

業績

董事會報告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綜合虧損約為301,800,000港元（二零零二年：19,500,000港元）。每股虧損為港幣22.7仙（二零零二年：港幣1.5仙）。

業績分析

於回顧年度內，本集團面對極度艱難之營商環境。國際方面，環球經濟之不明朗因素受伊拉克戰爭影響而加劇。本港方面，失業率高企及非典型肺炎爆發均打擊本港經濟，令消費更趨疲弱。因此，地產市道依然呆滯，持續偏軟之物業價格令本集團業績亦大受影響。

本集團之營業額由去年約670,900,000港元下跌至本年約289,700,000港元，跌幅約為56.8%。物業投資及發展業務之營業額約為171,400,000港元（二零零二年：543,700,000港元），較去年下跌68.5%。有關營業額下跌，主要由於本年內物業銷售減少約368,800,000港元。製造及貿易業務之營業額約為111,000,000港元（二零零二年：102,200,000港元），較去年增加8.6%。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71.0%至約6,700,000港元（二零零二年：23,100,000港元）。

毛利下跌36.8%至約102,900,000港元（二零零二年：162,900,000港元），主要由於物業銷售收益減少。經營虧損約為308,000,000港元，相對去年錄得經營溢利約37,300,000港元，主要原因為毛利下跌，投資物業重估虧絀增至約176,900,000港元（二零零二年：25,600,000港元）及待售物業撥備約130,000,000港元（二零零二年：零）。由於本年內利率低企，融資費用得以大幅減省約20,900,000港元。攤佔聯營公司溢利增長221.2%至約10,600,000港元（二零零二年：3,300,000港元），主要由於勤達集團國際有限公司之業績超卓。計及上述因素後，本年度股東應佔虧損約為301,800,000港元（二零零二年：19,500,000港元）。

股息

鑑於本集團錄得虧損，董事會不建議宣派末期股息（二零零二年：每股港幣0.5仙）。本財政年度並無派發中期股息（二零零二年：零）。

業務回顧

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，為本集團穩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104,400,000港元。

(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、聖安娜餅屋及多家著名食肆。為吸引更多人流及增闢收入來源，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。此物業之出租率現為92%。



尖沙咀莊士倫敦廣場

(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。此物業之主要租戶包括香港特別行政區政府及滙豐銀行。其出租率現為86%。



紅磡莊士紅磡廣場

(iii) **香港灣仔摩利臣山道39號莊士城市大廈 (擁有100%權益)**



灣仔莊士城市大廈

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。其出租率現為83%。

(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。此物業現已全面租出。



灣仔莊士企業大廈

(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。此物業已於本年內重新裝修，且現已全面租出。



深水灣柏園

(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。其出租率現為86%。



中環莊士大廈



馬來西亞吉隆坡中央廣場

(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。其出租率現為76%。

(b) 待售物業

物業發展方面，多個物業發展項目正如期進展。本年內，物業銷售收益約為66,300,000港元。於二零零三年三月三十一日，完成手頭現有物業項目尚需發展開支約47,400,000港元。

(i) 香港北角和富道18號莊士維港軒(擁有100%權益)

此地盤鄰近炮台山地鐵站，面積為4,420平方呎，已發展為一幢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）。於結算日後，此物業項目已於二零零三年七月十日獲批入伙紙。本集團已於本年內將此物業項目推出預售。



北角莊士維港軒

(ii) 香港半山聖士提反里5號莊士明德軒(擁有100%權益)



半山莊士明德軒
(落成後大廈之外貌)



半山莊士明德軒
(建築工程進行中)

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）。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。



摘星閣

(iv) 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)**

新的於新加坡註冊成立，並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，廠房樓面面積共約78,000平方呎。新的現聘用約86名職員。



新的旗下產品品牌



新的旗下產品

儘管環球經濟放緩及消費市場疲弱，新的於回顧年度之表現令人滿意，營業額及除稅前溢利較去年分別增加1.7%及42.7%。本年內，新的曾舉辦三次開倉銷售活動，市場反應熱烈。

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59.4%權益之上市附屬公司)及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資,以及製造業務。莊士中國於截至二零零三年三月三十一日止年度錄得股東應佔虧損約66,800,000港元。

(a) 物業部

莊士中國集團在中國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,莊士中國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(莊士中國擁有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 (莊士中國擁有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 (莊士中國擁有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) 製造部

(i) 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，莊士中國集團成為勤達之單一最大股東。於二零零三年七月四日，莊士中國集團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) 主要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。

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%。



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


(ii) **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。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%。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。莊士中國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。



遠生產品

(iii) 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、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

資產淨值

於二零零三年三月三十一日, 本集團之資產淨值約為2,730,000,000港元, 相等於每股約2.06港元。

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567,900,000港元 (二零零二年: 659,600,000港元)。於同日, 本集團之銀行及其他借貸約為1,217,100,000港元 (二零零二年: 1,303,200,000港元)。本集團之淨負債與資本比率約為23.8% (二零零二年: 21.2%), 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94.8%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位, 0.1%以歐元為單位, 其餘5.1%則以人民幣為單位。

本集團約95.3%之銀行及其他借貸以港元為單位，其餘4.7%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約11.1%（二零零二年：5.9%）須於一年內償還，12.3%（二零零二年：19.6%）須於一年後但兩年內償還，64.1%（二零零二年：52.2%）須於兩年後但五年內償還，而其餘12.5%（二零零二年：22.3%）須於五年後償還。

展望

儘管回顧年度內營商環境非常艱難，惟展望未來，隨着非典型肺炎之負面影響逐漸消退及更緊密經貿關係安排之實施，在中國內地穩步之經濟增長下，本港長遠之經濟前景趨向正面。

於二零零二年底，香港政府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。鑑於利率低企，置業負擔較前輕省，當經濟好轉時，市場對私人住宅之需求應逐漸增加。目前，本集團在港島擁有三個住宅項目。本集團已將莊士維港軒及摘星閣推出銷售，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。

本集團之物業投資方面，因爆發非典型肺炎，零售商舖及寫字樓之租務市場短期內續見租金下調壓力。為減輕租金偏軟之負面影響，本集團已採取積極進取之租務策略，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，董事會相信內地適銷之住宅物業長遠之市道前景依然光明。隨着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。於二零零三年三月三十一日，本集團聘有1,185名職員（其中983名職員由莊士中國集團及其加工廠聘用）。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。

本年度之員工成本約為49,800,000港元（二零零二年：56,000,000港元），較去年減少11.1%，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

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。

主席

莊紹綏

香港，二零零三年七月十五日