



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)[#]

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零一年之比較數字如下:

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元 (經重列)
營業額	1	670,892	341,756
銷售成本		(507,949)	(234,518)
毛利		162,943	107,238
其他收益		23,678	40,194
其他收入		11,005	29,681
分銷成本		(7,741)	(7,068)
行政費用支出		(86,253)	(112,137)
其他經營支出		(38,285)	(61,906)
投資物業重估 (虧絀) / 盈餘		(25,641)	7,532
商譽減值虧損	2	(2,377)	(73,053)
經營溢利 / (虧損)	3	37,329	(69,519)
融資費用		(58,622)	(97,834)
攤佔聯營公司業績		3,268	3,068
除稅前虧損		(18,025)	(164,285)
稅項	4	(1,587)	(5,301)
除稅後虧損		(19,612)	(169,586)
少數股東權益		107	54,277
股東應佔虧損		(19,505)	(115,309)
本年度股息		6,640	6,640
撥入法定儲備		11	553
每股虧損 - 基本	5	港幣 (1.47) 仙	港幣 (9.62) 仙

附註：

1. 營業額及分類資料

本集團主要從事物業投資及發展、證券投資及買賣、手錶配件製造及銷售、噴膠棉布料及床上用品生產及銷售，以及提供資訊科技服務。營業額及除稅前虧損按業務及地域分類分析如下：

業務分類

	二 零 零 二 年				千 港 元
	物 業 投 資 及 發 展 千 港 元	製 造 及 貿 易 千 港 元	資 訊 科 技 千 港 元	證 券 買 賣 千 港 元	
營業額					
收益總額	545,745	102,205	1,828	23,144	672,922
分類間之收益	(2,030)	—	—	—	(2,030)
	<u>543,715</u>	<u>102,205</u>	<u>1,828</u>	<u>23,144</u>	<u>670,892</u>
分類業績	<u>103,085</u>	<u>1,785</u>	<u>(3,696)</u>	<u>947</u>	<u>102,121</u>
其他收益					23,678
未分配成本淨額					(88,470)
經營溢利					37,329
融資費用					(58,622)
攤佔聯營公司業績	213	4,410	(1,355)	—	3,268
除稅前虧損					<u>(18,025)</u>
	二 零 零 一 年				
	物 業 投 資 及 發 展 千 港 元	製 造 及 貿 易 千 港 元	資 訊 科 技 千 港 元	證 券 買 賣 千 港 元	千 港 元
營業額					
收益總額	155,013	119,173	10,213	60,329	344,728
分類間之收益	(2,972)	—	—	—	(2,972)
	<u>152,041</u>	<u>119,173</u>	<u>10,213</u>	<u>60,329</u>	<u>341,756</u>
分類業績	<u>78,068</u>	<u>9,919</u>	<u>(108,398)</u>	<u>(31,637)</u>	<u>(52,048)</u>
其他收益					40,194
未分配成本淨額					(57,665)
經營溢利					(69,519)
融資費用					(97,834)
攤佔聯營公司業績	440	4,509	(1,881)	—	3,068
除稅前虧損					<u>(164,285)</u>

地域分類

	營業額		分類業績	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	572,579	228,877	87,357	(59,764)
中華人民共和國（不包括香港） （「中國」）	8,231	21,390	4,039	(5,826)
其他	90,082	91,489	10,725	13,542
	670,892	341,756	102,121	(52,048)

2. 商譽減值虧損

香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第31號「資產減值」規定，若資產之可收回金額已降至低於賬面值，則有關賬面值將予削減，以反映降值。於決定可收回金額時，預計現金流量將貼現計算至其現值。

本年度資產賬面值之減值評估顯示，往年度撥入儲備之商譽出現75,430,000港元之減值虧損。

在75,430,000港元之減值虧損中，2,377,000港元減值虧損於本年度出現，故已在截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合損益賬內扣除。73,053,000港元減值虧損於上年度出現，根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」之過渡規定，該項73,053,000港元減值虧損已在截至二零零一年三月三十一日止年度之綜合損益賬內扣除。在該項73,053,000港元減值虧損中，46,337,000港元及26,716,000港元已分別於二零零一年三月三十一日之綜合保留溢利及少數股東權益中按本集團及少數股東權益應佔減值虧損之比例作出調整。

3. 經營溢利／（虧損）

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營溢利／（虧損）已計入及扣除下列各項：		
計入		
出售購入物業權利之收益	2,055	—
出售投資證券收益	857	—
出售房地產之收益	1,140	1,043
其他投資之已變現及未變現收益淨額	990	—
扣除		
已售存貨成本	78,785	97,507
已售物業成本		
— 待發展／發展中物業	77,417	14,953
— 待售之發展中物業	35,113	—
— 待售物業	191,596	19,585
證券買賣成本	22,068	67,655
折舊	7,839	10,036
減值虧損		
— 固定資產	4,040	1,926
— 投資證券	—	5,679
— 商譽	2,377	73,053
出售投資物業之虧損	370	1,705
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	—	30,708
員工成本	53,754	59,089

4. 稅項

由於本公司及其附屬公司於本年度並無應課稅溢利或尚有未動用之稅務虧損可抵銷本年度之應課稅溢利，故未在賬目內作出香港利得稅撥備。海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按附屬公司經營業務所在國家之稅率計算。

遞延稅項根據於可見未來預期應支付或可收回之稅務負債或資產就課稅溢利與會計溢利之間之時差按現行稅率計算。

在綜合損益賬內扣除之稅項包括：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
— 往年度超額撥備	—	(286)
海外稅項	1,317	5,529
遞延稅項	84	(203)
	<u>1,401</u>	<u>5,040</u>
聯營公司		
香港利得稅	167	228
海外稅項	19	33
	<u>1,587</u>	<u>5,301</u>

5. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本集團股東應佔虧損19,505,000港元（二零零一年：115,309,000港元）及本年內已發行普通股之加權平均數1,328,006,155股（二零零一年：1,198,417,114股）計算。

每股基本虧損之比較數字已就46,337,000港元商譽減值虧損（附註2）往年度調整之影響作出調整。

6. 資產抵押

於結算日，本集團之貸款融資乃以賬面淨值合共3,003,900,000港元（二零零一年：3,162,000,000港元）之若干物業（包括投資物業、土地及樓宇、待售物業、待售之發展中物業及待發展／發展中物業）作為抵押。

7. 比較數字

若干比較數字已予重新編列，以配合本年度之呈列方式。

業績分析

本集團之營業額由去年約341,800,000港元增至本年約670,900,000港元，增幅約為96.3%。物業投資及發展業務之營業額約為543,700,000港元（二零零一年：152,000,000港元），較去年增長257.7%。有關營業額增長，主要由於本年內物業出售增加約399,300,000港元。製造及貿易業務之營業額約為102,200,000港元（二零零一年：119,200,000港元），較去年下跌14.3%。由於本年內市場氣氛薄弱，本集團縮減旗下之證券買賣業務，以致證券買賣業務之營業額下跌61.7%至約23,100,000港元（二零零一年：60,300,000港元）。

毛利增長52.0%至約162,900,000港元（二零零一年：107,200,000港元），主要由於物業出售收益增加。經營溢利約為37,300,000港元，相對去年錄得經營虧損約69,500,000港元，主要原因為毛利增加，而支出減少。本年度股東應佔虧損約為19,500,000港元（二零零一年：115,300,000港元）。然而，本集團於本年度錄得一項非現金之投資物業重估虧絀約25,600,000港元。此外，本年度之其他經營支出約38,300,000港元內所列包括一項一次過之非現金虧損約24,600,000港元，乃當作出售上市附屬公司部份權益之虧損。該附屬公司於本年內向獨立第三者發行新股份，以致本集團於該附屬公司持有之權益受到攤薄。若撇除上述兩個項目，本集團應錄得股東應佔溢利約19,300,000港元。

股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣0.5仙（二零零一年：港幣0.5仙），此項股息將於二零零二年九月二十日或之前派付予二零零二年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東。本財政年度並無派發中期股息（二零零一年：港幣零仙）。本年度股息總額為每股港幣0.5仙（二零零一年：港幣0.5仙）。

業務回顧

1. 莊土地產發展有限公司

本集團擁有優質之商業、寫字樓及住宅投資物業組合，為本集團強健之經常性收入來源。本集團旗下主要投資物業包括香港之莊士倫敦廣場、莊士紅磡廣場、莊士城市大廈、莊士企業大廈、柏園及莊士大廈，以及馬來西亞吉隆坡之中央廣場。本年度源自本集團投資物業之租金及其他收入約為108,600,000港元。

物業發展方面，本年內本集團完成出售持有位於香港中峽道9號物業之公司，所得溢利已於本財政年度入賬。於二零零一年四月，本集團將位於東山台1號之摘星閣項目（包括44個住宅單位，面積合共31,157平方呎）推出預售。於結算日後，本集團亦已將位於北角和富道18號之莊士維港軒項目（包括83個住宅單位連住客會所設施及商舖，面積合共49,700平方呎）推出預售。出售這三項物業所得款項已進一步增強本集團之現金流量。本集團其餘之物業發展項目為位於半山聖士提反里4、5及6號之莊士豪園（包括73個住宅單位連住客會所設施，面積合共57,300平方呎），正如期進展，並將於短期內進行推廣。

2. 莊士實業（集團）有限公司

新的尼龍棉製廠（私人）有限公司（「新的」）（擁有88.2%權益）

新的為一間於新加坡註冊成立之公司，於一九七零年中開業。新的為新加坡主要床上用品製造商，產品品牌包括「Sintex」、「Blinky Bill」、「Darrington」、「Createur」及「Homes」。新的之生產廠房位於新加坡裕廊鎮，地盤面積約為250,000平方呎，樓面面積共約78,000平方呎。新的現聘用約95名職員。

新的於本回顧年度之表現受到全球經濟放緩影響，營業額及除稅前溢利較去年分別下跌4.7%及48.9%。除現有在大型百貨公司租用銷售專櫃外，為進一步增強旗下之零售業務，新的已在新加坡以「Homestyle」品牌開設兩間零售商舖，以銷售旗下產品。於本年內，新的亦已在馬來西亞吉隆坡開設其首間銷售門市。此外，新的之管理層正研究在中國設立銷售業務之方案。

3. CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）

莊士中國（本集團之上市附屬公司）及其附屬公司（統稱「莊士中國集團」）主要在中國從事物業發展及投資，亦從事製造及資訊科技業務。莊士中國於截至二零零二年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利約8,800,000港元。

由於莊士中國配售新股份（已於二零零一年六月十二日公佈），本集團所持之莊士中國權益已由64%攤薄至60%。

(a) 物業部

莊士中國集團之物業權益主要位於廣東省，如廣州、東莞及惠州，應佔樓面面積共約40,000,000平方呎。於本年內，莊士中國集團已出售其位於中國之大部份投資物業，包括淡水鎮莊士新城內之遠生大廈及能達大廈，及莊士花園三幢住宅大樓，以及於成都市成都莊士中心之全部51%權益。有關出售之總代價為252,900,000港元，由此所得之溢利已於本回顧年度入賬。

隨着加入世貿之後中國經濟動力增強，持續之市場開放將吸引更多國際及境內企業投資，並進一步刺激對提供優美居住環境及完善配套設施之優質房屋之需求。鑑於中國經濟持續強勁增長，莊士中國集團將積極發展旗下之物業項目。

(b) 製造部

(i) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)

遠生(莊士中國集團之全資附屬公司)主要從事製造及銷售錶殼及錶帶，產品以出口歐洲及美國為主。隨着全球經濟放緩，遠生之表現備受沖擊，致令營業額下跌23.5%，而經營溢利減少54.7%。面對此嚴峻之經營環境，遠生將致力擴充旗下產品種類，加入增值產品，在亞洲開拓新市場及貫徹成本控制之營運方式。

(ii) 上海遠生鐘錶有限公司(「上海遠生」)

上海遠生(莊士中國集團擁有50%權益之合營企業)乃於一九九一年與上海鐘錶有限公司及上海秒錶廠共同成立。上海遠生主要從事製造及銷售其品牌「皮爾登」之鐘錶，產品以內銷為主，銷售覆蓋內地三十六個城市，包括成都、哈爾濱、南京、上海、天津及武漢。上海遠生在上海自置廠房及寫字樓，樓面面積共約8,500平方呎，而其於二零零一年底聘有約102名員工。

(iii) 勤達集團國際有限公司(「勤達」)

勤達(在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)主要從事書版印刷、包裝印刷、雜誌及商業印刷，以及物業投資。勤達在香港租用生產廠房及寫字樓(樓面面積合共80,000平方呎)，並在中國東莞及惠州自置生產廠房(樓面面積共約680,000平方呎)。於二零零一年底，勤達聘有約1,600名職員及工人。截至二零零一年十二月三十一日止年度，勤達錄得之營業額約為513,500,000港元，較去年下跌約22.6%，而股東應佔溢利約為28,000,000港元，較去年增長約1.6%。

於本年內，莊士中國集團以252,900,000港元認購421,500,000股勤達優先股。該等優先股附有按累積基準計算每年2.5%之優先股息，並可由勤達於其發行日期後五年內贖回。其中50,400,000港元之優先股可按莊士中國集團之

選擇轉換為勤達之上市普通股。於全面換股後，莊士中國集團於勤達之持股權益將增至42.8%。於結算日後，莊士中國集團轉換7,200,000港元之優先股，以致於勤達之持股權益由16.4%增至21.6%。

(c) 資訊科技部

於本年度，莊士中國集團檢討資訊科技部之業務模式，並進行連串之節流措施以整頓其業務。莊士中國集團採取之措施包括節約營運開支、縮減欠缺表現之業務及出售被動投資。因此，此部門之營業額較去年下跌82.1%至約1,800,000港元，但卻大幅收窄去年約108,400,000港元之虧損至本年約3,700,000港元。經重新定位後，莊士中國集團已將此部門之投資規模縮減至一門具有長線增長潛力之業務。

資產淨值

於二零零二年三月三十一日，本集團之資產淨值約為3,036,700,000港元，相等於每股約2.29港元。

財務狀況

於二零零二年三月三十一日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為643,100,000港元（二零零一年：628,800,000港元）。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為1,303,200,000港元（二零零一年：1,332,500,000港元）。本集團之淨負債與資本比率約為21.7%（二零零一年：22.6%），即本集團銀行及其他借貸（扣除銀行結存、現金及其他投資後）除以資產淨值總額之百分比。

本集團約94.0%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，1.6%以歐元為單位，其餘4.4%則以人民幣為單位。

本集團約96.5%之銀行及其他借貸以港元為單位，其餘3.5%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約5.9%（二零零一年：19.6%）須於一年內償還，19.6%（二零零一年：10.9%）須於一至兩年內償還，52.2%（二零零一年：29.7%）須於二至五年內償還，而其餘22.3%（二零零一年：39.8%）須於五年後償還。

展望

儘管環球經濟放緩，中國之經濟增長動力依然強勁。中國成功申辦二零零八年奧運及順利加入世貿，料將吸引龐大之外商投資，而香港作為踏進中國大陸之門檻，其經濟活動將亦受惠。隨着中國經濟穩步增長及預期美國經濟逐漸復甦，香港來年之經濟應見改善。

在預期經濟改善、按揭息率低企、政府支持樓市之房屋政策及人口之持續增長下，本港長遠之住宅物業市道前景樂觀。目前，本集團在港島擁有三個主要住宅項目。本集團已將莊士維港軒及摘星閣項目推出銷售，並快將開始推廣莊士豪園。於售出這些物業項目後，本集團之現金流量將進一步提高，故日後將尋求機會，增補土地儲備。於考慮發展新物業項目時，本集團將繼續以位於優越地點之住宅發展項目為重點，其供求情況比較平衡。為進一步加強建立優質物業發展商之聲譽，本集團將繼續從物業設計、室內裝修、住客會所設施及管理服務等各方面改善旗下物業發展項目之質素。

物業投資方面，本港零售商舖及寫字樓之租務市場短期內續見輕微之租金下調壓力。為抵銷租金回軟之負面影響，本集團經已並將繼續着力提高旗下投資物業之出租率，以改善租金收益。

在強勁之內需刺激下，中國之房地產市道前景秀麗。憑着主要位於廣東省之龐大土地儲備，本集團已作好準備，把握區內快速之經濟發展爭取盈利。

至於製造業務方面，本集團之產品出口銷售將可受惠於來年預期溫和之全球經濟復甦。為配合市場料見增長之需求，本集團正積極研究擴充旗下製造業務之方案，並計劃開發內地市場。

買賣或贖回本公司之上市證券

於本年內，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦概無買賣本公司之任何上市股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零二年八月二十七日（星期二）至二零零二年八月二十九日（星期四）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零二年八月二十六日（星期一）下午四時前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓，以辦理登記手續。

建議採納新購股權計劃、終止現有購股權計劃及修訂本公司之公司細則

由於聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十七章（購股權計劃）作出多項修訂，本公司現有購股權計劃之若干條款已不再符合有關上市規則，以致本公司將未能再根據現有購股權計劃授出任何購股權。因此，董事會將於稍後舉行之股東週年大會上建議採納一項新購股權計劃及終止現有購股權計劃。

董事會亦建議修訂本公司之公司細則，以便本公司可援引上市規則最近作出之修訂及百慕達法例日後作出之任何修訂，讓其股東選擇(i)以電子傳訊及／或印本方式收取本公司之企業通訊，(ii)只收取本公司企業通訊之英文本或中文本，又或同時收取中、英文本，及(iii)收取財務報告概要及／或足版之年報及賬目。

上述建議將須經由本公司股東於稍後舉行之股東週年大會上批准。載述有關詳情之通函將於適當時寄發予本公司各股東。

職員

本集團之總辦事處位於香港，而於新加坡、馬來西亞吉隆坡與中國之廣州市、惠州市、東莞市及成都市均亦設有辦事處。於二零零二年三月三十一日，本集團聘有1,144名職員（其中965名職員由莊士中國及其加工廠聘用）。本集團亦為其職員提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供職員培訓計劃。

財務資料詳情

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定披露之所有資料將於適當時登載於聯交所之網頁內。

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
董事總經理
高上智

香港，二零零二年七月十八日

僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」