

## 主席報告書

### 業績

董事會（「董事會」）欣然報告本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核股東應佔溢利約為20,400,000港元（二零零三年：虧損約66,800,000港元）。每股盈利為港幣1.99仙（二零零三年：每股虧損港幣6.52仙）。

### 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），主要包括在中華人民共和國（「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。



東莞莊士新都第二期



東莞莊士新都第二期之住客會所

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，本集團正興建一幢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。



位於東莞莊士新都之總辦事處  
左—落成後之外貌  
右—在興建中

(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。



中環莊士大廈

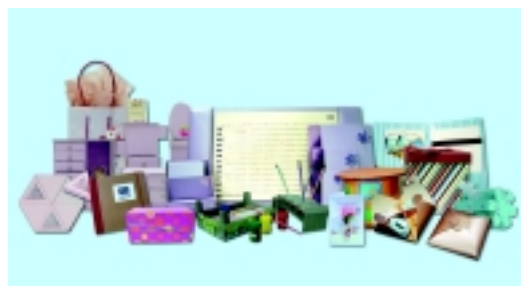
2. 製造部

(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。



勤達集團印刷之書刊



勤達集團之紙品印刷

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%。



設於圓洲廠房之八色印刷機

### (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。



遠生產品

### (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。

## 主席報告書

### 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。

### 致謝

本人謹代表董事會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

**黃鑑博士**

香港，二零零四年六月二十九日