



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)#

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：298

截至二零零四年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零三年之比較數字如下：

	附註	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零三年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	2	53,861	63,879
銷售成本		<u>(31,665)</u>	<u>(34,046)</u>
毛利		22,196	29,833
其他收入淨額		4,974	6,045
分銷成本		(469)	(634)
行政費用支出		(35,157)	(30,318)
其他經營支出		(3,392)	(31,590)
投資物業重估盈餘 (虧絀)		<u>15,000</u>	<u>(42,000)</u>
經營溢利 (虧損)		3,152	(68,664)
融資費用		(5,768)	(8,363)
攤佔聯營公司業績		<u>25,313</u>	<u>10,461</u>
除稅前日常業務溢利 (虧損)	3	22,697	(66,566)
稅項	4	<u>(2,459)</u>	<u>(595)</u>
除稅後溢利 (虧損)		20,238	(67,161)
少數股東權益		<u>114</u>	<u>333</u>
股東應佔純利 (虧損)		<u>20,352</u>	<u>(66,828)</u>
本年度股息		<u>10,244</u>	<u>10,244</u>
撥入法定儲備		<u>-</u>	<u>9</u>

附註：

1. 主要會計政策

於本年度，本集團採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。此項會計政策更改令本集團於二零零二年四月一日之遞延稅項負債增加235,366,000港元。於二零零二年四月一日之綜合累積虧損、綜合資本儲備及少數股東權益則分別增加190,706,000港元及減少29,690,000港元及14,970,000港元。

2. 營業額及分類資料

本集團主要從事物業投資及發展，製造及銷售手錶配件，證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。

本集團之營業額及股東應佔溢利（虧損）貢獻按業務及客戶所在地理區域分析如下：

a. 按業務分類

	物業 千港元	製造 千港元	資訊科技 千港元	證券買賣 千港元	分類之 間對銷 千港元	未分配 千港元	二零零四年 綜合總計 千港元
對外銷售	13,870	33,010	365	261	—	6,355	53,861
分類之間銷售	48	—	—	—	(48)	—	—
收益總額	<u>13,918</u>	<u>33,010</u>	<u>365</u>	<u>261</u>	<u>(48)</u>	<u>6,355</u>	<u>53,861</u>
分類業績：							
未計重估盈餘前之 經營溢利（虧損）	2,228	1,539	(728)	135	—	(15,022)	(11,848)
重估盈餘	15,000	—	—	—	—	—	15,000
	<u>17,228</u>	<u>1,539</u>	<u>(728)</u>	<u>135</u>	<u>—</u>	<u>(15,022)</u>	<u>3,152</u>
融資費用							(5,768)
攤佔聯營公司業績		25,826	(513)				<u>25,313</u>
除稅前日常業務溢利 稅項							<u>22,697</u> <u>(2,459)</u>
除稅後溢利							<u>20,238</u>
少數股東權益							<u>114</u>
股東應佔純利							<u>20,352</u>
	物業 千港元	製造 千港元	資訊科技 千港元	證券買賣 千港元	分類之 間對銷 千港元	未分配 千港元	二零零三年 綜合總計 千港元
對外銷售	16,135	36,714	494	442	—	10,094	63,879
分類之間銷售	48	—	—	—	(48)	—	—
收益總額	<u>16,183</u>	<u>36,714</u>	<u>494</u>	<u>442</u>	<u>(48)</u>	<u>10,094</u>	<u>63,879</u>

分類業績：							
未計重估虧絀及 減值虧損前之經營 (虧損)溢利	(8,315)	1,647	(3,932)	(408)	—	(13,117)	(24,125)
重估虧絀	(42,000)	—	—	—	—	—	(42,000)
減值虧損	—	(2,205)	(334)	—	—	—	(2,539)
	<u>(50,315)</u>	<u>(558)</u>	<u>(4,266)</u>	<u>(408)</u>	<u>—</u>	<u>(13,117)</u>	<u>(68,664)</u>
融資費用							(8,363)
攤佔聯營公司業績		10,664	(203)				<u>10,461</u>
除稅前日常業務虧損 稅項							<u>(66,566)</u> <u>(595)</u>
除稅後虧損 少數股東權益							<u>(67,161)</u> <u>333</u>
股東應佔虧損							<u>(66,828)</u>

b. 按客戶所在地理區域

	營業額		分類業績	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	48,496	57,439	7,759	(56,558)
中華人民共和國(「中國」)	2,605	3,528	(5,043)	(10,789)
其他地區	2,760	2,912	436	(1,317)
	<u>53,861</u>	<u>63,879</u>	<u>3,152</u>	<u>(68,664)</u>

3. 除稅前日常業務溢利(虧損)

	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零三年 三月三十一日 止年度 千港元
除稅前日常業務溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
列入其他經營支出：		
— 租金擔保撥備	—	5,558
— 建築成本承擔撥備	—	6,800
— 出售/撤銷物業、廠房及設備虧損	—	1,571
折舊	9,507	3,834
員工成本，包括董事酬金：		
— 工資及薪酬	15,364	16,091
— 退休金計劃供款	756	790
負商譽攤銷	(4,543)	(1,033)
非上市優先股之股息收入	(3,791)	(5,879)
其他投資之已變現及未變現(收益)虧損淨額	(135)	398
於聯營公司之權益之減值虧損	—	2,205

4. 稅項

由於本公司及其附屬公司於本年度並無應課稅溢利或尚有未動用之稅務虧損可抵銷本年度之應課稅溢利，故未在財務報告內作出香港利得稅撥備。本年度扣除之香港利得稅代表往年度之撥備不足。

海外稅項則根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。

	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零三年 三月三十一日 止年度 千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	17	—
中國企業所得稅	26	177
攤佔聯營公司稅項	2,416	418
	<u>2,459</u>	<u>595</u>

5. 每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃根據股東應佔純利約20,400,000港元（二零零三年：虧損約66,800,000港元）及已發行普通股之加權平均數1,024,439,690股（二零零三年：1,024,439,690股）計算。

因於兩個有關年度之結算日均無已發行具潛在攤薄作用之普通股，故未呈列每股攤薄後盈利（虧損）。

6. 資產抵押

本集團已將其一間附屬公司之股份及資產（包括一項投資物業）用作抵押，以便該附屬公司取得一般銀行信貸融資。

業績分析

本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額下跌15.6%至約53,900,000港元（二零零三年：63,900,000港元），主要包括在中國之物業銷售收益、香港投資物業之租金收入、源自製造業務之收入，以及股息和利息收入。

由於營業額下跌，本年度之毛利由約29,800,000港元減少至約22,200,000港元。雖然本年度本集團之行政費用因折舊支出上升而增加，集團之其他經營支出卻由去年約31,600,000港元銳減至本年約3,400,000港元。此顯著之減幅主要由於已毋須就售出之若干物業作出租金擔保和額外之建築成本撥備，及毋須就資產減值作出其他撥備。隨着本港地產市道之復甦，本集團亦受惠於旗下香港投資物業錄得約15,000,000港元之重估盈餘。

計及上述所有因素後，本集團經營業績已轉虧為盈，即從去年約68,700,000港元虧損轉為本年約3,200,000港元溢利。由於本年全年利率低企，融資費用相應減少。再者，攤佔本集團聯營公司之業績（主要源自勤達集團國際有限公司（「勤達集團」））銳增至約25,300,000港元（二零零三年：10,500,000港元）。整體而言，本年度本集團錄得股東應佔溢利約20,400,000港元，去年則為虧損約66,800,000港元。

股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙（二零零三年：每股港幣1.0仙），此項股息將於二零零四年九月十日或之前派付予二零零四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（二零零三年：零）。本年度股息總額為每股港幣1.0仙（二零零三年：每股港幣1.0仙）。

業務回顧

1. 物業部

(a) 中國之物業權益

本集團在中國擁有龐大之發展土地儲備，其主要位於廣東省，包括東莞市、惠州市及廣州市，應佔樓面面積共約40,000,000平方呎。珠三角地區經濟之逐步增強已為區內進一步加速都市化發展奠下基礎。於回顧年度，本集團密切關注區內之經濟及本區發展步伐，據此以衡量旗下物業項目之發展規劃。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，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。

本集團已開展莊士新都第二期之發展工程，其將發展為一個住宅小區，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（樓面面積合共65,000平方呎）及泳池。地盤平整及地基工程經已完成，而上蓋建築工程預計將於短期內開展。

此外，本集團將興建一幢4層高之行政大樓（樓面面積共約46,000平方呎），作為本集團在珠三角地區之總辦事處及莊士新都在東莞之營業推廣處。行政大樓之上蓋建築工程經已完成，而內部及外牆粉飾工程正在進行中。預計行政大樓將於二零零四年第四季落成。

於此期工程完成後，其餘下可供本集團日後發展之樓面面積共約14,400,000平方呎。

(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，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。隨着區內建設之世界級化工產業城工程進展迅速，將帶動此區經濟蓬勃發展，並進一步刺激區內對優質房屋之需求。由於此項目尚餘共約14,600,000平方呎之樓面面積可供日後發展，本集團將參考近期區內之經濟發展，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，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，其餘下可供日後發展之樓面面積共約11,300,000平方呎。由於此物業發展地盤鄰近由廣州市連接番禺區興建中之地下鐵路，加上廣州市蓬勃之經濟增長，均有助提升此物業項目長遠之發展潛力。本集團現正因應區內之市況，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之黃金地段，毗鄰地鐵中環站及機場鐵路快線香港站之出口，交通方便。其提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。莊士大廈目前之出租率為94%。本年度錄得約12,400,000港元之租金及其他收入，仍為本集團穩定之收入來源。

2. 製造部

(a) 勤達集團（擁有42.9%權益）

勤達集團（在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）及其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。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，聘有逾2,700名職員及工人。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，勤達集團之營業額約為675,200,000港元，較去年約574,100,000港元增長17.6%。股東應佔純利增至約52,400,000港元，較去年約49,800,000港元增長約5.2%。

(b) 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）（擁有100%權益）

遠生主要從事製造及銷售錶殼、錶帶及錶帶釦，產品以出口歐洲及美國為主。遠生之總辦事處設於香港，而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1,061名員工。

於本年度，遠生因非典型肺炎疫潮爆發及鋼材價格急升而備受沖擊。其營業額下跌10.1%至約33,000,000港元。遠生將致力加強市場推廣及發掘具有協同效益之業務，以為日後開闢新收入來源。

(c) 北海集團有限公司（「北海」）（擁有12.8%權益）

北海為在聯交所上市之公司。北海及其附屬公司之主要業務為以「菊花牌」、「長頸鹿牌」、「玩具牌」及「丹尼斯牌」等自設品牌產製及銷售油漆產品，而香港及中國為其重點市場。尤以中國市場之潛力而言，本集團認為化工產業長遠之前景樂觀。本集團擬將其於北海之權益持作一項長期之策略投資。

資產淨值

於二零零四年三月三十一日，本集團之總資產淨值約為1,512,400,000港元，相等於每股1.48港元。

財務狀況

於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為184,200,000港元（二零零三年：212,500,000港元）。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為245,000,000港元（二零零三年：250,100,000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4.02%。於截至二零零四年三月三十一日止年度，勤達集團已以現金贖回本集團所持有面值50,000,000港元之優先股。目前，本集團尚持有面值98,500,000港元之勤達集團優先股，將可由勤達集團於二零零六年十二月十四日或之前隨時以現金贖回。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83.2%之銀行結存及現金以港元、美元或歐元為單位，其餘16.8%則以人民幣為單位，故滙兌風險不大。

本集團所有銀行借貸均以港元為單位。本集團之銀行借貸中，約2.45%須於一年內償還，2.45%須於一年後但兩年內償還，95.10%則須於兩年後但五年內償還。

展望

展望未來，本集團認為隨二零零三年上半年非典型肺炎爆發後，本港經濟正在穩步持續復甦。中國政府實施更緊密經貿關係安排（「緊貿安排」）及內地放寬個人遊計劃均有助刺激進一步之經濟復甦。在中國，其經濟動力保持正面增長。最近中國政府推行有關固定資產投資之調控措施，旨在防止經濟出現任何急劇之波動，長遠而言乃有利於中國經濟之健康增長。

隨着緊貿安排之正式實施，跨境之經濟合作及商機正快速增加。再者，家庭日趨富裕，故對提高生活質素之需求日增。此種種因素均進一步促成中國內地（尤其是珠三角地區）對優質房屋之需求，而此對本集團作為地產發展商在中國從事廉價優質房屋之建設乃十分有利。憑藉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平方呎之發展土地儲備，本集團正處於優勢，可受惠於內地房地產市場之可觀增長。

中國以其強勁之內需、世界工廠之卓越位置，加上於加入世貿後所推行之貿易開放措施，取得獨有之優秀條件，不斷吸引外資進入境內。中國正是全球經濟增長最快之國家。為把握中國市場龐大之潛力，本集團將積極物色及發展以中國為營運基地之製造業投資項目。

買賣或贖回本公司之上市證券

於本年度，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無買賣本公司之任何上市股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年八月十八日（星期三）至二零零四年八月二十日（星期五）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零四年八月十七日（星期二）下午四時前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處廣進證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，以辦理登記手續。

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。

於二零零四年三月三十一日，本集團聘有137名職員。此外，本集團之加工廠聘有1,061名職工。本集團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16,100,000港元（二零零三年：16,900,000港元），較去年減少4.7%，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。

核數師之退任及委任

本公司已接獲摩斯倫•馬賽會計師事務所通知，其於本公司即將舉行之股東週年大會上退任後將不會提呈接受續聘為本集團之核數師。摩斯倫•馬賽會計師事務所確認並無任何關於其退任後不再擔任有關職位之事項需予提呈本公司之股東及債權人關注。

建議於即將舉行之股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本集團新任核數師，以填補摩斯倫•馬賽會計師事務所退任後之空缺。載述（其中包括）委任羅兵咸永道會計師事務所為本集團核數師之相關資料之通函將盡快連同本公司之二零零四年年報寄發予本公司各股東。

建議修訂本公司之公司細則

董事會已議決建議遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）內自二零零四年三月三十一日起生效之新規定，就本公司之公司細則作出若干修訂。公司細則之建議修訂將詳載於本公司稍後盡快刊發之股東週年大會通告內。

公司監管

本年內本公司均有遵守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。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱截至二零零四年三月三十一日止年度之全年業績。現任審核委員會成員為三位獨立非執行董事黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士。

本公司亦已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之規範守則。

財務資料詳情

聯交所證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)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。

一般事項

於本公佈刊發日期，陳相照先生、李美心小姐、李世慰先生、鄧永倫先生及彭振傑先生為本公司之執行董事，而黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士為獨立非執行董事。

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
董事總經理
李美心

香港，二零零四年六月二十九日

僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」