



# 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)

## 截至二零零二年九月三十日止六個月 中期業績

### 業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」, 與其附屬公司統稱「本集團」) 董事會公佈本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零一年之比較數字如下:

### 簡要綜合損益賬

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	1	147,992	271,703
銷售成本		(97,134)	(205,760)
毛利		50,858	65,943
其他收益		5,471	13,405
其他收入		7,346	5,414
銷售及分銷成本		(4,437)	(3,265)
行政支出		(39,880)	(43,455)
其他經營支出		(14,496)	(31,737)
經營溢利	2	4,862	6,305
融資費用		(19,504)	(37,206)
攤佔聯營公司業績		2,577	769
除稅前虧損		(12,065)	(30,132)
稅項	3	(537)	(998)

除稅後虧損		(12,602)	(31,130)
少數股東權益		<u>3,446</u>	<u>4,387</u>
股東應佔虧損		<u>(9,156)</u>	<u>(26,743)</u>
撥往法定儲備		<u>(6)</u>	<u>(17)</u>
中期股息		<u>—</u>	<u>—</u>
每股虧損－基本	4	<u>港幣(0.69)仙</u>	<u>港幣(2.01)仙</u>

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。

按業務分類及地區劃分呈列之營業額及除稅前虧損分析如下：

業務分類	截至二零零二年九月三十日止六個月					
	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	資訊 科技 千港元	證券 買賣 千港元	企業 千港元	合計 千港元
收益總額	95,106	52,420	351	220		148,097
分類間之收益	(92)	—	(13)	—		(105)
	<u>95,014</u>	<u>52,420</u>	<u>338</u>	<u>220</u>		<u>147,992</u>
分類業績	<u>30,562</u>	<u>3,994</u>	<u>93</u>	<u>(3,171)</u>		31,478
其他收益－利息收入					5,471	5,471
未分配成本淨額					(32,087)	<u>(32,087)</u>
經營溢利						4,862
融資費用						(19,504)
攤佔聯營公司業績	131	2,570	(124)	—	—	<u>2,577</u>
除稅前虧損						<u>(12,065)</u>

地區劃分	中華人民 共和國， 不包括香港		其他地區 千港元	合計 千港元
	香港 千港元	(「中國」) 千港元		
營業額	<u>108,447</u>	<u>1,765</u>	<u>37,780</u>	<u>147,992</u>
分類業績	<u>26,112</u>	<u>1,675</u>	<u>3,691</u>	31,478
其他收益－利息收入				5,471
未分配成本淨額				<u>(32,087)</u>
經營溢利				4,862
融資費用				(19,504)
攤佔聯營公司業績				<u>2,577</u>
除稅前虧損				<u>(12,065)</u>

截至二零零一年九月三十日止六個月

業務分類	物業投資 及發展	銷貨及 提供服務	資訊 科技	證券 買賣	企業	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益總額	204,900	51,312	1,408	15,424		273,044
分類間之收益	<u>(1,341)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>(1,341)</u>
	<u>203,559</u>	<u>51,312</u>	<u>1,408</u>	<u>15,424</u>		<u>271,703</u>
分類業績	<u>51,921</u>	<u>3,015</u>	<u>(3,042)</u>	<u>(683)</u>		<u>51,211</u>
其他收益－利息收入					13,405	13,405
當作出售上市附屬公司部份 權益之虧損					(24,155)	(24,155)
未分配成本淨額					<u>(34,156)</u>	<u>(34,156)</u>
經營溢利						6,305
融資費用						(37,206)
攤佔聯營公司業績	25	861	(117)	—	—	<u>769</u>
除稅前虧損						<u>(30,132)</u>

地區劃分	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	合計 千港元
營業額	<u>226,547</u>	<u>4,503</u>	<u>40,653</u>	<u>271,703</u>
分類業績	<u>46,062</u>	<u>74</u>	<u>5,075</u>	<u>51,211</u>
其他收益－利息收入				13,405
當作出售上市附屬公司部份權益之虧損				(24,155)
未分配成本淨額				<u>(34,156)</u>
經營溢利				6,305
融資費用				(37,206)
攤佔聯營公司業績				<u>769</u>
除稅前虧損				<u>(30,132)</u>

## 2. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營溢利已計入及扣除下列各項：		
<b>計入</b>		
上市投資之股息收入	76	76
出售物業		
－待售之發展中物業	16,526	4,203
－待售物業	<u>24,137</u>	<u>144,983</u>
<b>扣除</b>		
已售存貨成本	39,103	38,988
已售物業成本		
－待售之發展中物業	16,008	5,185
－待售物業	<u>27,988</u>	<u>133,142</u>
證券買賣成本	—	14,612
折舊	3,688	3,639
於聯營公司投資之商譽減值虧損	—	2,289
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	3,387	749
當作出售上市附屬公司部份權益之虧損	—	24,155
出售／撤銷固定資產之虧損	1,736	1,469
建築成本承擔撥備	3,000	—
於聯營公司投資之撥備	—	827
租金保證撥備	<u>1,617</u>	<u>—</u>

### 3. 稅項

由於本公司及其附屬公司於本期間並無應課稅溢利或尚有未動用之稅務虧損可抵銷本期間之應課稅溢利，故未在中期賬目內作出香港利得稅撥備。海外利得稅則根據本期間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。

在綜合損益賬內扣除之稅項包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	—
海外稅項	343	746
	<u>343</u>	<u>746</u>
聯營公司		
香港利得稅	194	233
海外稅項	—	19
	<u>194</u>	<u>252</u>
	<u>537</u>	<u>998</u>

### 4. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本集團股東應佔虧損9,156,000港元（二零零一年：26,743,000港元）及本期內已發行普通股之加權平均數1,328,006,155股（二零零一年：1,328,006,155股）計算。

由於潛在普通股具反攤薄作用，故並未呈列每股全面攤薄虧損。

## 中期股息

董事會不宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息（二零零一年：零港元）。

## 管理層業績分析

本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之營業額約為148,000,000港元（二零零一年：271,700,000港元），較去年同期下跌45.5%。源自物業投資及發展之營業額約為95,000,000港元（二零零一年：203,600,000港元），較去年同期下跌53.3%，主要由於本期內物業出售減少約108,500,000港元。製造及貿易業務錄得營業額約52,400,000港元（二零零一年：51,300,000港元），較去年增加2.1%。由於本期內市場氣氛薄弱，本集團縮減旗下證券投資業務，源自證券投資業務之營業額減少98.7%至約200,000港元（二零零一年：15,400,000港元）。隨着本集團整頓旗下之資訊科技業務，此部門之營業額下降，惟帶來輕微之溢利貢獻。

毛利約為50,900,000港元（二零零一年：65,900,000港元），較去年同期下跌22.8%，主要由於出售物業收益減少。經營溢利約為4,900,000港元（二零零一年：6,300,000港元），較去年同期下跌22.2%，主要由於毛利減少。由於本期內利率低企，融資費用大幅減少。因此，股東應佔虧損減少65.5%至約9,200,000港元，相對去年同期之虧損約為26,700,000港元。

## 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

#### (a) 投資物業

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。本集團之主要投資物業包括：

- (i) 尖沙咀莊士倫敦廣場－購物及娛樂廣場面積合共112,704平方呎；
- (ii) 紅磡莊士紅磡廣場－商用、寫字樓及停車場面積合共173,092平方呎；
- (iii) 灣仔莊士城市大廈－商用及寫字樓面積合共56,000平方呎；
- (iv) 灣仔莊士企業大廈－寫字樓面積合共27,000平方呎；
- (v) 深水灣柏園－住宅面積合共17,300平方呎；
- (vi) 中環莊士大廈－商用及寫字樓面積合共60,587平方呎（由莊士中國投資有限公司擁有）；及
- (vii) 馬來西亞吉隆坡中央廣場－商用、寫字樓及停車場面積合共380,000平方呎。

於本期內，源自本集團投資物業之租金及其他收入約為54,400,000港元。

#### (b) 待售之發展中物業／待售物業

本集團之三項主要物業發展項目均如期進展。

- (i) 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二十一日批出。本集團將採取積極之推廣策略，銷售其餘未出售之單位。

(ii) 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）。上蓋建築工程經已完成，而內部及外牆最後粉飾工程正在進行中。整個發展項目料於二零零三年初完成。本集團已於本期內將此物業項目推出預售。

(iii) 香港半山聖士提反里5號莊士明德軒（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28層高住宅大廈，面積共約57,300平方呎（包括73個住宅單位及住客會所設施）。上蓋建築工程正在進行中，已進展至6樓。整個發展項目料於二零零三年底完成。預期將於短期內開始推廣此物業項目。

## 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」）

新的（本集團擁有88%權益之附屬公司）為新加坡主要之床上用品製造商。新的於本期內之表現續受全球經濟放緩及消費疲弱所影響，營業額及除稅前溢利比去年同期分別下跌5.6%及29.7%。

## 3. **Chuang's China Investments Limited**（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）

莊士中國（本集團擁有60%權益之上市附屬公司）及其附屬公司（統稱「莊士中國集團」）主要從事中國物業發展及投資，以及製造及資訊科技業務。其截至二零零二年九月三十日止六個月之股東應佔虧損約為6,900,000港元。

### (a) 物業部

莊士中國集團在廣東省擁有龐大之發展土地儲備，於廣州、東莞及惠州等多個城市應佔之樓面面積共約40,000,000平方呎。鑑於此等地區之基建設施及經濟發展，本集團將按當地之市場需求檢討旗下物業項目之發展規劃。

最近，廣州市政府建議一項總值人民幣二千億之基建規劃，興建城市輕軌交通網絡，總規模大約500公里，以連接珠三角地區之大型城市。交通運輸之改善將大大提升廣州及區內之經濟前景。本集團相信旗下位於廣州番禺之莊士大都會具備優厚之長線發展潛力。

於本期內，莊士中國集團繼續銷售東莞莊士新都第一期之住宅單位。隨着外資公司相繼湧現及選在東莞設立生產基地，區內對住宅及商用物業之需求將日趨殷切。因此，莊士中國集團認為開展東莞莊士新都第二期建築工程之時機漸見成熟。此物業發展項目之第二期工程規劃經已完成，其地盤面積約為430,000

平方呎，將發展為一個提供450個住宅單位（樓面面積合共600,000平方呎）之住宅小區，四周建設景緻優雅之園林，並配套住客會所及泳池。待當地有關機構審批有關之發展項目圖則後，建築工程將立即展開。

在惠州，期待已久中外合資逾四十億美元建設之世界級化工產業城已於二零零二年十一月動工興建。本集團預期，隨着跨國企業集團進行大型投資項目，該區經濟將見顯著增長，並有助促進區內整體房地產市場之需求。莊士中國集團將緊密評估旗下位於惠州之莊士新城之發展規劃。

## (b) 製造部

### (i) 遠生金屬製品 (1988) 有限公司（「遠生」）

於本期內，遠生之業績有所改善，營業額增長約30.5%。因營業額增長及有效之成本控制，其溢利貢獻增加1.6倍。面對疲弱之環球經濟及日形激烈之業界競爭，遠生將繼續專注提升其競爭力。

### (ii) 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）及其附屬公司主要從事書版印刷、包裝印刷、商業印刷及雜誌印刷，以及物業投資。於截至二零零二年六月三十日止六個月，勤達錄得之營業額約為205,500,000港元，較去年同期下跌14%，而股東應佔溢利約為13,100,000港元，較去年同期增長30%。

於二零零二年四月，莊士中國集團轉換面值7,200,000港元之勤達優先股，將所持之勤達股權增至21.6%。目前，莊士中國集團擁有面值245,700,000港元之勤達優先股，其中面值43,200,000港元之優先股可按每股0.3港元轉換為勤達之上市普通股。若全面換股，莊士中國集團所持之勤達股權將增至約42.8%。

## 資產淨值

於二零零二年九月三十日，本集團之資產淨值約為3,024,600,000港元，相等於每股約2.3港元。

## 財務狀況

於二零零二年九月三十日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為554,000,000港元。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為1,255,200,000港元。本集團於二零零二年九月三十日之負債與資本比率（即本集團扣除銀行結存、現金及其他投資後之銀行及其他借貸除以資產淨值總額之百分比）約為23.2%。



本集團約94.4%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，0.2%以歐元為單位，其餘5.4%則以人民幣為單位。

本集團約96.4%之銀行及其他借貸以港元為單位，其餘3.6%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約18.9%須於一年內償還，11.8%須於一年後但兩年內償還，64.5%須於兩年後但五年內償還，餘額4.8%則須於五年後償還。

## 展望

香港為南面進入中國內地之主要門檻，故內地穩定而持續之經濟增長必將對其經濟前景有利。然而，短期來說，在全球經濟放緩下，失業率高企及消費疲弱，本港正面對艱難之營商環境。在此艱難之環境下，本集團將繼續採取維持強健現金流量之策略，而在作出新投資時將會精挑細選。

香港政府最近公佈九項刺激樓市之措施，旨在穩定本港之住宅物業市場及恢復市民對樓市之信心。該等措施傳達了一個非常明確之信息，日後政府之干預將保持於最低，這將有利於住宅物業市場之長遠發展。在政府之市場主導房屋政策下，加上現時之低息環境及持續之人口增長，住宅物業價格在現水平應可找到支持，而長遠來說，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明德軒。於售出此等物業項目後，本集團之財務狀況將進一步增強，故日後將尋求機會，增補土地儲備。

本集團之投資物業方面，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。為抵銷租金偏軟之負面影響，本集團已採取進取而具有效益之租務策略，以進一步提高旗下投資物業之出租率。

至於中國房地產市場方面，內地對房屋之殷切需求、開放之按揭政策、家庭收入之持續增長及二手房屋市場之崛起，加上持續強勁之經濟增長，均為推動此龐大之房地產市場蓬勃發展之動力。源源之外資流入、國內於公共基礎設施之持續投資，加上中國已成為世貿成員國、其成功申辦二零零八年奧運會及獲取二零一零年世界博覽會主辦權，更進一步加速國內房地產市場之發展。憑藉此等強健之基本經濟因素，本集團預期中國之房地產市場整體將逐步平穩發展。本集團擬配合內地市場需求，積極發展旗下之物業項目。

本集團之製造業務投資主要從事床上用品、手錶及手錶配件製造及銷售，以及書版印刷、包裝印刷、商業印刷及雜誌印刷。憑着較優之投資環境以及具競爭力之原材料及人力資源供應，中國已吸引更多外資流入，並成為環球製造商投資設廠之基地。在此令人鼓舞之發展優勢下，本集團將物色合適之機會，擴展旗下設於中國之製造業務，尤其是在內地市場具備發展潛力之業務。

## 職員

於二零零二年九月三十日，本集團聘有1,301名職員（其中1,109名職員由莊士中國集團及其加工廠聘用）。職員之薪酬組合一般會每年進行檢討。本集團亦為其職員提供其他福利，包括酌定獎金、供款退休福利計劃及保險計劃。在有需要時，本集團亦會提供職員培訓計劃。

## 買賣本公司之證券

於本期間，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股份。

## 公司監管

就本公司董事會所知，概無任何資料合理顯示本公司現時或於中期報告涉及之會計期間內並無遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司並無訂定非執行董事之任期，因彼等須遵照本公司之公司細則在本公司之股東週年大會上輪流告退及重選連任。

本公司已成立審核委員會以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部控制。現任審核委員會成員為兩位獨立非執行董事陳普芬博士及李頌熹先生。中期報告已由本公司之審核委員會審閱。

## 財務資料詳情

上市規則附錄十六第46(1)至46(6)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）

主席

莊紹綏

香港，二零零二年十二月十二日

# 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」