

### 業績

董事會公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核股東應佔虧損約為66,800,000港元（二零零二年：溢利約8,800,000港元）。每股虧損為港幣6.52仙（二零零二年：每股盈利港幣0.89仙）。

### 管理層業績分析

本集團於本年度之營業額約為63,900,000港元，較去年約318,000,000港元下跌約79.9%。物業部之營業額約為16,200,000港元（二零零二年：274,600,000港元），較去年減少約94.1%，主要由於物業銷售減少約257,600,000港元。製造部之營業額錄得約19.5%增長至約36,700,000港元（二零零二年：30,700,000港元）。

由於物業銷售溢利下降，毛利下跌64.6%至約29,800,000港元（二零零二年：84,200,000港元）。於本年內，本集團推行之成本控制措施令行政費用支出進一步縮減13.3%。其他經營支出增加約22,900,000港元，主要由於就去年出售之若干物業作出租金擔保及額外建築成本撥備。一項香港投資物業之重估虧絀約42,000,000港元亦於本年度入賬。因此，本年度錄得經營虧損約68,700,000港元，相對去年錄得溢利約18,700,000港元。計及攤佔勤達集團國際有限公司（本集團之聯營公司）之業績有所改善，且融資費用減少，本年度股東應佔虧損約為66,800,000港元（二零零二年：溢利約8,800,000港元）。

### 股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙（二零零二年：每股港幣1.0仙），此項股息將於二零零三年九月十日或之前派付予二零零三年八月二十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（二零零二年：零）。本年度股息總額為每股港幣1.0仙（二零零二年：每股港幣1.0仙）。

## 業務回顧

### 1. 物業部

#### (a) 中國之物業權益

本集團之物業權益主要位於廣東省東莞市、惠州市及廣州市。在策劃旗下物業項目發展時，本集團將繼續審慎行事，並會因應中國內地市況調節發展步伐。以下概述本集團在中國之主要物業發展項目現時之進展情況：

#### (i) 廣東省東莞市沙田鎮莊士新都（擁有100%權益）

莊士新都位於東莞市沙田鎮。莊士新都為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供物流、住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施。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）經已落成及大致全部售罄。



東莞莊士新都第二期

東莞憑着完善之基建及交通運輸設施，已成為外商投資之熱門地點。此等因素乃有利於落實莊士新都第二期之發展規劃。莊士新都第二期之規劃經已完成，其地盤面積約為430,000平方呎，將發展為一個住宅小區，提供450個住宅單位（樓面面積合共600,000平方呎），附設住客會所及泳池。此外，本集團將興建一幢3層高之綜合大樓，其地盤面積為26,160平方呎。

該綜合大樓之樓面面積共約43,000平方呎，將為本集團在珠三角地區之總辦事處及此物業項目在東莞之推廣辦事處。於此物業項目第二期落成後，其餘下可供未來發展之樓面面積共約14,700,000平方呎。



位於東莞莊士新都之總辦事處

**(ii) 廣東省惠州市惠陽區莊士新城 (擁有100%權益)**

莊士新城位於惠州市惠陽區。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。

莊士新城第一期（樓面面積共約1,100,000平方呎）經已落成及售罄，而其餘下可供未來發展之樓面面積共約14,600,000平方呎。鑑於近年區內之經濟及基建發展，本集團將評估此物業項目之整體發展潛力。

**(iii) 廣東省廣州市番禺區莊士大都會 (擁有85%權益)**

莊士大都會位於廣州市番禺區。莊士大都會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。

於此物業項目第一期落成後，其餘下可供未來發展之樓面面積共約11,300,000平方呎。隨着廣州連接番禺區之地下鐵路建成後，番禺區之交通網絡及經濟前景將大大提升，本集團相信此物業項目長遠之發展潛力優厚，並正在認真檢討其總體發展規劃。

(b) 香港之物業權益

莊士大廈位於香港中環中心地段，毗鄰地鐵中環站及機場鐵路快線香港站之出口，提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。莊士大廈目前之出租率約為86%。本年度錄得約14,100,000港元之租金收入，仍為本集團穩定之收入來源。



中環莊士大廈

2. 製造部

(a) 勤達集團國際有限公司（「勤達」）

於二零零零年初，在購入勤達之25.3%權益之後，本集團成為勤達之單一最大股東。於二零零三年七月四日，本集團進一步將其於勤達之股權增加至42.7%。



勤達印刷之書刊



勤達之紙品印刷

勤達（在香港聯合交易所有限公司上市之公司）及其附屬公司從事書版印刷及紙品印刷，以及物業投資。其總辦事處（樓面面積約30,000平方呎）設於香港，聘有約100名職員，

而生產廠房（樓面總面積超逾1,000,000平方呎）設於中國圓洲及東莞，聘有2,700名職員及工人。



圓洲廠房



圓洲廠房之擴建部份



東莞廠房



位於東莞之利華廠房

截至二零零二年十二月三十一日止年度，勤達之營業額約為574,100,000港元，較去年約513,500,000港元增長約11.8%。截至二零零二年十二月三十一日止年度之純利則增至約50,700,000港元，較去年約28,000,000港元增長約81.1%。



遠生產品

**(b) 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）**

遠生（本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。遠生之總辦事處設於香港，而其生產廠房設於中國惠州，樓面面積共約88,100平方呎。連同其加工廠之工人，遠生聘有約830名員工。儘管環球經濟疲弱，遠生錄得營業額增長19.5%至約36,700,000港元。

由於業內之價格競爭激烈，加上二零零三年三月以來非典型肺炎爆發之沖擊，遠生將致力加強市場推廣之力度及推行削減成本措施。本集團將把握遠生在製造業內之專業經驗，研究投資於可與遠生產生協同效益之製造業務之可行性，以為日後開闢新收入來源。

(c) 上海遠生鐘錶有限公司（「上海遠生」）

上海遠生（本集團擁有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、裝配及銷售鐘錶，其品牌為「皮爾登」 。產品以在中國內銷為主，銷售覆蓋內地二十六個城市，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，而其於二零零二年底聘有約88名員工。



上海遠生產品

**財務狀況**

於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為212,500,000港元（二零零二年：231,500,000港元）。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為250,100,000港元（二零零二年：255,300,000港元）。本集團之負債與資本比率（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）為2.2%。此外，本集團持有面值148,500,000港元之勤達優先股，其可由勤達於截至二零零六年十二月十四日止隨時以現金贖回。此等優先股之贖回將為本集團提供額外之營運資金。

本集團約86.4%之銀行結存、現金及其他投資以港元、美元或歐元為單位，其餘13.6%則以人民幣為單位，故滙兌風險不大。

本集團所有銀行及其他借貸均以港元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約2.1%須於一年內償還，2.4%須於一年後但兩年內償還，95.5%則須於兩年後但五年內償還。

### 資產淨值

於二零零三年三月三十一日，本集團之總資產淨值約為1,722,900,000港元，相等於每股1.68港元。

### 展望

展望未來，本集團相信短期內環球經濟依然不穩定。儘管營商環境充滿挑戰，本集團對本港及珠三角地區長遠之蓬勃發展仍感樂觀。董事會相信中國內地適銷之住宅物業長遠之市道前景依然光明。隨着內地與香港之更緊密經貿關係安排逐步實施及內地對提高生活質素之需求日增，且家庭漸趨富裕，內地市場對房屋之需求應持續殷切。鑑於此需求增長，本集團在珠三角地區不同城市以相對較低之成本（平均每平方呎樓面約29港元）持有共約40,000,000平方呎之可供發展土地儲備。因應內地對房屋之需求增加，本集團在中國從事低成本優質房屋之建設，正處於優勢，並可受惠於內地房產市場之進一步增長。

憑藉具競爭力之生產成本及充足之人力資源供應，中國作為環球生產基地之角色正日趨重要。此外，由於中國維持快速之經濟增長，內地興盛之市場實在商機處處，發展潛力優厚。本集團將積極物色以中國為營運基地之製造業務，並開拓相關之新投資項目。憑着穩健之財務狀況及在製造業內累積之管理經驗，本集團已作好準備，發掘可配合其長遠增長策略之投資機會。

### 職員

本集團之總辦事處位於香港，而於中國成都市、東莞市、惠州市及廣州市均設有代表及聯繫辦事處。

於二零零三年三月三十一日，本集團聘有152名職員。此外，本集團之加工廠聘有約830名職工。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。

本年度之員工成本約為16,900,000港元（二零零二年：19,100,000港元），較去年減少11.5%，乃因本集團有效控制成本所致。本集團將繼續檢討員工結構，以維持最合適之員工數目及員工成本水平。

### 致謝

本人謹代表董事會感謝津積壤二先生於過去多年效力本公司期間所作之寶貴貢獻。最後，本人謹向各董事同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內盡忠職守及竭誠作出貢獻。

副主席

**陳相照**

香港，二零零三年七月七日