

業績

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股東應佔綜合虧損約為19,500,000港元（二零零一年：115,300,000港元）。每股虧損為港幣1.47仙，二零零一年則為每股虧損港幣9.62仙。

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蝕約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

以下為本集團旗下主要業務單位之報告：

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、莊士企業大廈部份、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，本集團將摘星閣項目推出預售。於結算日後，本集團亦已將莊士維港軒項目推出預售。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。

以下為本集團之主要物業投資：

(a) 投資物業

(i) 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場

(擁有100%權益)

此購物及娛樂商場位於九龍尖沙咀購物中心之心臟地帶及地鐵出口旁邊，其面積合共112,704平方呎。此廣場所處位置優越，故能吸引優質租戶，包括渣打銀行、豐澤電器、Body Shop、Circle K 便利店、元氣壽司、Baleno及多家著名食肆。為吸引更多人流及增闊收入來源，本集團已於廣場外設置一塊發光二極管廣告屏幕及兩塊外牆廣告牌，使其看來更具動感、更加耀目。此物業之出租率已上升至約93%，而去年約為91%。



尖沙咀莊士倫敦廣場



紅磡莊士紅磡廣場

(ii) 九龍紅磡蕪湖街83號莊士紅磡廣場 (擁有100%權益)

此物業位於紅磡之中心地帶，其商用、寫字樓及停車場面積合共173,092平方呎。其出租率已由去年約85%上升至本年約86%。此物業之主要租戶包括香港特別行政區政府、滙豐銀行、著名食肆及麵包店。

(iii) 香港灣仔摩利臣山道39號莊士城市大廈 (擁有100%權益)

莊士城市大廈由本集團發展，為一幢27層高大廈，其商用及寫字樓面積共約56,000平方呎。憑着傑出之建築設計，此物業曾榮獲香港建築師學會頒贈建築設計優秀大獎。

其出租率已由去年約82%上升至本年約86%。



灣仔莊士城市大廈

(iv) 香港灣仔駱克道382號莊士企業大廈部份 (擁有100%權益)

此物業位於灣仔之中心地帶，為本集團所發展一項優質之商用及寫字樓物業。於售出此大廈之商業裙樓（地下至3樓）及部份寫字樓樓層而獲取可觀溢利後，本集團將此大廈其餘十一層寫字樓（面積共約27,000平方呎）持有作長期投資。其出租率現約為80%。



灣仔莊士企業大廈



深水灣柏園

(v) 香港深水灣香島道37號柏園 (擁有100%權益)

此物業位於高尚住宅區深水灣，面積共約17,300平方呎。此物業之部份已租出，而本集團正繼續研究促成此物業增值之不同方案。



中環莊士大廈

(vi) 香港中環干諾道中30-32號莊士大廈 (莊士中國投資有限公司擁有100%權益)

此物業位於中環心臟地帶，毗鄰地鐵中環站出口及連接赤鱗角香港國際機場之機場鐵路快線香港站出口。其商用及寫字樓面積合共60,587平方呎。其出租率已由去年約72%上升至本年約85%。

(vii) 馬來西亞吉隆坡郵區50250蘇丹依斯邁路34號中央廣場 (擁有100%權益)

中央廣場為本集團發展之物業，曾憑卓越之建築設計而贏得馬來西亞建築師學會頒贈之商廈建築設計大獎。位於吉隆坡有名之「黃金三角」地段，此物業共有約380,000平方呎之商用、寫字樓及停車場面積。其出租率現約為81%。



馬來西亞吉隆坡中央廣場

(b) 待售之發展中物業

(i) 香港北角和富道18號莊士維港軒
(擁有100%權益)

此地盤毗鄰炮台山地鐵站，面積為4,420平方呎，將發展為一幢28層高商業／住宅大廈，面積共約49,700平方呎（包括83個住宅單位連住客會所設施及商舖）。地盤平整及地基工程經已完成，而上蓋建築工程已進行至19樓。整個發展項目料於二零零三年初完成。於結算日後，已開始推廣此物業項目。



北角莊士維港軒
(建築工程進行中)



北角莊士維港軒
(落成後大廈之外貌)



半山莊士豪園
(落成後大廈之外貌)

(ii) 香港半山聖士提反里5號莊士豪園 (擁有100%權益)

此物業之地盤面積為5,202平方呎，將發展為一幢住宅大廈，面積共約57,300平方呎（包括73個住宅單位及住客會所設施）。地盤平整及地基工程經已完成，而上蓋建築工程快將展開。整個發展項目料於二零零三年年底完成。預期將於短期內開始推廣此物業項目。

(iii) 香港東山台1號摘星閣 (擁有70%權益)

此物業之地盤面積為9,147平方呎，已發展為一幢住宅大廈，面積合共31,157平方呎（包括44個住宅單位）。入伙紙已於二零零二年六月二十



摘星閣

一日批出。本年內已開始推廣此物業項目。本集團擔任此發展項目之項目經理。

(iv) 香港中峽道9號 (擁有100%權益)

此物業之地盤面積為16,700平方呎，已發展為一幢獨立別墅，面積共約8,350平方呎。本年內，本集團完成出售持有此物業之公司，所得溢利已於本財政年度入賬。

(v) 九龍新蒲崗大有街1號 (擁有30%權益)

此項目之地盤面積為15,400平方呎。打樁工程經已完成，惟發展工程暫被擱置，以待進一步研究其發展潛力。恒基兆業地產有限公司擁有此項目其餘之70%權益，並為此發展項目之項目經理。

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。



新的旗下產品品牌



新的旗下產品

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華人民共和國(「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

於本年內,莊士中國集團已出售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。有關出售之總代價約為253,000,000港元,由此所得之溢利已於本回顧年度入賬。

莊士中國集團之物業權益主要位於廣東省。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,茲概述如下:

(i) 廣東省廣州市番禺石樓鎮莊士大都會(莊士中國擁有85%權益)

位於珠江口西岸,與位處東面之東莞相對,番禺享有卓越之地理優勢。作為廣東省主要之交通樞紐,番禺北連廣州,西接南海、佛山及順德等工業重鎮。市內之南沙路及廣深高速公路與通往深圳之虎門橋連接,故與香港之往來交通十分方便。廣州為華南地區主要之經濟、政治及文化大都會,面積約7,400平方公里,人口約達一千萬。隨着廣州經濟高速增長,市政府最近頒佈一項「南拓」策略規劃,其包括將南沙建設為主要之集裝箱及物流運輸中心,及積極促進番禺之房地產開發,以期在此沿岸城市提供優質之居住環境。

隨着中國經濟狀況改善及家庭收入增加,內地對購買住宅樓房之需求正穩步上揚。廣州是中國三大主要經濟城市之一。於二零零二年首四個月,其本地生產總值增長11.7%至約人民幣87,800,000,000元。隨着廣州市民日益富裕,對優質居住環境之需求越趨殷切,超逾人口稠密之

廣州老城所能滿足。番禺既位於廣州老城與南沙之間，將優質居住環境及樓房之供應從廣州擴展至番禺，乃順理成章之舉。

莊士大都會鄰近擬建中廣州至番禺之地下鐵路延線，為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施，樓面面積共約11,300,000平方呎。第一期（樓面面積合共61,812平方呎）經已落成，其全部住宅單位亦已售罄。在「南拓」策略推動下區內之經濟前景一片明朗，莊士中國集團將制訂莊士大都會之發展規劃，務求與番禺之策略發展同步增值。

(ii) 廣東省東莞沙田鎮莊士新都（莊士中國擁有100%權益）

珠江三角洲位於廣東省中南部。東莞位於珠江口，為珠江三角洲地區之策略重點市鎮，亦為珠江航道上往來廣東省北部與香港之主要交通樞紐。

過去十年，東莞憑着海、陸兩方面完善之基建及交通運輸設施，成功吸引了大量國外資金及外商投資。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，並進一步刺激該區對提供優美居住環境及完善配套設施之優質房屋之需求。

莊士新都為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供工業、住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施，樓面面積共約15,500,000平方呎。此物業項目第一期224個住宅單位（樓面面積合共176,512平方呎）經已落成。於本年內，莊士中國集團已另外出售莊士新都多個住宅單位，而剩餘24個單位尚待出售。莊士沙田花園第二期（樓面面積共約690,000平方呎）之規劃將於短期內完成。

(iii) 廣東省惠州惠陽淡水鎮莊士新城（莊士中國擁有100%權益）

惠陽位於廣東省東南部，南望南海及大亞灣，素有「粵東門戶」之稱。惠陽往來香港、深圳及廣州之交通，非常方便。因着其策略性位置，當地政府銳意將惠陽發展為沿岸之一個工業及交通運輸市鎮。大亞灣惠州港之基建發展將為廣東省東南部帶來貿易商機。於二零零零年，一家跨國煉油企

業集團成立合營企業，投資4,000,000,000美元在大亞灣建設一座世界級化工產業城。為進一步加強交通運輸網絡之聯繫，當地政府現正進行道路擴展規劃，包括擴建連接大亞灣之直通幹線。未來數年此等大型基建項目料將刺激惠陽之經濟活動，並有助促進該區對樓房之長期需求。

莊士新城位於惠陽淡水鎮中心，距離大亞灣約10公里，座落於連接大亞灣之直通幹線上。莊士新城為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他非住宅之配套設施，樓面面積共約15,700,000平方呎。莊士新城第一至三期合共856個住宅單位及商用面積（樓面面積合共748,234平方呎）以及遠生大廈及能達大廈（樓面面積合共378,650平方呎）經已落成。

於本年內，莊士中國集團以代價約137,000,000港元出售遠生大廈、能達大廈及莊士花園三幢住宅大樓（樓面面積共約686,000平方呎），所得溢利已於本回顧年度入賬。由於近期區內快速之經濟及基建發展，莊士中國集團將繼續出售莊士花園餘下之96個住宅單位，並將開展此物業項目之整體發展策略。

(iv) 四川省成都市成都莊士中心（莊士中國擁有51%權益）

成都莊士中心位於四川省省會成都市人民南路。其7層商用裙樓（樓面面積共約440,000平方呎）正進行最後階段之內部裝修工程。於本年內，莊士中國集團以代價約116,000,000港元出售其於成都莊士中心商用裙樓之全部51%權益，為本回顧年度帶來溢利。



四川省成都市成都莊士中心
(內部裝修工程進行中)



四川省成都市成都莊士中心
(落成後大廈之外貌)

(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。



遠生產品



上海遠生產品



(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。



勤達印刷之書刊

(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%。



勤達之包裝印刷

(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。雖然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。

主席報告書

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）。本集團為其職員提供多項福利，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。

致謝

最後，本人謹向董事會同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內之忠誠效力及努力貢獻。

主席

莊紹綏

香港，二零零二年七月十八日