



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)

截至二零零三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二零零三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下:

綜合損益賬

截至二零零三年九月三十日止六個月

		未經審核	
	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	155,308	147,992
銷售成本		(106,904)	(97,134)
毛利		48,404	50,858
其他收益		14,576	12,817
分銷開支		(3,612)	(4,437)
行政費用支出		(40,103)	(39,880)
其他經營支出		(3,669)	(14,496)
經營溢利	3	15,596	4,862
融資費用		(16,110)	(19,504)
攤佔聯營公司業績	4	13,163	2,577
除稅前溢利 / (虧損)		12,649	(12,065)
稅項	5	(2,738)	(537)
除稅後溢利 / (虧損)		9,911	(12,602)
少數股東權益		(2,117)	3,446
股東應佔溢利 / (虧損)		7,794	(9,156)
撥往法定儲備		(2)	(6)
中期股息		—	—
每股盈利 / (虧損)	6	港幣 0.59仙	港幣 (0.69)仙

僅供識別

附註：

1. 編製基準

本賬目採用歷史成本法編製，並根據投資物業及若干投資重估作出修訂，且沿用香港普遍採納之會計原則。

於本期間，本集團採納香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」。根據該項經修訂之準則，遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於賬目之賬面值之短暫差異作出全數撥備。截至結算日止所實施或具體實施之稅率乃用以計算遞延稅項。若日後之應課稅溢利將可能以有關短暫差異與之對銷，則確認遞延稅項資產。遞延稅項將就附屬公司及聯營公司投資之短暫差異撥備，惟若有關短暫差異之撥回時間可予控制及其於可預見未來將不可能會撥回則除外。

於往年度，遞延稅項乃採用負債法根據計算稅項之溢利與賬目所列溢利兩者之時差就預期於可見未來應付之稅務負債或應收之稅務資產按現行稅率撥備。上述經修訂之準則令會計政策有所更改，而有關更改已予追溯應用。因此，本集團於二零零三年三月三十一日之儲備已予減少135,588,000港元。

除上述者外，編製本賬目時採用之會計政策與截至二零零三年三月三十一日止年度之全年賬目所採用者相符。

2. 營業額及分類資料

本集團之主要業務為物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、噴膠棉布料及床上用品生產及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。

按業務分類及地域分類呈列之營業額及除稅前溢利／（虧損）分析如下：

(a) 業務分類

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券 買賣 千港元	資訊 科技 千港元	企業 及對銷 千港元	合計 千港元
截至二零零三年九月三十日止六個月						
營業額	97,790	42,181	15,207	222	(92)	155,308
其他收益	—	—	—	—	14,576	14,576
分類業績	30,130	1,296	1,527	(282)	(17,075)	15,596
融資費用						(16,110)
攤佔聯營公司業績	(18)	13,247	—	(66)	—	13,163
除稅前溢利						12,649

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券 買賣 千港元	資訊 科技 千港元	企業 及對銷 千港元	合計 千港元
截至二零零二年九月三十日止六個月						
營業額	95,106	52,420	220	351	(105)	147,992
其他收益	—	—	—	—	12,817	12,817
分類業績	<u>27,896</u>	<u>3,239</u>	<u>(3,171)</u>	<u>82</u>	<u>(23,184)</u>	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>

(b) 地域分類

	營業額 千港元	經營溢利／ (虧損) 千港元
截至二零零三年九月三十日止六個月		
香港	122,448	14,538
中國內地	808	(1,185)
其他國家	<u>32,052</u>	<u>2,243</u>
	<u>155,308</u>	<u>15,596</u>
截至二零零二年九月三十日止六個月		
香港	108,447	792
中國內地	1,765	357
其他國家	<u>37,780</u>	<u>3,713</u>
	<u>147,992</u>	<u>4,862</u>

3. 經營溢利

截至九月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

經營溢利已計入及扣除下列各項：

計入

股息收入		
— 上市投資	313	76
— 非上市投資	2,106	3,035
待售物業之銷售	48,516	40,663
其他投資之已變現及未變現收益淨額	<u>7,760</u>	<u>—</u>

扣除

列入其他經營支出：		
— 租金保證撥備	—	1,617
— 建築成本承擔撥備	—	3,000
— 出售／撤銷固定資產之虧損	6	1,736
— 其他投資之已變現及未變現虧損淨額	—	3,387
已售物業及存貨成本	81,083	83,099
證券買賣成本	13,552	—
折舊	<u>6,757</u>	<u>3,688</u>

4. 攤佔聯營公司業績

本集團攤佔聯營公司截至二零零三年九月三十日止六個月之業績包括就一間聯營公司作出1,687,000港元（二零零二年：285,000港元）之負商譽攤銷。

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
本公司及附屬公司 本期間（海外）	849	343
聯營公司 本期間（香港）	1,889	194
	<u>2,738</u>	<u>537</u>

香港利得稅根據本期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零二年：16%）撥備。海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利按有關公司經營業務所在國家之稅率計算。

6. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃根據股東應佔溢利7,794,000港元（二零零二年：虧損9,156,000港元）及本期內已發行股份1,328,006,155股計算。

7. 資產抵押

於二零零三年九月三十日，本集團之借貸融資乃以若干物業（包括投資物業、土地及樓宇和待售物業）作為抵押。

中期股息

董事會不宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：零港元）。

管理層業績分析

本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之營業額約為155,300,000港元（二零零二年：148,000,000港元），較去年同期增加4.9%。源自物業投資及發展之營業額約為97,800,000港元（二零零二年：95,100,000港元），較去年同期增加2.8%。製造及貿易業務錄得營業額約42,200,000港元（二零零二年：52,400,000港元），較去年同期下跌19.5%。由於本期內市場氣氛好轉，本集團增加旗下證券投資業務，源自證券投資業務之營業額銳升至約15,200,000港元（二零零二年：200,000港元）。

毛利約為48,400,000港元（二零零二年：50,900,000港元），較去年同期下跌4.9%，輕微之跌幅主要由於製造及貿易業務之溢利減少。儘管毛利稍降，經營溢利增長2.2倍至約15,600,000港元（二零零二年：4,900,000港元），主要由於其他經營支出減少。由於本期內利率低企，融資費用節省約3,400,000港元。此外，攤佔聯營公司之業績增長4.1倍至約13,200,000港元（二零零二年：2,600,000港元）。因此，錄得股東應佔溢利約7,800,000港元，即已從去年同期約9,200,000港元之虧損轉為盈利。

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49,200,000港元。

(b) 待售物業

本集團之物業發展項目均如期進展。於本期內，物業銷售收益約為48,500,000港元。於二零零三年九月三十日，完成手頭現有物業項目尚需發展開支約20,600,000港元。

(i) 香港北角和富道18號莊士維港軒

此地盤毗鄰炮台山地鐵站，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）。入伙紙已於二零零三年七月十日批出。本集團將採取積極之推廣策略，銷售其餘未出售之單位。

(ii) 香港半山聖士提反里5號莊士明德軒

此物業之地盤面積為5,202平方呎，已發展為一幢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）。入伙紙已於二零零三年十一月二十七日批出。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23.9%及23.3%。

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。其截至二零零三年九月三十日止六個月之股東應佔溢利約為5,200,000港元。

(a) 物業部

莊士中國集團之發展土地儲備主要位於廣東省廣州市、東莞市及惠州市。

在龐大之基建及經濟發展配合下,莊士中國集團已開展東莞莊士新都第二期發展工程。落成後,莊士新都第二期將提供374個住宅單位(樓面面積合共610,000平方呎)及374個停車位,四周建設景緻優雅之園林,並配套住客會所(樓面面積65,000平方呎)及泳池。在此第二期發展工程中,莊士中國集團亦將興建一幢4層高之行政大樓(樓面面積共約43,000平方呎),其將為本集團在珠三角地區之總辦事處及莊士新都營業推廣處。於回顧期間,此等擬建物業之地盤平整及地基工程進展理想。

(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,莊士中國集團進一步將其於勤達之股權增加至42.7%。

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、紙品印刷及物業投資。於截至二零零三年六月三十日止六個月,勤達錄得之營業額約為274,600,000港元,較去年同期增加33.6%,而股東應佔溢利增至約20,300,000港元,較去年同期增長66.4%。

(ii) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)

於回顧期間,因爆發非典型肺炎,令業內原已十分激烈之價格競爭加劇,以致遠生之業績表現備受沖擊。其營業額下降約24.2%,而溢利貢獻大幅減少。面對日形激烈之業界競爭,遠生將繼續專注開發新產品組合及新市場界別,以提升競爭力。

資產淨值

於二零零三年九月三十日,本集團之資產淨值約為2,602,900,000港元,相等於每股約1.96港元。

財務狀況

於二零零三年九月三十日,本集團之銀行結存、現金及其他投資約為528,100,000港元。於同日,本集團之銀行及其他借貸約為1,175,500,000港元。本集團於二零零三年九月三十日之淨負債與資本比率(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24.9%。

本集團約94.7%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位,約5.3%則以人民幣為單位。

本集團約95.1%之銀行及其他借貸以港元為單位，約4.9%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約15.8%須於一年內償還，9.9%須於一年後但兩年內償還，65.9%須於兩年後但五年內償還，而8.4%則須於五年後償還。

展望

於回顧期間，隨着非典型肺炎疫潮之負面影響逐漸減退，及中、港之間之更緊密經貿關係安排（「緊貿安排」）實施後，本港經濟漸見復甦。旅遊業復興，令本港市場重拾信心，進而帶動個人消費及本港經濟轉旺。

經濟逐步復甦，加上本港政府奉行市場主導之房屋政策，令置業者恢復對住宅物業市場之信心，此由近期住宅價格及銷售成交俱增可見一斑。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。本集團將於短期內推出莊士明德軒，連同出售莊士維港軒及摘星閣其餘未售出之單位，本集團之財務狀況將進一步增強。於售出此等物業項目後，本集團日後將尋求機會，增補土地儲備。

本集團之物業投資方面，經濟環境好轉令租金下調壓力略見舒緩。零售商舖租務市場受惠於內地之個人遊計劃。緊貿安排預料亦會為本港帶來更多商機，進而推動對寫字樓之租務需求。為增加收益，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。

在內需強勁、出口攀升及更多外資流入之帶動下，中國經濟持續增長。蓬勃之經濟增長令內地住宅物業市場更趨旺盛，並將帶動對優質房屋之需求。憑着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29.0港元）持有共約40,000,000平方呎之發展土地儲備，本集團因在中國從事低成本優質房屋之建設，故正處於優勢，可於未來數年受惠於內地興盛之房地產市場。

憑着具競爭力之生產條件及充足之人力資源供應，中國已成為環球製造商投資設廠之基地。此外，內地對商品之需求及消耗，正展示一個龐大、獨特，且尚待廣泛開發之市場。除旗下現有之製造業務外，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。

職員

於二零零三年九月三十日，本集團聘有1,306名職員（其中1,104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

莊紹綬

香港，二零零三年十二月十一日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」