是中國社會和國民經濟第十一個五年計劃之開局之年。根據上海「十一五計劃」之主要經濟指標，經濟增長率旨在保持於9%或以上，以及執行市區成片二級舊況以下房屋改造，目標改造面積達400萬平方米。

有鑑於中國內地及上海經濟發展趨向蓬勃，本集團認為，在作出所需之調整後，上海房地產業將持續穩定增長。實際上，由於吾等已在上海建立穩固及重要之地位，以助本集團在服務式住宅連鎖之業務上取得穩固之表現，故吾等對此方面之業務感到非常樂觀。本集團在積極物色具有發展潛力之發展項目，以及致力在上海物色新發展項目商機及優質土地儲備作日後發展時，會採取審慎之原則。吾等深信，本集團之方向正確，並已作好充足準備抓緊此令人振奮之機遇。

關於吾等之國際鋼鐵貿易業務方面，經本集團於過往年度擴展供應商及客戶基礎，此業務將於未來繼續發揮穩健之表現。吾等預料，來年對國際鋼鐵貿易來說將是艱難時期，故此，本集團亦已不斷努力發展外判及開拓業務商機。

預料本集團將繼續發展其在亞太區之核心業務。過去數年之成就令本集團能擁有今天之穩固地位。

企業管治報告

董事認為，除下文所披露者外，截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）。

- (a) 根據守則條文第A.4.1條及A.4.2條，(i)非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期之董事)應輪席退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期，而根據本公司細則，在每次股東大會上，當時之三分一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則為最接近三分一之人數)須輪席退任，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細則之修訂(倘有需要)，以確保符合企業管治常規守則。

- (b) 根據守則條文第A.2條，主席及行政總裁之角色應清楚區分，而非由同一位人士兼任。

本公司現時並無任何人員冠以「行政總裁」之銜頭。劉志勇先生為本公司之主席兼董事總經理。董事會認為，該架構將不會損害董事會與管理層之間之權力及職權平衡，並有助建立穩健務實之領導，從而提高本公司之即時應變能力及效能。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經向本公司全體董事作出之具體查詢後，董事已於截至二零零五年十二月三十一日止年度遵守載於標準守則之規定標準。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，委員會已就本集團採納之會計政策及內部監控系統與本公司管理層進行討論，並於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表提交予董事會批准前，已對有關綜合財務報表進行審閱。

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。

刊發年報

本公司二零零五年年報之全文將寄發予本公司股東，並將於適當時於香港聯合交易所有限公司之網站 (www.hkex.com.hk) 刊登。

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，二零零六年四月十九日

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」）謹訂於二零零六年六月二十八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. 省覽及考慮截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及董事會與核數師報告。
2. 重選董事並授權董事會釐訂董事之酬金。
3. 委聘核數師及授權董事會釐訂其酬金。
4. 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）。」

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(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。」

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）：

「動議在本大會通告所載之第4及5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5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，二零零六年四月十九日

附註：

- (i) 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。
- (i) 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，地址為香港灣仔皇后大道東金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (iii) 一份載有有關第4至第6項決議案其他詳情之說明函件將隨二零零五年年報盡快寄發予股東。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。