

主席報告書

業績

董事會（「董事會」）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綜合溢利約為107,800,000港元（二零零三年：虧損約301,800,000港元）。每股盈利為港幣8.0仙（二零零三年：每股虧損港幣22.7仙）。

業績分析

於回顧年度，隨着非典型肺炎疫潮之負面影響逐漸減退，中華人民共和國（「中國」）與香港之間實施更緊密經貿關係安排（「緊貿安排」），以及內地放寬個人遊，香港經濟自二零零三年年中開始復甦，本集團業務亦因而受惠。

本集團之營業額由去年約289,700,000港元增至本年約404,400,000港元，增幅約為39.6%。源自物業投資及發展之營業額約為228,100,000港元（二零零三年：171,900,000港元），較去年增長32.7%，主要由於本年內物業銷售增加約65,000,000港元。製造及貿易業務錄得營業額約95,400,000港元（二零零三年：111,000,000港元），較去年下跌14.1%。由於本年內市場氣氛好轉，本集團增加旗下證券投資業務，源自證券買賣業務之營業額銳升至約80,700,000港元（二零零三年：6,700,000港元）。

毛利增長9.9%至約113,100,000港元（二零零三年：102,900,000港元），主要由於物業銷售及證券買賣業務之溢利增加。本年度經營溢利約為121,900,000港元，相對去年錄得經營虧損約308,000,000港元，主要由於毛利增長、其他經營支出銳降、投資物業錄得約70,000,000港元之重估盈餘及待售物業撥備回撥20,000,000港元。本年度其他經營支出銳降，主要由於已毋須就本集團之上市附屬公司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。因本年度利率低企及借貸減少，故能節省融資費用約9,900,000港元。隨着本年度增持一間聯營公司之權益，攤佔聯營公司業績增至約25,300,000港元（二零零三年：10,600,000港元）。計及上述因素後，股東應佔溢利約為107,800,000港元，即已從去年約301,800,000港元之虧損轉為盈利。

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：零），此項股息將於二零零四年九月二十四日或之前派付予二零零四年八月二十七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：零）。

業務回顧

1. 莊士地產發展有限公司

(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，為本集團穩定之經常性收入來源。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96,600,000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113,233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。本集團現正在此廣場之地庫至3樓進行改裝工程，包括擴建未運用地積比率之樓面，旨在增加廣場之商舖樓面面積。因此，廣場之若干租戶經已搬遷，致其出租率短暫下跌至75%。鑑於內地實施個人遊計劃，此區對優質商舖之需求日增，故於上述改裝工程完成後，廣場之租金回報將見提升。



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)**

此物業由本集團發展，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97%。



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90%。

(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。此物業現已全面租出。本集團正研究將此物業重建為四或五幢別墅之方案。



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94%。



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73%。

(b) 待售／待發展物業

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131,300,000港元。

(i) 香港北角和富道18號莊士維港軒（擁有100%權益）

此項目鄰近炮台山地鐵站，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2,594平方呎商舖）。入伙紙已於二零零三年七月十日批出。於本報告日期，經已售出所有住宅單位及租出所有商舖單位。



北角莊士維港軒



半山莊士明德軒

(ii) 香港半山聖士提反里5號莊士明德軒（擁有100%權益）

此項目已發展為一幢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。於結算日後，已開始推廣此物業項目。

(iii) 九龍新蒲崗大有街1號（擁有30%權益）

此物業項目之打樁工程經已完成。此地盤（面積15,400平方呎）之土地用途已獲城規局批准更改為酒店發展。地契修訂尚待政府批准。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81名職員。

新加坡之市場消費持續疲弱。新的之營業額及除稅前溢利相比去年分別下跌21.6%及61.5%。為提高銷售額及進一步加強旗下之零售業務，新的計劃以其品牌「Homestyle」開設更多零售店舖。



新的旗下產品品牌



新的旗下產品

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60%權益之上市附屬公司，並為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(統稱「莊士中國集團」)主要在中國從事物業發展及投資，以及製造業務。莊士中國於截至二零零四年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利約20,400,000港元。

(a) 物業部

莊士中國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。以下概述莊士中國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 (莊士中國擁有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

莊士中國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。



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



此外，莊士中國集團正興建一幢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 (莊士中國擁有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 (莊士中國擁有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。

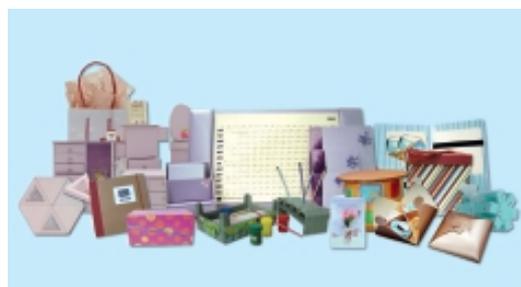
(b) 製造部

(i) 勤達集團國際有限公司 (「勤達集團」) (莊士中國擁有42.9%權益)

勤達集團 (在聯交所上市之公司) 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



設於圓洲廠房之八色印刷機

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%。股東應佔溢利增至約52,400,000港元，較去年約49,800,000港元增長約5.2%。

(ii) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)(莊士中國擁有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，以致營業額下跌10.1%。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

(iii) 北海集團有限公司(「北海」)(莊士中國擁有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。莊士中國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，本集團之資產淨值約為2,765,300,000港元，相等於每股約1.9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575,900,000港元（二零零三年：567,900,000港元）。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為1,131,400,000港元（二零零三年：1,217,100,000港元）。本集團之淨負債與資本比率約為20.1%（二零零三年：25.0%），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94.6%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，其餘5.4%則以人民幣為單位。

本集團約94.9%之銀行及其他借貸以港元為單位，其餘5.1%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約7.1%（二零零三年：11.1%）須於一年內償還，18.3%（二零零三年：12.3%）須於一年後但兩年內償還，66.5%（二零零三年：64.1%）須於兩年後但五年內償還，而其餘8.1%（二零零三年：12.5%）須於五年後償還。

於回顧年度，本公司向獨立第三者發行150,000,000股新股份，籌得共約59,600,000港元之款項淨額。有關款項淨額已撥作本集團之營運資金。

展望

隨着環球經濟好轉，中國經濟持續增長，緊貿安排與泛珠三角區域合作框架協議之實施，以及內地放寬個人遊計劃以涵蓋更多內地城市，本港長遠之經濟前景樂觀。

經濟逐步復甦，令置業者恢復對住宅物業市場之信心，此由二零零三年年中起住宅價格及銷售成交俱增可見一斑。在低息環境下，置業負擔較前輕省，故市場對私人住宅之需求應持續殷切。本集團已開始推廣莊士明德軒。所得銷售收益將進一步增強本集團之財務狀況。日後本集團將尋求機會，增補土地儲備。

本集團之物業投資方面，租金已隨經濟好轉而見底回升。零售商舖租務市場受惠於旅遊業復興及本港消費力轉強。經濟活動轉旺，市場對寫字樓之租務需求隨之增加。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。

主席報告書

至於中國之房地產市場，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。

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。於二零零四年三月三十一日，本集團聘有1,403名職員（其中1,198名職員由莊士中國集團及其加工廠聘用）。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45,900,000港元（二零零三年：49,800,000港元），較去年減少7.8%，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，二零零四年七月十二日