



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)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期業績

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	2	181,268	1,319,655
銷售成本		(33,086)	(1,144,251)
毛利		148,182	175,404
其他收入及收益	2	162,149	78,316
營運及行政支出		(62,463)	(59,755)
其他營運支出		—	(432)
融資成本		(39,898)	(27,786)
除稅前溢利	4	207,970	165,747
稅項	5	(14,725)	(18,082)
年內溢利		193,245	147,665
應佔：			
本公司權益持有人		144,170	126,597
少數股東權益		49,075	21,068
		193,245	147,665
股息	6		
擬派末期		16,721	—
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		3.45港仙	3.03港仙
基本	7		
攤薄	7	不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	212,177	16,072
投資物業	2,498,930	2,672,840
預付土地租賃款項	476	484
商譽	—	—
可供出售投資	9,270	11,023
股票掛鈎票據	74,236	—
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	2,795,089	2,700,419
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
存貨	1,325	2,341
持有作出售之物業	281,851	281,851
貿易應收款項	9,968	9,233
預付款項、按金及其他應收賬款	40,270	17,357
按公平值入賬並於損益表中處理之 股權投資	130,407	102,058
可退回所得稅	—	1,164
已抵押存款	167,354	25,463
現金及現金等值項目	276,212	192,776
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	907,387	632,243
	<hr/>	<hr/>
資產總值	3,702,476	3,332,662
	<hr/>	<hr/>

流動負債		
貿易應付款項	1,726	1,908
應計開支及其他應付款項	110,454	44,604
已收取按金	43,816	45,878
計息借貸	203,125	66,314
應付所得稅	113,053	101,640
	<hr/>	<hr/>
流動負債總額	472,174	260,344
	<hr/>	<hr/>
流動資產淨值	435,213	371,899
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	3,230,302	3,072,318
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
計息借貸	655,698	727,736
應付董事款項	1,058	17,634
遞延稅項負債	439,192	395,116
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,095,948	1,140,486
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,134,354	1,931,832
	<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	1,381,112	1,192,505
擬派末期股息	16,721	—
	<hr/>	<hr/>
	1,439,637	1,234,309
少數股東權益	694,717	697,523
	<hr/>	<hr/>
權益總額	2,134,354	1,931,832
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1.1 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聯交所證券上市規則（「上市規則」）而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售投資按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資及投資物業按公平值計量除外。除非另有指明，該等財務報表以港元列值，所有金額調整至最接近千港元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日至年度之財務報表。凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲得控制權當日）起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。本集團內公司間所有重大交易及結餘均於綜合時抵銷。

年內收購之附屬公司已以會計收購法入賬，該會計法須將業務合併成本分配至收購日期所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本按交易日所賦予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之合計公平值，加上收購直接應佔之成本計量。

少數股東權益指外界股東分享而非由本集團持有之本公司附屬公司業績及淨資產之權益。

1.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。除若干情況下導致新增及經修訂會計政策及額外披露事項外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋，對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號（經修訂）	於海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內交易之現金流量對沖之會計
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值之選擇
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排有否附帶租賃

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響

就海外業務之投資淨額採納香港會計準則第21號（經修訂）後，組成本集團於海外業務之投資淨額部份之貨幣項目產生之所有匯兌差額，均於綜合財務報表之獨立權益部分確認，而不論該貨幣項目之列值貨幣。該變動對於二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日之財務報表並無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

該修訂將香港會計準則第39號之範圍加以修訂，規定所簽發非被視為保單之財務擔保合約，最初按公平值確認，並根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐訂之金額，或最初確認金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷(以較高者為準)重新計量。採納本修訂對該等財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值之選擇之修訂

該修訂改變了按公平值於收益表列值之金融工具之定義，並限制以該選擇權指定將以公平值於收益表計量之任何金融資產或任何金融負債。本集團過往並無使用此選擇權，故該修訂對財務報表並無影響。

(iii) 預測集團內交易之現金流量對沖之會計之修訂

該修訂對香港會計準則第39號加以修訂，允許極有可能進行的集團內預測交易的外匯風險符合現金流量對沖中被對沖項目的條件，惟交易須以訂立交易之實體以外之功能貨幣列值，且外匯風險將影響綜合收益表。由於本集團目前並無有關交易，故該修訂對該等財務報表並無影響。

(c) 香港財務報告準則－詮釋第4號釐定安排有否附帶租賃

本集團於二零零六年一月一日採納該詮釋，該詮釋就安排有否附帶必須對其採用租賃會計法之租賃提供指引。本集團已根據該詮釋釐定，本集團若干安排附帶租賃，因此，本集團根據香港會計準則第17號租賃處理有關安排。然而，採納該詮釋對該等財務報表影響不大。

1.3 已發出但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表採納以下已經發出但尚未生效之新增及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
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露事項
香港財務報告準則第8號	業務分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號高通貨膨脹經濟體系之財務報告採納重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號(經修訂)須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。經修訂之準則將影響本集團所披露之目標、政策及資金管理程序之描述性資料；本公司視為資金之項目之量化數據；及遵守任何資金需求及任何不遵守事項之後果。

香港財務報告準則第7號須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。該準則規定須作出披露，讓財務報表使用者可評估本集團金融工具之重要性及該等財務工具所產生風險的性質及程度，並同時包含香港會計準則第32號之披露規定。

香港財務報告準則第8號須於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間採用。該準則規定披露有關實體業務分部及有關實體產品及服務、所經營地區及其主要客戶之資料。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號分別須於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間採用。

本集團現正對首次採用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響作出評估。迄今為止得出之結論為倘採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第7號，或會導致新增或經修訂披露，該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響之可能不大。

2. 收入、其他收入及收益

收入亦即本集團之營業額，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。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	147,551	156,622
服務式住宅及物業管理	17,253	12,206
鋼鐵買賣	—	1,143,393
製造及買賣電子產品	16,464	7,434
	<u>181,268</u>	<u>1,319,655</u>
其他收入及收益		
可供出售投資利息收入	3,675	1,513
股票掛鈎投資利息收入	17,728	—
其他利息收入	11,156	5,735
投資物業之公平值收益	53,610	54,905
公平值收益淨額：		
可供出售投資(自權益轉撥)	551	—
按公平值入賬並於損益表中處理之股權投資	32,631	1,434
出售投資物業之收益	26,846	—
出售附屬公司之收益	11	—
上市投資之股息收入	3,426	3,174
其他	12,515	11,555
	<u>162,149</u>	<u>78,316</u>

3. 分類資料

(a) 地區分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收入、溢利及開支資料。

本集團

	香港		中國其他地方		泰國		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	43,609	38,288	137,659	137,974	—	1,143,393	181,268	1,319,655
分類業績	6,781	13,748	99,856	93,250	150	3,835	106,787	110,833
利息及股息收入 以及未分配之 收益							141,175	86,431
未分配之開支							(94)	(3,731)
融資成本							(39,898)	(27,786)
除稅前溢利							207,970	165,747
稅項							(14,725)	(18,082)
稅項							193,245	147,665

	香港		中國其他地方		泰國		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	874,804	912,457	2,722,516	2,189,779	—	—	3,597,320	3,102,236
可供出售財務資產	9,270	11,023	—	—	—	—	9,270	11,023
與股票掛鈎的票據	74,236	—	—	—	—	—	74,236	—
未分配之資產							21,650	219,403
資產總值							<u>3,702,476</u>	<u>3,332,662</u>
分類負債	258,298	34,127	876,457	58,264	—	—	1,134,755	92,391
未分配之負債							433,367	1,308,439
負債總額							<u>1,568,122</u>	<u>1,400,830</u>
其他分類資料：								
折舊及攤銷	1,349	722	1,328	1,369	—	—	2,677	2,091
投資物業之 公平值變動	19,940	(89,780)	33,670	34,875	—	—	53,610	(54,905)
資本開支	1,918	65,946	150,607	1,582	—	—	152,525	67,528
於損益表確認之 減值虧損	—	—	—	432	—	—	—	432

(b) 業務分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入及資產，負債和開支資料：

本集團	提供服務式住宅										綜合	
	物業投資		及物業管理服務		鋼鐵買賣		電子產品		企業及其他			
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年		
	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	千港元	
分類收入：												
銷售予外界客戶	147,551	156,622	17,253	12,206	—	1,143,393	16,464	7,434	—	—	181,268	1,319,655
其他分類資料：												
分類資產	2,967,580	2,366,477	15,392	5,529	69	18,112	5,530	5,136	608,749	732,446	3,597,320	3,127,700
分類負債	(1,077,293)	(47,697)	(1,889)	(9,770)	(3,028)	(3,982)	(4,925)	(4,335)	(47,620)	(26,607)	(1,134,755)	(92,391)
資本開支	149,735	65,203	—	861	—	—	80	23	—	1,441	149,815	67,528

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後釐定：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已出售存貨成本	12,593	1,121,317
已提供服務成本	20,493	22,934
自用資產折舊	2,669	2,578
商譽減值(附註(i))	—	432
預付土地租賃款項	8	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	1,225	1,130
核數師酬金	650	600
應收賬減值	110	327
出售物業、廠房及設備項目之虧損	94	20
出售投資物業之虧損	—	21,456
收租投資物業產生之直接營運支出(包括維修及保養)	12,885	12,754
匯兌差額淨額：	(18,950)	(18,786)
股票掛鈎票據	43,132	—
	<u>12,513</u>	<u>11,515</u>
按公平值入賬並於損益表中處理之股權投資	12,513	11,515
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	212	91
	<u>12,725</u>	<u>11,606</u>

附註：

- (i) 二零零五年十二月三十一日年度商譽減值撥備計入綜合損益表內「其他營運支出」一項。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團並無喪失權利供款可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零零五年：無)。

5. 稅項

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% (二零零五年：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

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項開支	4,090	751
以往年度超額撥備	637	—
即期稅項－中國內地		
本年度稅項開支	12,145	11,260
遞延稅項	(2,147)	6,071
本年度稅項開支總額	<u>14,725</u>	<u>18,082</u>

6. 股息

董事會已決議於二零零七年六月二十八日舉行之股東週年大會建議派付末期股息每股0.4港仙 (二零零五年：無)，末期股息經批准後將於二零零七年七月五日派付予股東。

7. 每股盈利

年內，每股基本盈利乃按截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利約144,170,000港元 (二零零五年：126,597,000港元) 及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股 (二零零五年：4,180,371,092股) 計算。

因在截至二零零五年及二零零六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。

截止過戶

本公司將於二零零七年六月二十六日至二零零七年六月二十八日 (包括首尾兩日) 期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合收取擬派末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零零七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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

於二零零六年度，本集團繼續主要致力於其核心物業投資業務，並錄得純利約193,000,000港元 (二零零五年：148,000,000港元)，較二零零五年增加30.40%。

物業投資

中國上海

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%。本集團之商標「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌，已廣為外商駐上海人員所接納，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。

中國珠海

儘管中國近期推出宏觀調控措施以監管房地產活動，本集團仍有意於中國之長期房地產策略。於二零零六年六月十二日，本集團透過收購珠海一家房地產項目發展公司之全數股權，按代價約人民幣134,000,000元(相當於約129,000,000港元)購入位於中國珠海土地面積約為36,808平方米之土地。該幅土地計劃於完成清拆及移除地盤上現有建築物後發展成為全面綜合商場。

管理層相信，收購代表著管理層鞏固中國房地產發展業務之良機，同時有信心發展該土地將會為本集團帶來合理利潤。

香港

截至二零零六年十二月三十一日止年度，香港投資物業繼續維持70%之出租率，並為本集團帶來約26,000,000港元(二零零五年：31,000,000港元)穩定之租金收入。

於二零零六年五月十五日，本集團作價329,000,000港元出售位於香港北角之萬事昌大廈。有關出售已於二零零六年八月八日完成，出售完成時本集團之應計收益約為26,800,000港元。約326,800,000港元之出售所得款項淨額將為本集團之發展中及擬發展項目提供資金，並進一步鞏固本集團之流動資金資產組合及整體財政狀況。

鋼鐵貿易

由於管理層採取審慎態度以減低鋼鐵價格大幅波動之風險，故本集團於回顧年度內並無從事鋼鐵貿易。事實上，中國於二零零六年繼續實施宏觀調控措施以令經濟發展之速度放慢，銀行借貸比率上升及鋼鐵產品之出口退稅比率下降。管理層預期，來年的國際鋼鐵市場將仍會處於艱難時期，因此，本集團須投放更多資源以開拓商機。

組合投資

於回顧年度內，本集團持續進行組合投資。本集團相信現行財務架構顯示可不時產生大量現金結餘，而有限組合投資活動將改善現金結餘之回報，並提升本集團之盈利能力。然而，於年內，由於香港及其他海外股票市場波動不定，故於二零零六年十二月三十一日，本集團將投資組合按市值計算差額時，表現只屬可接受水平。

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。於二零零六年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款約為859,000,000港元(二零零五年：794,000,000港元)，並以香港及上海若干持有供出售之投資物業作為法定抵押。於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行借貸總額當中，144,000,000港元(二零零五年：66,000,000港元)須於一年內償還、64,000,000港元(二零零五年：65,000,000港元)將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及短期銀行存款約為444,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，按銀行借貸總額約859,000,000港元(二零零五年：794,000,000港元)，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約2,993,000,000港元(二零零五年：2,726,000,000港元)計算，本集團之資產負債比率約為29%(二零零五年：29%)。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團合共聘用420名僱員，其中390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

在全球市場興旺及香港與中國持續保持經貿關係支持下，香港經濟持續蓬勃發展。由於辦公室行業持續供不應求，帶動商業地區內租金及佔用率節節上升。本集團將採取積極而穩健之增長策略，針對投資良機，持續提升其投資組合。

在中國持續在房地產市場中實施宏觀調控措施後，中國房地產行業於二零零六年進入調整階段。然而，根據中國國家統計局的初步計算顯示，二零零六年全國國內生產總值按可資比較價格基準較二零零五年上升10.7%。事實上，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。

於二零零七年，本集團在積極物色具有優厚發展潛力之發展項目，以及致力在珠江三角洲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。本集團亦將加強其實體的統一管理及分部業務。本集團深信，本集團已為轉型為經營發展及租賃辦公室、住宅及購物中心之綜合房地產經營者奠定穩健之基礎。

企業管治報告

董事認為，除下文所披露者外，截至二零零六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委任，而根據本公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數）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。董事局認為，該架構將不會損害董事局與本公司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上市公司董事進行證券交易的標準守則作為董事進行之證券交易之守則。根據向本公司全體董事之特定查詢，於截至二零零六年十二月三十一日止年度，董事已遵守標準守則內列載所規定之準則。

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，並於本集團截至二零零六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

本公司二零零六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，二零零七年四月二十五日