



**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)

截至二零零四年  
九月三十日止六個月  
中期業績

## 業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會提呈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年九月三十日止六個月之中期報告 (包括賬目)。本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之綜合損益賬、綜合現金流動表及綜合權益變動表, 以及於二零零四年九月三十日結算之綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第1至10頁。

### 綜合損益賬

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	28,308	28,295
銷售成本		<u>(19,720)</u>	<u>(16,054)</u>
毛利		8,588	12,241
其他收益		1,005	3,844
分銷開支		(264)	(297)
行政費用支出		(17,338)	(17,405)
其他經營支出		<u>(528)</u>	<u>(1,121)</u>
經營虧損	3	(8,537)	(2,738)
融資費用		(2,161)	(3,454)
攤佔聯營公司業績	4	<u>18,572</u>	<u>13,182</u>
除稅前溢利		7,874	6,990
稅項	5	<u>(1,827)</u>	<u>(1,902)</u>
除稅後溢利		6,047	5,088
少數股東權益		<u>127</u>	<u>67</u>
股東應佔溢利		<u>6,174</u>	<u>5,155</u>
撥往法定儲備		<u>—</u>	<u>(3)</u>
中期股息		<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利	6	<u>港幣0.60仙</u>	<u>港幣0.50仙</u>

## 綜合資產負債表

二零零四年九月三十日結算

	附註	未經審核 二零零四年 九月三十日 千港元	經審核 二零零四年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產	7	464,023	468,842
待發展／發展中物業		1,199,136	1,185,213
聯營公司		132,865	122,958
投資證券		95,626	146,462
		<u>1,891,650</u>	<u>1,923,475</u>
流動資產			
待售物業		33,642	22,013
存貨		3,963	4,472
應收賬款及預付款項	8	27,922	21,363
現金及銀行結存		204,457	184,221
		<u>269,984</u>	<u>232,069</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	31,122	28,493
長期借款之即期部份	10	6,000	6,000
稅項		15,656	15,656
其他撥備	11	2,420	2,420
		<u>55,198</u>	<u>52,569</u>
流動資產淨值		<u>214,786</u>	<u>179,500</u>
		<u><b>2,106,436</b></u>	<u><b>2,102,975</b></u>
資金運用			
股本	12	51,222	51,222
儲備		1,457,888	1,461,208
股東資金		1,509,110	1,512,430
少數股東權益		97,966	85,185
長期借款	10	233,000	239,000
遞延稅項		235,366	235,366
其他撥備	11	30,994	30,994
		<u><b>2,106,436</b></u>	<u><b>2,102,975</b></u>

## 綜合現金流動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營活動使用現金淨額	(7,515)	(10,609)
投資活動所得現金淨額	45,509	3,960
融資活動使用現金淨額	(17,992)	(18,769)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	20,002	(25,418)
期初現金及現金等值項目	159,361	183,832
	<hr/>	<hr/>
期終現金及現金等值項目	<u>179,363</u>	<u>158,414</u>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結存	204,457	183,274
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(25,094)	(24,860)
	<hr/>	<hr/>
	<u>179,363</u>	<u>158,414</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
期初權益	1,512,430	1,502,485
因換算海外附屬公司財務報表 而產生之滙兌差額	750	(5)
股東應佔溢利	6,174	5,155
股息	(10,244)	(10,244)
期終權益	<u>1,509,110</u>	<u>1,497,391</u>

附註：

## 1. 主要會計政策

本賬目採用歷史成本法編製，並根據投資物業重估作出修訂，且沿用香港財務申報準則。

編製本賬目時採用之會計政策與截至二零零四年三月三十一日止年度之全年賬目所採用者相符。

## 2. 營業額及分部資料

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

按業務分部及地域分部呈列之營業額及除稅前溢利分析如下：

### (a) 業務分部

	物業 千港元	製造 千港元	資訊科技 千港元	證券買賣 千港元	企業 及對銷 千港元	合計 千港元
截至二零零四年						
九月三十日止六個月						
營業額	6,166	19,953	62	—	2,127	28,308
其他收益	285	662	—	—	58	1,005
分部業績	918	(387)	(364)	—	(8,704)	(8,537)
融資費用						(2,161)
攤佔聯營公司業績	—	18,783	(211)	—	—	18,572
除稅前溢利						7,874

	物業 千港元	製造 千港元	資訊科技 千港元	證券買賣 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	7,171	17,220	222	—	3,682	28,295
其他收益	<u>478</u>	<u>516</u>	<u>—</u>	<u>2,849</u>	<u>1</u>	<u>3,844</u>
分部業績	<u>1,980</u>	<u>1,166</u>	<u>(274)</u>	<u>2,849</u>	<u>(8,459)</u>	<u>(2,738)</u>
融資費用						(3,454)
攤佔聯營公司業績	—	13,248	(66)	—	—	<u>13,182</u>
除稅前溢利						<u>6,990</u>

(b) 地域分部

	營業額 千港元	經營溢利／ (虧損) 千港元
截至二零零四年九月三十日止六個月		
香港	26,750	(7,012)
中國內地	538	(1,602)
其他國家	<u>1,020</u>	<u>77</u>
	<u>28,308</u>	<u>(8,537)</u>
截至二零零三年九月三十日止六個月		
香港	25,395	(1,817)
中國內地	1,405	(1,185)
其他國家	<u>1,495</u>	<u>264</u>
	<u>28,295</u>	<u>(2,738)</u>

### 3. 經營虧損

二零零四年  
千港元

二零零三年  
千港元

經營虧損已計入及扣除下列各項：

#### 計入

非上市優先股之股息收入	1,228	2,106
其他投資之未變現收益淨額	—	2,849

#### 扣除

已售物業及存貨成本	18,699	14,870
折舊	5,110	4,632
員工成本，包括董事酬金：		
— 工資及薪酬	7,789	7,093
— 退休金計劃供款	399	374

### 4. 攤佔聯營公司業績

本集團攤佔聯營公司截至二零零四年九月三十日止六個月之業績包括攤銷一間聯營公司之負商譽2,863,000港元（二零零三年：1,687,000港元）。

### 5. 稅項

二零零四年  
千港元

二零零三年  
千港元

本公司及附屬公司		
本期間（海外）	16	17
聯營公司		
本期間（香港）	1,811	1,885
	<u>1,827</u>	<u>1,902</u>

香港利得稅根據本期間之估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零三年：17.5%）撥備。海外稅項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撥備。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利6,174,000港元(二零零三年: 5,155,000港元)及本期內已發行股份1,024,439,690股計算。

## 7. 固定資產

於截至二零零四年九月三十日止六個月,本集團購入總額約299,000港元之固定資產。

## 8. 應收賬款及預付款項

租金及管理費採用往來賬戶之信貸期限,並須預先支付。本集團產品銷售之信貸期限主要為30天至90天。

本集團業務應收賬款之賬齡分析如下:

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
少於30天	3,184	3,393
31至60天	3,067	1,443
61至90天	1,359	572
超過90天	8,540	9,442
	<u>16,150</u>	<u>14,850</u>

## 9. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下:

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
少於30天	1,752	1,926
31至60天	1,571	965
61至90天	989	193
超過90天	645	59
	<u>4,957</u>	<u>3,143</u>

## 10. 長期借款

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	239,000	245,000
列入流動負債之即期部份	(6,000)	(6,000)
	<u>233,000</u>	<u>239,000</u>

上述銀行貸款須於下列期限還款：

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
一年內	6,000	6,000
第二年內	8,000	6,000
第三至第五年內(包括首尾兩年)	225,000	233,000
	<u>239,000</u>	<u>245,000</u>

## 11. 其他撥備

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
於期／年初	33,414	37,032
超額撥備回撥	—	(116)
已動用數額	—	(3,502)
	<u>33,414</u>	<u>33,414</u>
撥備總額分析		
即期	2,420	2,420
非即期	30,994	30,994
	<u>33,414</u>	<u>33,414</u>

上述撥備為本集團就已於二零零一年十二月出售之物業及物業相關投資作出有關建築成本及稅項負債之承擔。

## 12. 股本

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
法定		
18,000,000,000股每股面值 0.05港元之股份	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
已發行及繳足		
1,024,439,690股每股面值 0.05港元之股份	<u>51,222</u>	<u>51,222</u>

## 13. 或然債務

於二零零四年九月三十日，一間附屬公司給予銀行3,900,000港元（二零零四年三月三十一日：2,400,000港元）擔保，以獲該銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

## 14. 承擔

### (a) 資本承擔

於二零零四年九月三十日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔（扣除已付按金後）為42,743,000港元（二零零四年三月三十一日：4,118,000港元）。

### (b) 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應支付之最低租金開支總額須於下列期限支付：

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
一年內	1,109	1,686
第二至第五年內（包括首尾兩年）	<u>173</u>	<u>487</u>
	<u>1,282</u>	<u>2,173</u>

## 15. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，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。

## 中期股息

董事會不宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息（二零零三年：零）。

## 管理層業績分析

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之營業額約為28,300,000港元，與去年同期相若。物業部之營業額約為6,200,000港元（二零零三年：7,200,000港元），而製造部之營業額約為19,900,000港元（二零零三年：17,200,000港元）。

由於製造業面對產品價格下調之壓力，本六個月期間之毛利下跌29.5%至約8,600,000港元（二零零三年：12,200,000港元）。於本期間，行政費用支出減少0.4%至約17,300,000港元，其他經營支出亦減少53%至約500,000港元。因本期內利率持續低企，融資費用得以節省37.4%。此外，因勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）之業績貢獻增加，攤佔聯營公司之溢利亦隨之增加40.9%至約18,600,000港元（二零零三年：13,200,000港元）。計及此等因素後，本集團錄得股東應佔溢利約6,200,000港元，較去年同期增長19.8%。

## 業務回顧

### 1. 物業部

#### (a) 中華人民共和國（「中國」）

##### (i) 湖南長沙（擁有54%權益）

於回顧期間，本集團購入一間公司之54%實際權益，該公司擁有位於湖南省長沙、面積約10,800,000平方呎之一幅土地之發展權。

長沙為湖南省省會，約有六百萬人口。長沙之生產值約佔湖南省本地生產總值之20%，在推動湖南省經濟增長方面扮演十分重要之角色。

該幅土地位於長沙縣，距離湖南省政府新辦公廳約4公里。整幅土地之發展將分階段進行。首階段已支付約1,000,000平方呎土地面積之土地費，並已取得有關之土地使用權。本集團現正進行有關發展規模之總體規劃。

(ii) 廣東省東莞市沙田鎮莊士新都 (擁有100%權益)

(1) 莊士行政辦事處

本集團正在東莞市興建一幢4層高之綜合大樓 (樓面面積共約46,000平方呎)，其將為本集團在珠三角地區之總辦事處及東莞物業發展項目之營業推廣處。該綜合大樓之內部粉飾工程正在進行中，預計約於二零零五年年初落成。

(2) 黃金海岸

於本期間，東莞莊士新都第二期「黃金海岸」之發展工程進展理想，其將提供374個住宅單位 (樓面面積合共610,000平方呎) 及374個停車位，並配套住客會所 (樓面面積65,000平方呎) 及泳池。黃金海岸之上蓋建築工程進展順利。黃金海岸之推廣活動預計將於二零零五年第一季展開。

(3) 第三期

東莞莊士新都第三期之發展目前正在規劃階段。

(b) 香港

本集團擁有莊士大廈之全部權益。莊士大廈位於香港中環之中心地段，提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。本期內香港之物業租務市場已見改善。莊士大廈於期內之出租率上升至98%，並錄得約5,800,000港元之租金收入，為本集團穩定之收入來源。

## 2. 製造部

(a) 勤達集團 (擁有44.3%權益)

勤達集團 (在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市) 及其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。於截至二零零四年六月三十日止六個月，勤達集團之營業額約為307,700,000港元，較去年同期增長12.1%。股東應佔溢利增至約22,200,000港元，較去年同期增長9.5%。

於二零零四年十月二十八日，勤達集團之一間全資附屬公司與其在中國之合營夥伴訂立一項有條件協議，出售其所持成都莊士中心開發有限公司（其持有成都莊士中心之7層高商業裙樓及地庫）之51%權益。根據有關出售事項，勤達集團將取得人民幣100,000,000元現金，及將持有成都莊士中心商業裙樓6樓全層作為投資用途。上述出售事項將為勤達集團帶來約8,200,000港元之估計收益。有關出售事項須經由勤達集團之股東於二零零四年十二月九日舉行之股東特別大會上批准。

(b) 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）（擁有100%權益）

於回顧期間，遠生之營業額增加約15.9%至約19,900,000港元。由於本期內商品價格飆升，嚴重打擊遠生之邊際利潤，致令其錄得虧損淨額約400,000港元，相對去年同期之溢利貢獻約為1,200,000港元。鑑於此波動之經營環境，遠生正繼續削減營運開支，並加強開發新產品組合及新市場界別。

(c) 北海集團有限公司（「北海」）（擁有12.8%權益）

北海在聯交所上市。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

於二零零四年九月三十日，本集團之資產淨值約為1,509,100,000港元，相等於每股約1.47港元。

## 財務狀況

於二零零四年九月三十日，本集團之銀行結存及現金約為204,500,000港元。於同日，本集團之銀行借貸約為239,000,000港元。本集團於二零零四年九月三十日之負債與資本比率（即本集團扣除銀行結存及現金後之銀行借貸除以資產淨值總額之百分比）約為2.3%。於回顧期間，勤達集團以現金贖回本集團所持有其中面值50,000,000港元之優先股。目前，本集團持有面值48,500,000港元之勤達集團優先股，其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。該等優先股附有按累積基準計算每年2.5%之優先股息。該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87%之銀行結存及現金以港元或美元為單位，其餘13%則以人民幣為單位。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2.5%須於一年內償還，3.4%須於第二年內償還，餘額94.1%則須於第三至第五年內償還。

## 展望

本港經濟正在復甦當中，商業活動轉趨蓬勃。在中國，儘管實施了經濟宏觀調控，經濟保持穩步增長，此將有助房地產市場呈現更健康及更規範之發展。

展望未來，珠三角地區之經濟環境十分興旺。董事會相信緊賢安排及泛珠三角區域合作框架協議將加速珠三角地區、廣州及香港之間之融合發展。日漸改善之營商環境將使泛珠三角地區之經濟轉趨旺盛，物業需求更趨殷切。中國近日之加息措施或許會對房地產市場構成短暫影響，但內地對改善居住環境之基本需求依然強勁，故對住屋存在龐大而實際之需求。鑑於中國持續之經濟增長，本集團將專注在內地發展優質而廉價之房屋。憑藉在東莞、廣州及惠州所持有共約40,000,000平方呎之優質發展土地儲備以及最近在長沙購入之土地儲備，本集團對未來之業務增長及前景表示樂觀。

至於製造業務投資方面，本集團相信中國以其作為世界工廠之角色及已成為世貿成員等條件，將進一步帶動內地製造業之持續增長。本集團將物色合適之機會，擴展旗下在中國之製造業務。

## 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券期貨條例」）第十五部份）之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第7及8節已通知本公司及聯交所（包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉），或根據證券期貨條例第十五部份第三五二條須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所如下：

董事姓名	股份數目	本公司權益 身份	持股百分比
黃鑑博士	523,923	實益擁有人	0.05
陳相照先生	4,000,000	實益擁有人	0.39
李世慰先生	1,600,000	實益擁有人	0.16
彭振傑先生	500,000	實益擁有人	0.05

### Chuang's Consortium International Limited

（莊士機構國際有限公司）

（「莊士機構」）權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
陳相照先生	163,055,848	附註1	11.03
李世慰先生	163,055,848	附註2	11.03
陳普芬博士	751,187	實益擁有人	0.05

附註1：162,332,624股莊士機構股份權益因有關董事透過其配偶（一項擁有該等股份之全權信託之全權受益人）之權益而產生。其餘723,224股莊士機構股份權益乃由有關董事實益擁有。

附註2：162,332,624股莊士機構股份權益因有關董事透過其配偶（一項擁有該等股份之全權信託之全權受益人及受託人）之權益而產生。其餘723,224股莊士機構股份權益乃由有關董事實益擁有。

於回顧期間，本公司董事及主要行政人員以及其配偶或未滿十八歲之子女並未獲授予或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團證券之權利。

除本文所披露者外，於二零零四年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司及其任何聯繫公司（定義見證券期貨條例第十五部份）之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第7及8節須通知本公司及聯交所（包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉），或根據證券期貨條例第十五部份第三五二條須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所。

## 主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，且除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於二零零四年九月三十日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第2及3節須向本公司披露，或根據證券期貨條例第十五部份第三三六條須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股 百分比
莊士機構	615,695,645	受控制法團權益	60.10
Profit Stability Investments Limited	615,695,645	實益擁有人	60.10

除上述者外，於二零零四年九月三十日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第2及3節須向本公司披露，或根據證券期貨條例第十五部份第三三六條須登記於其所述之登記冊。

## 購股權計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之目的在於認同合資格人士（定義見購股權計劃，其中包括本公司及其附屬公司之任何僱員及董事）（「合資格人士」）為本集團增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為本集團長遠之興盛發展作出貢獻。自採納購股權計劃後，概未據此授出任何購股權。

## 職員

於二零零四年九月三十日，本集團聘有154名職員，而旗下之加工廠聘有1,019名工人。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。

## 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概無買賣本公司之任何上市股份。

## 公司監管

於截至二零零四年九月三十日止六個月內，據本公司董事會所知，概無任何資料合理顯示本公司目前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。

董事會謹此歡迎陳普芬博士出任本公司之獨立非執行董事。

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三位獨立非執行董事黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士。中期報告已經由本公司之審核委員會審閱。

本公司亦已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

## 一般事項

於本報告刊發日期，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，二零零四年十二月二日