



# Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)<sup>#</sup>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：367

截至二零零四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二零零四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

截至二零零四年九月三十日止六個月

		未經審核	
	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	179,360	155,308
銷售成本		(124,123)	(106,904)
毛利		55,237	48,404
其他收益		15,601	14,576
分銷開支		(3,532)	(3,612)
行政費用支出		(41,467)	(40,103)
其他經營支出		(917)	(3,669)
待售物業撥備回撥		10,000	—
經營溢利	3	34,922	15,596
融資費用		(10,702)	(16,110)
攤佔聯營公司業績	4	18,555	13,163
除稅前溢利		42,775	12,649
稅項	5	(1,592)	(2,738)
除稅後溢利		41,183	9,911
少數股東權益		(2,265)	(2,117)
股東應佔溢利		38,918	7,794
撥往法定儲備		—	(2)
中期股息		7,390	—
每股盈利	6	港幣仙 2.63	港幣仙 0.59

附註：

1. 主要會計政策

本賬目採用歷史成本法編製，並根據投資物業及若干投資重估作出修訂，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、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
截至二零零四年九月三十日止六個月						
營業額	82,839	42,168	54,390	63	(100)	179,360
其他收益	2,516	706	3,164	—	9,215	15,601
分部業績	49,648	(1,131)	6,068	(381)	(19,282)	34,922
融資費用						(10,702)
攤佔聯營公司業績	(17)	18,783	—	(211)	—	18,555
除稅前溢利						42,775
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	2,138	577	6,420	—	5,441	14,576
分部業績	32,268	1,873	7,948	(282)	(26,211)	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

(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	150,579	35,396
中國內地	326	(1,577)
其他國家	28,455	1,103
	179,360	34,922
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	32,052	2,243
	155,308	15,596

### 3. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 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	1,165	313
— 非上市投資	1,228	2,106
其他投資之已變現及未變現收益淨額	<u>4,984</u>	<u>7,760</u>
扣除		
出售固定資產之虧損	69	6
已售物業及存貨成本	61,054	81,083
折舊	<u>7,700</u>	<u>6,757</u>

### 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）	11	849
遞延	(236)	—
聯營公司		
本期間（香港）	<u>1,817</u>	<u>1,889</u>
	<u>1,592</u>	<u>2,738</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

每股盈利乃根據股東應佔溢利38,918,000港元（二零零三年：7,794,000港元）及本期內已發行股份1,478,006,155股（二零零三年：1,328,006,155股）計算。

### 7. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，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

董事會已宣派中期股息每股港幣0.5仙（二零零三年：零），此項股息將於二零零五年一月十七日或之前派付予二零零五年一月五日名列本公司股東名冊之股東。

## 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179,400,000港元（二零零三年：155,300,000港元），較去年同期增加15.5%。源自物業投資及發展之營業額約為82,800,000港元（二零零三年：97,800,000港元），較去年同期下跌15.3%，主要由於本期內物業銷售減少約14,400,000港元。製造及貿易業務錄得營業額約42,200,000港元（二零零三年：42,200,000港元）。由於本期內市場氣氛好轉，本集團增加旗下證券投資業務，因此源自證券買賣業務之營業額銳升至約54,400,000港元（二零零三年：15,200,000港元）。

毛利增加14.0%至約55,200,000港元（二零零三年：48,400,000港元），主要由於源自物業銷售之溢利增加。因毛利增加、其他經營支出減少及待售物業撥備回撥10,000,000港元，經營溢利增長1.2倍至約34,900,000港元（二零零三年：15,600,000港元）。由於本期內利率低企及借貸減少，融資費用節省約5,400,000港元。此外，攤佔聯營公司之業績增加41.0%至約18,600,000港元（二零零三年：13,200,000港元）。因此，股東應佔溢利增長4.0倍至約38,900,000港元（二零零三年：7,800,000港元）。

## 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113,233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48,700,000港元。

於二零零四年十月，本集團訂立一項協議，以代價33,000,000港元出售淺水灣道63號曼克頓大廈之一個住宅單位連車位。此協議預期將於二零零五年一月完成。出售所得收益將於本財政年度下半年入賬。

#### (b) 待發展／待售物業

物業發展方面，本集團之物業發展項目均如期進展。本集團已採取行動，成功增補土地儲備。於本期內，物業銷售收益約為34,100,000港元。

- (i) 香港半山聖士提反里5號莊士明德軒  
此物業已發展為一幢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。本期內已開始進行此物業項目之推廣活動。
- (ii) 香港半山巴丙頓道6D及6E號  
於二零零四年九月三十日後，本集團訂立一項協議，以購入此物業。此協議將於二零零四年十二月底完成。現擬將此物業重新發展為一幢高級住宅大廈（樓面面積共約52,000平方呎）。
- (iii) 九龍新蒲崗大有街1號  
此物業項目（地盤面積15,400平方呎）之打樁工程經已完成。現正研究此項目之發展潛力。本集團持有此項目之30%權益。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」）

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新加坡市場消費疲弱所影響，營業額比去年同期下跌13.9%，以致本財政年度上半年錄得輕微虧損。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。

### 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，其在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）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。其截至二零零四年九月三十日止六個月之股東應佔溢利約為6,200,000港元。

#### (a) 物業部

##### (i) 湖南長沙

於回顧期間，莊士中國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。莊士中國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

(1) 莊士行政辦事處

莊士中國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），其將為莊士中國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) 製造部

(i) 勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）

勤達集團（莊士中國集團擁有其44.3%權益，其在聯交所上市）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。有關出售事項已獲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。

(ii) 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）

於回顧期間，遠生之營業額增加約15.9%。由於本期內商品價格飆升，嚴重打擊遠生之邊際利潤，致令其於本財政年度上半年錄得輕微虧損。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。

(iii) 北海集團有限公司（「北海」）

北海（莊士中國集團擁有其12.8%權益，其在聯交所上市）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

於二零零四年九月三十日，本集團之資產淨值約為2,789,200,000港元，相等於每股約1.89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、現金及其他投資約為562,700,000港元。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為1,075,400,000港元。本集團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18.4%。

本集團約95.3%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，約4.7%則以人民幣為單位。

本集團約94.6%之銀行及其他借貸以港元為單位，約5.4%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中，約18.8%須於一年內償還，43.1%須於一年後但兩年內償還，30.2%須於兩年後但五年內償還，而7.9%則須於五年後償還。

## 展望

隨着中、港之間之更緊密經貿關係安排（「緊貿安排」）、泛珠三角區域合作框架協議以及內地個人遊計劃之實施，本港整體經濟自去年年中開始漸見復甦。經濟逐步復甦，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。鑑於本港回復輕微通脹、利率低企及失業率下降，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。本集團將繼續積極尋求機會，增補土地儲備。

本集團之物業投資方面，租金預料將隨經濟好轉而趨升。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，本集團已提升旗下投資物業之質素及採取進取而具有效益之租務策略，以進一步提高該等物業之出租率。

就中國物業市場而言，董事會相信緊貿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。

## 職員

於二零零四年九月三十日，本集團聘有1,372名職員（其中1,173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。

## 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股份。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年一月三日（星期一）至二零零五年一月五日（星期三）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十二月三十一日（星期五）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標準證券登記有限公司，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。

## 公司監管

於截至二零零四年九月三十日止六個月內，就本公司董事會所知，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。

董事會謹此歡迎石禮謙先生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陳普芬博士、李頌熹先生及石禮謙先生。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。

## 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。

## 一般事項

於本公佈刊發日期，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、呂立基先生、蘇瑾瑤小姐及陳頌珊小姐為本公司之執行董事，而陳普芬博士、李頌熹先生及石禮謙先生為獨立非執行董事。

承董事會命  
**Chuang's Consortium International Limited**  
(莊士機構國際有限公司)  
主席  
莊紹綏

香港，二零零四年十二月十三日

# 僅供識別

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」